



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

**Procedura di liquidazione controllata**  
**N. 20/2025 R.G. TRIB. BR.**



GIUDICE DELEGATO:  
dott. Francesco GILIBERTI

LIQUIDATORE:  
avv. Gabriele Stasi

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 30/09/2025

TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Vito Siciliano**

CF:SCLGPP56H15I396B

con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) via Ortensio Leo 12

email: [inggiuseppevitosiciliano@gmail.com](mailto:inggiuseppevitosiciliano@gmail.com)

PEC: [siciliano.giuseppevito@ingpec.eu](mailto:siciliano.giuseppevito@ingpec.eu)



telefono:



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - Procedura di liquidazione controllata 20/2025

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DEBITRICE

**A**

Abitazione sita in San Pancrazio Salentino, vico Olmi 7, della superficie commerciale di 150.5 mq.

L'immobile in oggetto è posto a piano terra e fa parte di un fabbricato a schiera di due piani.

Identificazione catastale:

- nel NCEU foglio 42 particella 195 sub.1 e sub.3, categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 6,5 vani, Rendita : Euro 198,06
- indirizzo catastale : VICO OLMI Piano T

Intestazione attuale dell'immobile :

██████████  
██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1

**B** appartamento a SAN PANCRAZIO SALENTINO via Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di 146,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Abitazione sita in San Pancrazio Salentino, vico Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di 146,4 mq.

L'immobile in oggetto, fabbricato a schiera, è posto a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,05/4,06. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Fratelli Bandiera 12, piano: T, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 11.09.205 alle ore 15:10, il sottoscritto, si portava sul luogo oggetto di procedura per dare regolare inizio alle operazioni di sopralluogo, giusta autorizzazione ██████████

Le stesse avevano inizio alla presenza di ██████████

Sono stati effettuati tutti i rilievi ritenuti necessari allo scopo di confrontare la situazione di fatto con quanto riscontrato in data 29.12.2023, con acquisizione di ampia documentazione fotografica (Allegato 1).

Tutto ciò al fine di valutare eventuali variazioni di stato e/o consistenza degli immobili, e quindi del loro valore rispetto a quanto riportato nella perizia di stima del 15.03.2024.

Alle ore 16 si chiudeva il sopralluogo.



Successivamente lo scrivente ha condotto un'indagine a carattere tecnico- economico per verificare l'esistenza di eventuali apprezzabili variazioni dei parametri e dati utilizzati per la valutazione degli immobile in oggetto e riportati nella Relazione di Stima del 15.03.2024, ossia:

- valore delle compravendite recenti di beni analoghi per consistenza, posizione e dimensione;
- informazioni desunte da interviste ad operatori immobiliari del luogo;
- dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) (Allegato 2) consultabile tramite il sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Sulla base di tali verifiche, tenute presenti le caratteristiche di vetustà, stato di conservazione complessivo e finiture degli immobili è emerso che:

Non vi è stata variazione:

- dello stato giuridico urbanistico- edilizio;
- dei giudizi di conformità:
  - conformità edilizia
  - conformità catastale
  - conformità urbanistica
  - corrispondenza dati catastali/atto

### 3. CONCLUSIONI

Si confermano i valori riportati nella relazione di stima del 15.03.2024:

1. **abitazione** sita in San Pancrazio Salentino, vico Olmi 7, della superficie commerciale di 150.5 mq.

Identificazione catastale:

nel NCEU foglio 42 particella 195 sub.1 e sub.3, categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 6,5 vani, Rendita : Euro 198,06; indirizzo catastale : VICO OLMI Piano T

Intestazione attuale dell'immobile : [REDACTED]

[REDACTED].Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Valore di mercato: € 67.725,00**

**Valore vendita giudiziaria € 55.611,00**

2. **appartamento** a San Pancrazio Salentino via Fratelli Bandiera 12, della superficie commerciale di **146,40** mq;

Identificazione catastale:

nel NCEU foglio 30 particella 117 sub. 1 (catasto fabbricati); indirizzo catastale: via Fratelli Bandiera 12, piano: T,

Intestazione attuale dell'immobile: [REDACTED]

**Valore di mercato € 65.880,00**

**Valore vendita giudiziaria € 51.734,00**

data 30/09/2025

il tecnico incaricato  
Giuseppe Vito Siciliano



tecnico incaricato: Giuseppe Vito Siciliano  
Pagina 3 di 3

