



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Milena D'Ambrosio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Piersalvatore Iaia

CF:IAIPSL92D13B180U

con studio in CAROVIGNO (BR) via Martiri della Resistenza, 15

telefono: 08311624084

fax: 08311624084

email: piersalvatore.iaia@virgilio.it

PEC: piersalvatore.iaia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN PIETRO VERNOTICO via Roma 40-42, della superficie commerciale di **171,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale, di tipologia abitazione indipendente, situato in zona periferica del comune di San Pietro Vernotico (BR), ad angolo tra via Roma e via Genova.

Detto immobile, edificato in epoca anteriore al 1942, è disposto su due piani fuori terra ed è composto da una porzione di fabbricato destinato ad abitazione (avente accesso sia da via Roma, che da via Genova), nonchè da una seconda porzione destinata a garage (avente accesso da via Roma).

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato; le coperture sono realizzate in latero-cemento con travetti prefabbricati; le tramezzature interne sono realizzate in fette di tufo, con spessore di circa 10 cm, mentre le murature esterne sono realizzate in conci di tufo, con spessore di circa 30 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,10 mt (PT) - 2,70 mt (PP). Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1648 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n. 42 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/04/2007 Pratica n. BR0115468 in atti dal 03/04/2007 AMPLIAMENTO, DIMINUZ. AREA DI CORT. (n. 3138.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario con: via Roma; via Genova; altra u.i.u. (p.lla 306); altra u.i.u. (p.lla 1648 sub 2)
- foglio 39 particella 1648 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/04/2007 Pratica n. BR0115477 in atti dal 03/04/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 680.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario con: via Roma; altra u.i.u. (p.lla 1648 sub 1); altra u.i.u. (p.lla 306); altra u.i.u. (p.lla 306);

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

171,20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.336,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/10/2025

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 23/07/2007 a firma di Notaio Roberto Braccio ai nn. 17202/6182 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1599/2418 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 158896,84.

Importo capitale: 79448,42

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/03/2023 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 3216/2423 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 157407,22.

Importo capitale: 78703,61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/10/2015 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 4317 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 06/12/2024 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 3835/2025 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Notaio Roberto Braccio ai nn. 17201/6181 di repertorio, registrato il 26/07/2007 a Agenzia delle Entrate di Brindisi ai nn. 4457 serie 1T, trascritto il 27/07/2007 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Brindisi ai nn. 16605/10586

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/07/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che l'immobile in valutazione risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967, come si evince dall'atto di provenienza allegato alla presente relazione di consulenza, ovvero anteriormente al 1942, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla documentazione urbanistica presente presso l'UTC del comune di San Pietro Vernotico.

Si precisa, altresì, che l'unico provvedimento edilizio presente presso l'UTC del comune di San Pietro Vernotico è il PdC n. 94/03; alcun'altro titolo edilizio presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **94/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, di prospetto, e cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da stalla a garage al piano terra ed ampliamento al piano primo di una abitazione, rilasciata il 27/08/2003 con il n. 94/03 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale 31 gennaio 2008, n. 80, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona B1 comprende le parti dell'area urbana intorno al centro storico interessate prevalentemente dalle espansioni ottocentesche e dello sviluppo edilizio del primo novecento. Sono caratterizzate da tessuti edilizi omogenei: per la ricorrenza dei caratteri costruttivi ed architettonici, per tecnologia e l'uso dei materiali e per le tipologie prevalenti che rappresentano la continuità dello sviluppo evolutivo di quelle del centro storico.

Tali aree, pur con diversi livelli funzionali e nonostante considerevoli alterazioni verificatesi nell'ultimo periodo, costituiscono una zona urbana di interesse ambientale da salvaguardare, in quanto si integrano nei valori del centro storico.

In tale zona è prescritta la conservazione delle destinazioni residenziali attuali e quelle con esse compatibili quali uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commercio al dettaglio, ristoranti, bar e piccoli esercizi artigianali. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G., a condizione che risultino compatibili con i caratteri tipologici ed ambientali degli edifici e purché non abbiano caratteristiche di rumorosità, nocività ed inquinamento che contrastino con condizioni residenziali igieniche e confortevoli.

Nella zona B1 gli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di igiene e abitabilità degli edifici, devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

Pertanto sugli edifici e/o isolati individuati in maniera specifica nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000 sono consentiti i seguenti interventi diretti, secondo le definizioni contenute nel RE.:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Per detti edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori ambientali.

