



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

G.E. Dott. Francesco Maria GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Stefania Quarta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Felice Iaia

CF:IAIFLC50M08B809K

con studio in CAROVIGNO (BR) VIA DOTT. VITO INN. CAVALLO,5

telefono: 3383850894

fax: 0831996259

email: felice.iaia@virgilio.it

PEC: felice.iaia@pec.virgilio.it

tecnico incaricato: Felice Iaia

Pagina 1 di 26



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRINDISI Via Lata 88, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia abitazione indipendente, disposta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'immobile è localizzato nella zona centrale del comune di Brindisi (BR), con accesso dal civico n. 88 di via Lata. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Il grado di asservimento della zona, relativamente alla qualità dei servizi pubblici e infrastrutture primarie, si considera buono; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, chiese, banche, ecc.

È presente una buona dotazione di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 1567 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 82, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a nord con via Lata; a est con altra u.i.u.; a sud con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.;
- foglio 190 particella 1567 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 80, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a nord con via Lata; a est con altra u.i.u.; a sud con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 44.851,12

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.000,00

Data di conclusione della relazione: 24/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

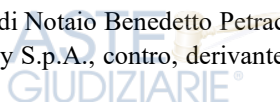


ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2004 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 57064 di repertorio, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 198000.

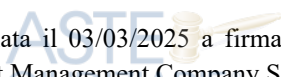
Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 687 di repertorio, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., contro



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2002), con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di Bruno Romano Cafaro ai nn. 58927/4280 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in valutazione risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, così come risulta da planimetria catastale presentata in data 28/11/1939.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è emersa la presenza di alcuna pratica edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità in valutazione possiede accesso dal civico n. 88 di via Lata e non dai civici n. 80 e 82, come invece riportato in visura catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione in ampliamento di un bagno di circa 4 mq;
- Realizzazione di una copertura dell'area scoperta, mediante pannelli metallici;
- Fusione delle due unità/porzioni immobiliari (sub 1 e sub 2);
- Diversa sagoma del fabbricato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica di accatastamento (tipo docfa): € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione in ampliamento di un bagno di circa 4 mq;
- Realizzazione di una copertura dell'area scoperta, mediante pannelli metallici;
- Fusione delle due unità/porzioni immobiliari (sub 1 e sub 2);
- Diversa sagoma del fabbricato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;

La copertura dell'area scoperta non risulta regolarizzabile. Tutte le altre difformità rilevate risultano regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento copertura in struttura metallica: €.500,00
- Presentazione di pratica edilizia per sanatoria delle difformità: €2.500,00
- Sanzione amministrativa e oneri di urbanizzazione: €2.000,00

Non essendo state reperite autorizzazioni edilizie presso l'UTC di riferimento, si presume che lo stato urbanistico sia corrispondente a quello catastale, avente data di presentazione 1939.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRINDISI VIA LATA 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Via Lata 88, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia abitazione indipendente, disposta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'immobile è localizzato nella zona centrale del comune di Brindisi (BR), con accesso dal civico n. 88 di via Lata. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Il grado di asservimento della zona, relativamente alla qualità dei servizi pubblici e infrastrutture primarie, si considera buono; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, chiese, banche, ecc.

È presente una buona dotazione di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 1567 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5



vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 82, piano: T, intestato a, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord con via Lata; a est con altra u.i.u.; a sud con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.;

- foglio 190 particella 1567 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 80, piano: T, intestato a, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord con via Lata; a est con altra u.i.u.; a sud con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Esterno



Esterno



Esterno



Esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto, avente volte a stella con altezza massima pari a circa 3,40 mt, risulta composta da: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno e un'area scoperta.



Nel complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, ovvero in assenza delle condizioni necessarie di igiene e salubrità; nello specifico si rileva la presenza di copiose muffe e cedimenti di intonaco lungo tutte le pareti. Sono presenti le seguenti finiture: pavimentazione e rivestimenti verticali in ceramica, infissi interni assenti, serramenti esterni in legno; i sanitari presenti nel bagno sono inutilizzabili.

Dal punto di vista impiantistico è presente l'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognario e di riscaldamento; tutti questi risultano obsoleti e non funzionanti.

Si precisa che al fine di ottenere il certificato di agibilità dell'immobile in questione, risulta necessario effettuare una ristrutturazione edilizia con rifacimento totale degli impianti.

