



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

FRANCESCO ARDITO

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Antonella ARIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe PAGLIONICO

CF: PGLGPP85C13F152L

con studio in BRINDISI (BR) Via Dè Muscettola 9

telefono: 3494055681

email: studio.paglionico@libero.it

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Garage a FRANCAVILLA FONTANA via Salita della Carità 2, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANCESCO ARDITO).

Identificazione catastale: foglio 214 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: via Salita della Carità civico 2, piano: terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.075,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.700,00
Data di conclusione della relazione:	07/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, contro ARDITO Francesco.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

in Rinnovazione del 06/11/2024 n. 2069 Reg. particolare Formalità di riferimento n. 5716 del 03/12/2004

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, contro ARDITO Francesco, derivante da del 20/08/2025 n. 13386 Reg. particolare.

Valore € 39.597,67

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:

ARDITO Francesco nato a FRANCAVILLA FONTANA (BR) il 07/09/1956 per la quota di 1/1 .
Atto del 27/09/1983 Pubblico ufficiale VINCENZO RAIOLA Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 2545 - UR Sede BRINDISI (BR) Registrazione n. 4411 registrato in data 10/10/1983 - Voltura n. 577/1983 in atti dal 17/04/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile edificato intorno al 1939. Alla luce degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana non risulta nessuna pratica edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza di una porta di collegamento tra il box auto e l'unità immobiliare confinante non oggetto di perizia, che dovrà essere chiusa con tamponamento in muratura; la presenza di un soppalco all'interno del garage. Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di tamponamento della porta 100,00 euro
- rimozione e smaltimento in discarica del soppalco 700,00 euro

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

Costi di regolarizzazione € 800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione: aggiornamento della planimetria del cespite immobiliare presente agli atti del NCEU € 700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda la conformità edilizia.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA SALITA DELLA CARITÀ 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 1

Garage a FRANCAVILLA FONTANA via Salita della Carità 2, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FRANCESCO ARDITO).

Identificazione catastale: foglio 214 particella 76 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: via Salita della Carità civico 2, piano: terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un garage, attualmente adibito a laboratorio artigianale e comunque privo di autorizzazione all'attività artigianale, che si trova nel centro di Francavilla Fontana, in via Salita della Carità civico 2, ed è ubicato al piano terra di un edificio residenziale. L'immobile è circondato da edifici residenziali, attività commerciali e/o servizi.

L'immobile presenta un telaio in muratura portante e i solai a volte a stella, le tamponature esterne sono in tufo a faccia vista, in un normale stato di conservazione.

A mezzo di un portone in ferro con serratura, verniciato di colore giallo scuro con due ante a battente, a cui fa seguito più nell'interno e una porta d'ingresso fornita di serratura, in anticorodal di colore giallo scuro, a due ante con vetro camera, si accede all'immobile che si compone di un unico ambiente con superficie commerciale di circa mq 41,00 circa, con altezza utile media interna pari a circa 4,80 m.

All'interno per quasi tutta la superficie è presente un soppalco in metallo, con altezza di circa 2,49 m. L'immobile presenta una pavimentazione in ceramica di colore grigio nuvolato, la finitura interna è a intonaco civile con ultima mano liscia, tinteggiata di colore bianco, in un mediocre stato di conservazione. La base delle murature presenta evidenti fenomeni di risalita capillare.

L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia ed è in un normale stato di conservazione, e verosimilmente privo di certificazione di conformità.

Inoltre, non è collegato alla rete cittadina per l'approvvigionamento idrico ed è presente al suo interno un pozzetto per la servitù di scarico fognari dell'edificio.

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione e alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Francavilla Fontana non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

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
Garage	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di consentire un confronto quanto più possibile omogeneo, poiché non essendo presenti i dati economici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare valori OMI sul sito web dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile, per le indagini sono state utilizzate fonti sia dirette (acquirenti, venditori, agenzie immobiliari Gabetti, Remax) che indirette (dati pubblicati sulla stampa e riviste specializzate, pubblicazioni periodiche Tecnocasa, siti internet immobiliare.it, casa.it...). Dall'analisi effettuata viene indicato un valore di circa 785,00 euro/mq.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto unico, ottenuto dal prodotto tra il valore di 785,00 euro/mq da cui detratto un 5 % per la mancanza di agibilità e per le spese necessarie di rito e di adeguamento, si ha un valore unitario di 745,75 euro/mq e la superficie commerciale di mq 41,00 per l'immobile, risulterà quindi pari:

$$V_i = 745,75 \text{ €/mq} \times 41,00 \text{ mq} = 30.575,75 \text{ euro}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.575,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.575,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.575,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 1.500,00 € (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a:

$$V_f = 30.575,75 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 29.075,75 \text{ €}$$

Ne consegue che per il più probabile valore di vendita del lotto unico risulterà pari a

$$29.075,75 \text{ €} - 15\% = 29.075,75 \text{ €} - 4.361,36 \text{ €} = 24.714,39 \text{ €} \text{ arrotondato a } 24.700,00 \text{ €}$$

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
1	box singolo	41,00	0,00	30.575,75	30.575,75
				30.575,75 €	30.575,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.075,75**

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: **€. 4.361,36**

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:	€. 14,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.700,00

data 07/12/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe PAGLIONICO