Pertanto tutte le aree di pertinenza non edificate dei predetti edifici debbono essere sistemate ed integralmente recuperate con le piantumazioni a verde tradizionale.

Nei piani terreni delle tipologie a villino sono vietate destinazioni diverse dalla residenza o studi professionali.

E' consentito, talvolta mediante concessione edilizia, il completamento edilizio con la sopraelevazione a primo piano su piano terra esistente per quegli edifici che presentano caratteri architettonici incompiuti ed a condizione che non si tratti di edifici isolati o inseriti in un fronte di isolato costituito da edifici a solo piano terra.

E consentito altresì il completamento, mediante la realizzazione delle coperture, di edifici il cui prospetto su strada sia completamente realizzato e composto organicamente con l'intero fronte dell'edificio.

Per gli edifici non specificatamente individuati ai sensi di quanto sopra, e allo scopo essenziale di ricostituire rapporti più equilibrati con i caratteri dell'ambiente circostante sono consentiti i seguenti interventi:

1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici (demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio) limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in

ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque allineamento agli edifici limitrofi.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

2) Le sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non maggiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze.

Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori ed integrarsi nel contempo con l'ambiente.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

3) Le nuove costruzioni di singoli edifici limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a ml 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5.

La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti.

Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi.

Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, va applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile.

E' consentito il rilascio della concessione singola.

4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente.

In tale caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10.

In tutti gli interventi edilizi, anche se limitati a soli restauri e tinteggiature, i materiali ed i colori dovranno riferirsi a quelli più idonei ad integrarsi con le caratteristiche dell'ambiente.

E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili.

In tutti i tipi di intervento edilizio testè descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.

Per i risvolti su strade più strette e consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00.

Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive.

Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio.

E' consentita una edilizia perimetrale chiusa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

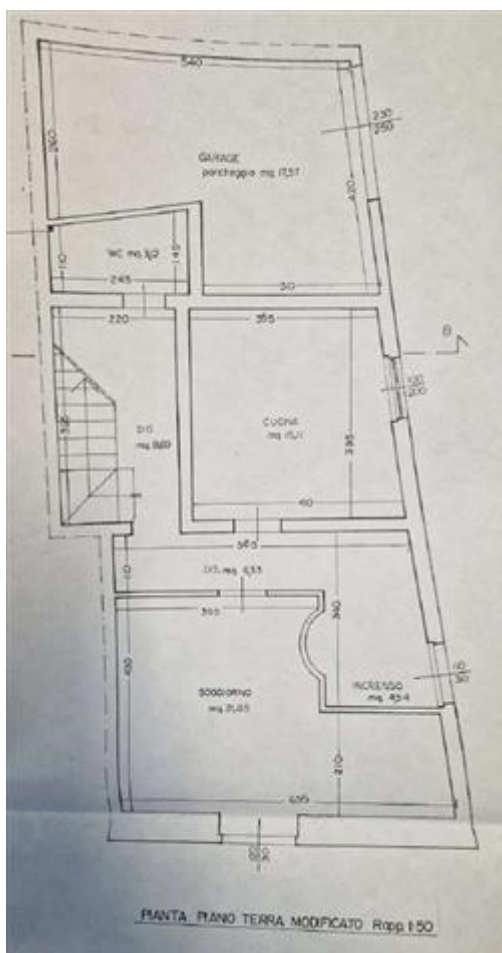
- Diversa sagoma del fabbricato;
- Ampliamento di circa 2,50 mq della superficie principale al piano primo;
- Diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni al piano terra e piano primo;
- Modifiche di prospetto al piano primo;
- Mancata realizzazione del balcone al piano primo;

(normativa di riferimento: art. 36 e art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001)