In corrispondenza del prospetto dell'immobile è installata una targa commemorativa su lastra di marmo, posta dall'associazione Arma Aeronautica.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area scoperta

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	82,00	x	100 %	=	82,00
Area scoperta	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	92,00				83,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Rilievo stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117385243/>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Goffredo Mameli 5

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 142.500,00 pari a 619,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121484670/>



Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Cesare Balbo, 5
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 653,85 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 80.750,00 pari a 621,15 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/08/2025
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121380792/>



Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Ottaviano 61
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 858,70 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 75.050,00 pari a 815,76 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate (16/08/2025)
Valore minimo: 860,00
Valore massimo: 1.050,00
Note: Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mediante il criterio di stima utilizzato, ovvero quello dell'MCA (Market Comparison Approach), è stato possibile individuare tre comparabili simili o verosimilmente assimilabili all'immobile oggetto di valutazione: tale individuazione è avvenuta attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web, rilevando annunci immobiliari relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Una volta assunti i comparabili, sono stati analizzati i prezzi marginali delle caratteristiche note e si è proceduto ad effettuare gli aggiustamenti di stima (per prezzo marginale si intende il prezzo della singola caratteristica considerata, inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa).

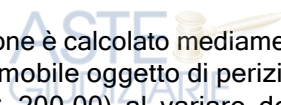


Al valore unitario dei comparabili è stato applicato un deprezzamento del 5% quale margine di trattativa.

I prezzi marginali delle caratteristiche qualitative e quantitative sono riportati nell'apposita tabella e sono stati calcolati in tal modo:



- il prezzo marginale dello stato di manutenzione è calcolato mediamente in € 200,00 per ogni metro quadro di superficie dell'immobile oggetto di perizia, ovvero per un importo pari a € 16.600,00 (83 mq * € 200,00) al variare della caratteristica considerata;



- il prezzo marginale della caratteristica “dotazione impiantistica” è calcolata in € 3.000,00 considerando il costo a nuovo, nonché la vita utile e la vetustà;
- il prezzo marginale della caratteristica “servizi igienici” è calcolata in € 1.875,00 considerando il costo a nuovo per ogni servizio, nonché la vita utile e la vetustà;
- il prezzo marginale della caratteristica “livello di piano” è calcolata nel 1% sul prezzo del comparabile;

Si è proceduti, pertanto, ad effettuare gli aggiustamenti di stima nella tabella di valutazione, ottenendo così i prezzi corretti dei tre comparabili assunti.

I prezzi corretti sono stati mediati aritmicamente, ottenendo in tal modo il valore dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	142.500,00	80.750,00	75.050,00
Consistenza	83,00	230,00	130,00	92,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	652,17	653,85	858,70
Stato di manutenzione	1,00	1,00	1,00	2,00
Dotazione impiantistica	1,00	1,00	1,00	2,00
Servizi igienici	1,00	1,00	2,00	1,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	118,75	67,29	62,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	619,57	619,57	619,57
Stato di manutenzione		16.600,00	16.600,00	16.600,00
Dotazione impiantistica		3.000,00	3.000,00	3.000,00
Servizi igienici		1.875,00	1.875,00	1.875,00
Livello di piano	1 %	1.425,00	807,50	750,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	142.500,00	80.750,00	75.050,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-91.076,09	-29.119,57	-5.576,09

Stato di manutenzione	0,00	0,00	-16.600,00
Dotazione impiantistica	0,00	0,00	-3.000,00
Servizi igienici	0,00	-1.875,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	51.423,91	49.755,43	49.873,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **50.351,09**

Divergenza: 3,24% < **5%**

A seguito delle valutazioni e calcoli effettuati, si è ritenuto di attribuire un valore unitario di €/mq 606,64 che produce un valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 50.351,12 **con divergenza percentuale assoluta pienamente verificata, ovvero inferiore al 5%.**

Per definizione, la divergenza percentuale assoluta è la **verifica dell'attendibilità del valore di stima** che tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo ed esprime appunto la divergenza dei prezzi corretti; **se la divergenza risulta pari o inferiore al 5% allora il valore di stima ottenuto è ritenuto attendibile e congruo rispetto i comparativi assunti ed i calcoli effettuati.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 606,64 = **50.351,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.351,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.351,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima, è stato individuato l'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è stata richiesta: l'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e, in generale, si può procedere attraverso l'approccio di mercato che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di valutazione, è stato adottato il criterio di stima dell'MCA (Market Comparison Approach), quale modello di

riferimento secondo gli IVS (International Valuation Standard), ovvero secondo gli Standard Valutativi Internazionali di riferimento: il principio base dell'MCA si fonda sul principio che "il mercato stabilirà il prezzo (o il reddito) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o i redditi) degli immobili simili presi a confronto".