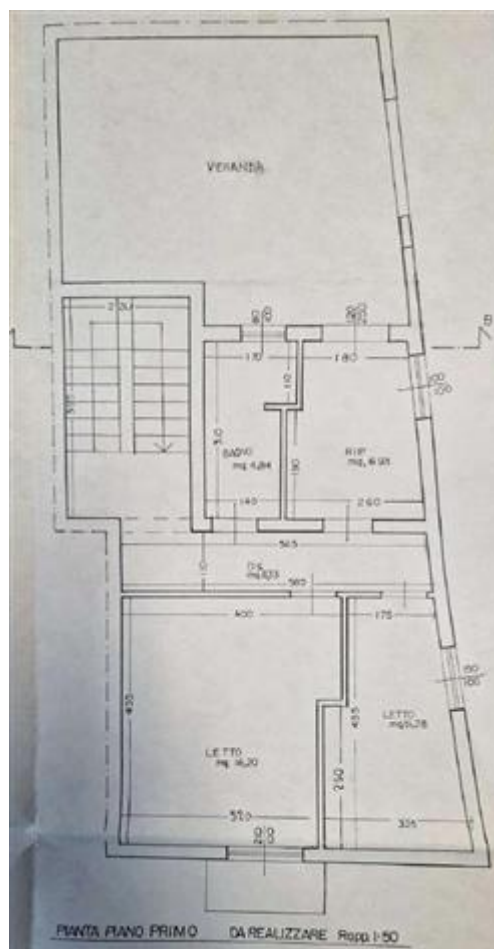
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00
- Sanzioni ed oneri di urbanizzazione: €2.500,00



Progetto stato autorizzato piano terra



Progetto stato autorizzato piano primo

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura della veranda mediante infisso in metallo.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento infisso metallico: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, emerge una mancata rappresentazione grafica del vano porta interno al piano terra tra cucina e garage. Inoltre, la veranda coperta a piano primo risulta identificata come terrazza. (normativa di riferimento: Decreto Legge 78/2010, convertito nella Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di accatastamento e spese: €.1.000,00

Si precisa che, relativamente alla variazione catastale del 03/04/2007 (per ampliamento e diminuzione di area di corte), non risulta presentata in comune alcuna pratica edilizia ascrivibile a tale variazione, successiva al permesso di costruire n. 94/03. Occorre procedersi, pertanto, a nuovo accatastamento sulla base dello stato autorizzato a livello edilizio.

PIANO TERRA

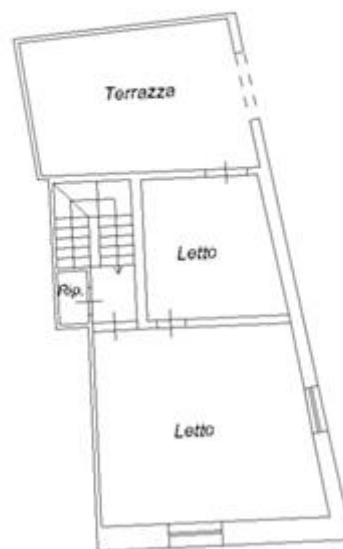
H= 312 cm



Planimetria catastale abitazione piano terra

PIANO PRIMO

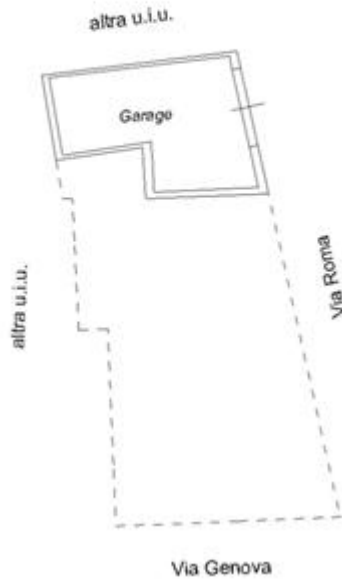
H= 274 cm



Planimetria catastale abitazione piano primo

PIANO TERRA

H= 312 cm



Planimetria catastale garage

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di impianti e scarichi idrici all'interno del vano destinato a cucina (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino degli impianti e degli scarichi idrici nella cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino degli impianti e scarichi idrici nella cucina: €1.500,00

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA ROMA 40-42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Roma 40-42, della superficie commerciale di

171,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile a destinazione residenziale, di tipologia abitazione indipendente, situato in zona periferica del comune di San Pietro Vernotico (BR), ad angolo tra via Roma e via Genova.

Detto immobile, edificato in epoca anteriore al 1942, è disposto su due piani fuori terra ed è composto da una porzione di fabbricato destinato ad abitazione (avente accesso sia da via Roma, che da via Genova), nonché da una seconda porzione destinata a garage (avente accesso da via Roma).

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato; le coperture sono realizzate in latero-cemento con travetti prefabbricati; le tramezzature interne sono realizzate in fette di tufo, con spessore di circa 10 cm, mentre le murature esterne sono realizzate in conci di tufo, con spessore di circa 30 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,10 mt (PT) - 2,70 mt (PP). Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1648 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n. 42 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/04/2007 Pratica n. BR0115468 in atti dal 03/04/2007 AMPLIAMENTO, DIMINUZ. AREA DI CORT. (n. 3138.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario con: via Roma; via Genova; altra u.i.u. (p.lla 306); altra u.i.u. (p.lla 1648 sub 2)
- foglio 39 particella 1648 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n. 40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 03/04/2007 Pratica n. BR0115477 in atti dal 03/04/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 680.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario con: via Roma; altra u.i.u. (p.lla 1648 sub 1); altra u.i.u. (p.lla 306); altra u.i.u. (p.lla 306);

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2003.



Prospetto ad angolo tra via Roma e via Genova



Prospetto via Genova



Prospetto via Roma



Ingresso garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Macro localizzazione



Micro localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra dell'immobile in valutazione, avente altezza interna pari a circa 3,10 mt, si compone di un primo vano destinato ad ingresso-soggiorno, avente superficie utile pari a circa 32 mq, un vano destinato a cucina di circa 14 mq, un disimpegno con rampa scale di circa 9 mq, e un bagno di circa 3 mq.

Attraverso il predetto disimpegno, si accede al piano primo dell'immobile, avente altezza interna pari a circa 2,70 mt. Questo risulta composto da due camere da letto, aventi rispettiva superficie utile pari a circa 33 mq e 11 mq, un ripostiglio di circa 1 mq e una veranda coperta avente superficie utile pari a

circa 24 mq.

A completare la proprietà vi è un garage posto al piano terra, avente superficie utile pari a circa 20 mq, il quale risulta accessibile dalla via Roma, ovvero comunicante internamente con l'abitazione principale.

Alla data del sopralluogo, detto immobile risultava adibito ad ufficio, con assenza degli impianti e scarichi idrici nella cucina.

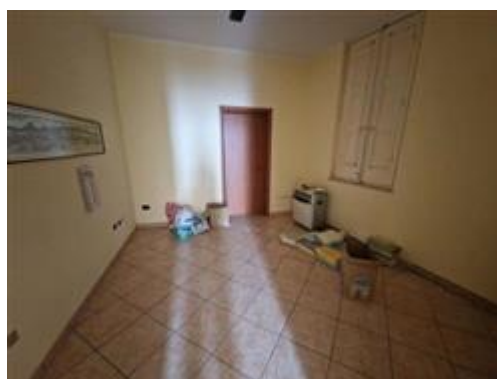
Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico (quest'ultimo in parte sottotraccia e in parte sopratraccia); al piano primo è presente un condizionatore, con motore posizionato sul prospetto esterno del fabbricato; vi è assenza di impianto di riscaldamento.

Le finiture appaiono complessivamente in sufficiente stato manutentivo e nello specifico: la pavimentazione è in ceramica, discretamente mantenuta; gli infissi interni sono in legno di discreta qualità e stato manutentivo; i serramenti esterni sono parzialmente in legno (in scarso stato manutentivo) e parzialmente in metallo (in discreto stato manutentivo). Gli intonaci interni risultano tinteggiati, ma suscettibili di ripristini e rifacimento di tinteggiatura, a causa di parziali distacchi di intonaco, annerimenti e infiltrazioni di umidità lungo le pareti portanti (dovute a risalita capillare), nonché in corrispondenza del solaio del piano primo (dovute ad uno scarso stato manutentivo del lastrico solare). I prospetti esterni risultano intonacati, ma tenuti in scarso stato manutentivo, difatti vi sono parziali cedimenti di intonaco e zone assoggettate a fenomeni di infiltrazioni di umidità, verosimilmente a causa di una mancata protezione del perimetro esterno inferiore.

L'accesso al garage è garantito da una serranda metallica avvolgibile e motorizzata.