L'MCA è un metodo comparativo pluriparametrico che ha il pregio di essere un metodo dimostrabile e verificabile, nonché il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento e di indurlo ad approfondire riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (denominati "Comparabili"), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (denominato "Subject").

Tale metodo di stima prevede le seguenti fasi:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari completi;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	0,00	50.351,12	50.351,12
				50.351,12 €	50.351,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In virtù della conformazione e distribuzione dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che questo non sia comodamente divisibile, nè sotto il profilo pratico, nè sotto il profilo economico. L'immobile non può essere comodamente diviso per conformazione, accesso, superficie e presenza di servizi igienici e impianti per la cucina; qualsivoglia ipotesi di divisione porterebbe, pertanto, ad uno sconvolgimento radicale del fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.500,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 44.851,12



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.727,67

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 123,45

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 38.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a BRINDISI Via Lata 90, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, disposta al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'immobile è localizzato nella zona centrale del comune di Brindisi (BR), con accesso dal civico n. 90 di via Lata e successivo passaggio attraverso scala di uso comune con altra u.i.u. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Il grado di asservimento della zona, relativamente alla qualità dei servizi pubblici e infrastrutture primarie, si considera buono; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, chiese, banche, ecc.

È presente una buona dotazione di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,80. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 1567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 84, piano: 1, intestato a, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord con via Lata; a est con vano scala condominiale; a sud e ad ovest con altra u.i.u.;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.715,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2004 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 57064 di repertorio, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 198000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 647 di repertorio, a favore di Banca Ifis S.p.A., contro, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 8712,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 687 di repertorio, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2002), con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di Bruno Romano Cafaro ai nn. 58927/4280 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in valutazione risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, così come risulta da planimetria catastale presentata in data 28/11/1939.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è emersa la presenza di alcuna pratica edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità in valutazione possiede accesso dal civico n. 90 di via Lata e non dal civico n. 84, come invece riportato in visura catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione in ampliamento di una porzione di fabbricato di circa 7 mq (attualmente destinato a disimpegno e bagno);
- Diversa sagoma del fabbricato;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;
- Realizzazione di vano tecnico di circa 5 mq in corrispondenza del lastrico solare;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica di accatastamento (tipo docfa): €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Realizzazione in ampliamento di una porzione di fabbricato di circa 7 mq (attualmente destinato a disimpegno e bagno);
- Diversa sagoma del fabbricato;



- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;
- Realizzazione di vano tecnico di circa 5 mq in corrispondenza del lastrico solare;

Il vano tecnico presente sul lastrico solare non risulta regolarizzabile. Tutte le altre difformità rilevate risultano regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento vano tecnico su lastrico solare: €1.000,00
- Presentazione di pratica edilizia per sanatoria delle difformità: €2.500,00
- Sanzione amministrativa e oneri di urbanizzazione: €2.500,00



Non essendo state reperite autorizzazioni edilizie presso l'UTC di riferimento, si presume che lo stato urbanistico sia corrispondente a quello catastale, avente data di presentazione 1939.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



appartamento a BRINDISI Via Lata 90, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()



La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, disposta al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'immobile è localizzato nella zona centrale del comune di Brindisi (BR), con accesso dal civico n. 90 di via Lata e successivo passaggio attraverso scala di uso comune con altra u.i.u. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale. Il grado di asservimento della zona, relativamente alla qualità dei servizi pubblici e infrastrutture primarie, si considera buono; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, chiese, banche, ecc. È presente una buona dotazione di parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 4,80. Identificazione catastale:

- foglio 190 particella 1567 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Lata n. 84, piano: 1, intestato a, derivante da Variazione del 28/05/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord con via Lata; a est con vano scala condominiale; a sud e ad ovest con altra u.i.u.;



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



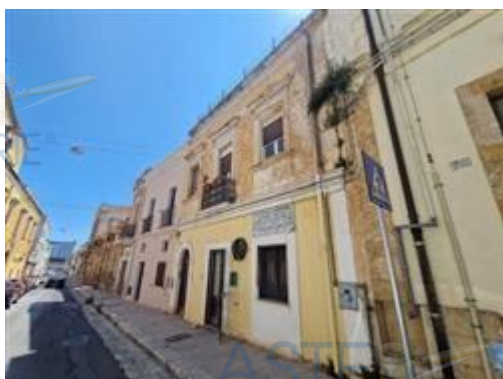
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:

ASTE
GIUDIZIARIE®



tecnico incaricato: Felice Iaia

Pagina 19 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

qualità dei servizi:

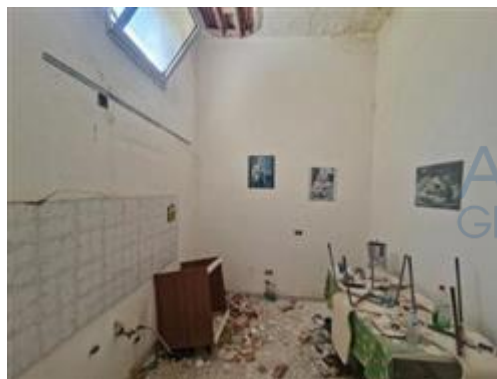
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto, avente volte a stella con altezza massima pari a circa 4,80 mt, risulta composta da: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno-vano caldaia, due camere, un ripostiglio, un bagno e un piccolo balcone. Completano la proprietà: il lastrico solare, raggiungibile mediante un vano scala di uso comune comunicante con una camera da letto; un terrazzino di uso comune con altre u.i.u. al piano primo, raggiungibile dal vano scala di ingresso comune.

Nel complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, ovvero in assenza delle condizioni necessarie di igiene e salubrità; nello specifico si rileva la presenza di copiose muffe e cedimenti di intonaco lungo tutte le pareti e in corrispondenza delle volte. Sono presenti le seguenti finiture: pavimentazione e rivestimenti verticali in ceramica, infissi interni in legno e serramenti esterni in metallo.

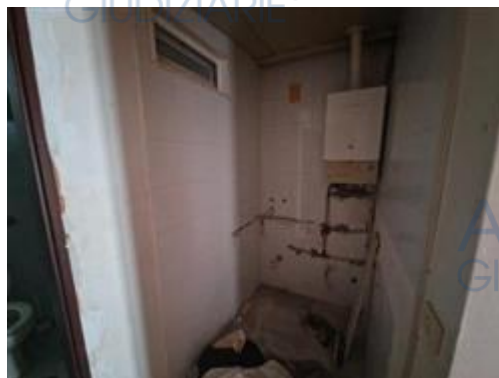
Dal punto di vista impiantistico è presente l'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognario e di riscaldamento; tutti questi risultano obsoleti e non funzionanti.

Si precisa che al fine di ottenere il certificato di agibilità dell'immobile in questione, risulta necessario effettuare una ristrutturazione edilizia con rifacimento totale degli impianti.

*Ingresso-soggiorno**Cucina**Bagno**Camera*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno-vano caldaia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 16/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117385243/>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Goffredo Mameli 5

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 142.500,00 pari a 619,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121484670/>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Cesare Balbo, 5

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 653,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 621,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121380792/>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Ottaviano 61

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 858,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 75.050,00 pari a 815,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mediante il criterio di stima utilizzato, ovvero quello dell'MCA (Market Comparison Approach), è stato possibile individuare tre comparabili simili o verosimilmente assimilabili all'immobile oggetto di valutazione: tale individuazione è avvenuta attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web, rilevando annunci immobiliari relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Una volta assunti i comparabili, sono stati analizzati i prezzi marginali delle caratteristiche note e si è proceduto ad effettuare gli aggiustamenti di stima (per prezzo marginale si intende il prezzo della singola caratteristica considerata, inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa).

Al valore unitario dei comparabili è stato applicato un deprezzamento del 5% quale margine di trattativa.