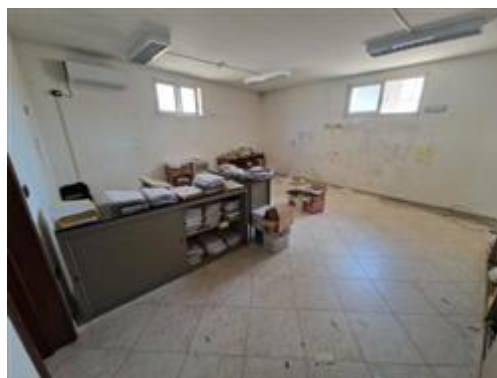
Soggiorno piano terra



Cucina piano terra



Bagno piano terra



Camera piano primo



Camera piano primo



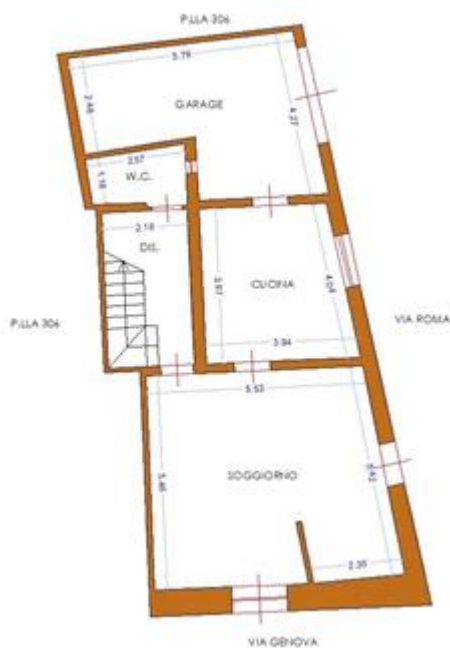
Garage piano terra

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	144,00	x	100 %	=	144,00
Veranda coperta	27,00	x	60 %	=	16,20
Garage	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	193,00				171,20






Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



DESTINAZIONE SUPERFICI	
	PRINCIPALE
	VERANDA
	GARAGE

Rilevo consistenze

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: 20/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Pirano d'Istria 29

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 622,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 591,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Novara 15

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 956,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 908,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via XXIV Maggio snc

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 655,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 622,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (19/10/2025)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato adottato il metodo dell'Analisi Multicriteriale (MCA - Market Comparison Approach). In particolare, sono stati considerati tre immobili comparabili, individuati attraverso la ricerca di annunci immobiliari, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Per ogni comparabile è stato applicato uno sconto del 5% quale margine congruo di trattativa commerciale. Inoltre, sono stati effettuati aggiustamenti specifici relativi allo stato manutentivo e alla dotazione impiantistica di ciascun immobile, al fine di garantire una comparazione equa e accurata.

L'analisi multicriteriale ha permesso di ponderare i vari criteri, come lo stato di conservazione e le caratteristiche impiantistiche, attribuendo loro pesi specifici. Il risultato finale della valutazione è stato ottenuto dalla combinazione di questi elementi, garantendo una stima equa e trasparente del valore dell'immobile.

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 manutentivo" è calcolato mediamente in € 200,00 per ogni metro quadro di superficie dell'immobile oggetto di stima, ovvero per un importo pari a circa € 32.000,00 (159,90 mq * € 200,00) al variare della caratteristica considerata;

- il prezzo marginale della "dotazione impiantistica" è calcolata in € 3.500,00 considerando il costo a nuovo, nonché la vita utile e la vetustà;

Il valore medio dell'immobile oggetto di stima è stato ottenuto mediante media aritmica dei prezzi corretti relativi ai comparabili assunti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	84.550,00	104.500,00	56.050,00
Consistenza	171,20	143,00	115,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	622,38	956,52	655,56
Stato manutentivo	1,00	1,00	2,00	1,00
Dotazione impiantistica	1,00	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	70,46	87,08	46,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	591,26	591,26	591,26
Stato manutentivo		32.000,00	32.000,00	32.000,00
Dotazione impiantistica		3.500,00	3.500,00	3.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		84.550,00	104.500,00	56.050,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		16.673,50	33.228,74	48.010,21
Stato manutentivo		0,00	-32.000,00	0,00
Dotazione impiantistica		0,00	-3.500,00	-3.500,00
Prezzo corretto		101.223,50	102.228,74	100.560,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.337,48**

Divergenza: 1,63% < **5%**

A seguito delle valutazioni e calcoli effettuati, si è ritenuto di attribuire un valore unitario di €/mq 591,92 che produce un valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 101.337,48 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.**

Il valore di stima espresso è in linea, inoltre, con il valore del mercato immobiliare della zona per tipologie abitative simili e rientra nei margini di oscillazione indicati da OMI – Agenzia del Territorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,20 x 591,92 = **101.336,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.336,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.336,70**

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 San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare San Pietro Vernotico

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	171,20	0,00	101.336,70	101.336,70
				101.336,70 €	101.336,70 €

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; qualsivoglia ipotesi di divisione porterebbe, pertanto, ad uno sconvolgimento radicale del fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.336,70**

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: **€. 14.000,51**

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: **€. 336,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.000,00**

data 29/10/2025

il tecnico incaricato

Piersalvatore Iaia