I prezzi marginali delle caratteristiche qualitative e quantitative sono riportati nell'apposita tabella e sono stati calcolati in tal modo:

il prezzo marginale dello stato di manutenzione è calcolato mediamente in € 200,00 per ogni metro quadro di superficie dell'immobile oggetto di perizia, ovvero per un importo pari a € 16.600,00 (83 mq * € 200,00) al variare della caratteristica considerata;

il prezzo marginale della caratteristica "dotazione impiantistica" è calcolata in € 3.000,00 considerando il costo a nuovo, nonché la vita utile e la vetustà;

il prezzo marginale della caratteristica "servizi igienici" è calcolata in € 1.875,00 considerando il costo a nuovo per ogni servizio, nonché la vita utile e la vetustà;

il prezzo marginale della caratteristica "livello di piano" è calcolata nel 1% sul prezzo del comparabile;

Si è proceduti, pertanto, ad effettuare gli aggiustamenti di stima nella tabella di valutazione, ottenendo così i prezzi corretti dei tre comparabili assunti.

I prezzi corretti sono stati mediati aritmicamente, ottenendo in tal modo il valore dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	142.500,00	80.750,00	75.050,00
Consistenza	86,00	230,00	130,00	92,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	652,17	653,85	858,70
Stato di manutenzione	1,00	1,00	1,00	2,00
Dotazione impiantistica	1,00	1,00	1,00	2,00
Servizi igienici	1,00	1,00	2,00	1,00
Livello di piano	1,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	118,75	67,29	62,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	619,57	619,57	619,57
Stato di manutenzione		16.600,00	16.600,00	16.600,00
Dotazione impiantistica		3.000,00	3.000,00	3.000,00
Servizi igienici		1.875,00	1.875,00	1.875,00
Livello di piano	-1 %	-1.425,00	-807,50	-750,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	142.500,00	80.750,00	75.050,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-89.217,39	-27.260,87	-3.717,39
Stato di manutenzione	0,00	0,00	-16.600,00
Dotazione impiantistica	0,00	0,00	-3.000,00
Servizi igienici	0,00	-1.875,00	0,00
Livello di piano	-1.425,00	-807,50	-750,50
Prezzo corretto	51.857,61	50.806,63	50.982,11

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

51.215,45

Divergenza:

2,03% < 5%

A seguito delle valutazioni e calcoli effettuati, si è ritenuto di attribuire un valore unitario di €/mq 595,53 che produce un valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 51.215,45 con **divergenza percentuale assoluta pienamente verificata, ovvero inferiore al 5%.**

Per definizione, la divergenza percentuale assoluta è la **verifica dell'attendibilità del valore di stima** che tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo ed esprime appunto la divergenza dei prezzi corretti; **se la divergenza risulta pari o inferiore al 5% allora il valore di stima ottenuto è ritenuto attendibile e congruo rispetto i comparativi assunti ed i calcoli effettuati.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

86,00 x 595,53 = **51.215,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 51.215,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 51.215,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima, è stato individuato l'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è stata richiesta: l'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e, in generale, si può procedere attraverso l'approccio di mercato che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a

costrizioni».

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto oggetto di valutazione, è stato adottato il criterio di stima dell'MCA (Market Comparison Approach), quale modello di riferimento secondo gli IVS (International Valuation Standard), ovvero secondo gli Standard Valutativi Internazionali di riferimento: il principio base dell'MCA si fonda sul principio che "il mercato stabilirà il prezzo (o il reddito) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o i redditi) degli immobili simili presi a confronto".

L'MCA è un metodo comparativo pluriparametrico che ha il pregio di essere un metodo dimostrabile e verificabile, nonché il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento e di indurlo ad approfondire riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (denominati "Comparabili"), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (denominato "Subject").

Tale metodo di stima prevede le seguenti fasi:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari completi;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Analisi dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, agenzie: Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Brindisi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	0,00	51.215,58	51.215,58
				51.215,58 €	51.215,58 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In virtù della conformazione e distribuzione dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene che questo non sia comodamente divisibile, né sotto il profilo pratico, né sotto il profilo economico. L'immobile non può essere comodamente diviso per conformazione, accesso, superficie e presenza di servizi igienici e impianti per la cucina; qualsivoglia ipotesi di divisione porterebbe,



pertanto, ad uno sconvolgimento radicale del fabbricato.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.715,58

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 6.707,34

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 8,24

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.000,00

data 24/08/2025



il tecnico incaricato
Felice Iaia

