



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Carmine Lodedo

CF:LDDPRC66L16D761C

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15

telefono: 0831819944

fax: 0831844604

email: pietrolodedo@libero.it

PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORIA Via Zara 5, della superficie commerciale di **126,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 351 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il prospetto principale è rivolto verso nord. Il reparto giorno è sito verso sud. A ovest confina con scala interna e altra proprietà. A est confina con altra proprietà.

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Oria al Foglio 40 Particella 351 Subalterno 3. Il fabbricato è ubicato in Via Zara n.5 al primo piano nel Comune di Oria.. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dalla Via Zara n. 5 mediante una scala interna,. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso,soggiorno, guardaroba/ripostiglio, cucina/pranzo, due camere da letto, una camera, un bagno, disimpegno, terrazza scoperta e balcone. L'immobile è stato realizzato negli anni sessanta, poi avuto parere favorevole in data 12-8-1971 per l'ottenimento il permesso di esecuzione lavori edili. E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale poichè risultano lieve differenze con l'ultima planimetria depositata in Catasto fabbricati. Appartamento. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 110,70. Invece la superficie scoperta non residenziale totale è di mq. 16,72. La superficie della scala interna è di mq. 10,34. Le condizioni strutturali sono buone ma è bene effettuare una manutenzione straordinaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 126,14 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.005,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.054,25 |
| Data di conclusione della relazione: | 19/09/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dal sopralluogo del 13 giugno 2025 risulta che il debitore è separato dalla debitrice. Attualmente l'immobile è occupato dal debitore con la nuova compagna che al momento del sopralluogo non era presente.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Petrachi Benedetto del 2 febbraio 2005 - repertorio n. 59271 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 12 febbraio 2005 al numero generale 3381 e al numero particolare 481 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. per capitale di euro 53.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 106.000,00 durata 20 anni. su immobile al N.C.E.U. al Foglio 40 Particella 351 Subalterno 3 sito nel comune di Oria..

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 8 del 3/1/2025.

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Rinnovazione Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Petrachi Benedetto del 2 febbraio 2005 - repertorio n. 59271 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 3 gennaio 2005 al numero generale 50 e al numero particolare 8 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. per capitale di euro 53.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 106.000,00 durata 20 anni. su immobile al N.C.E.U. al Foglio 40 Particella 351 Subalterno 3 sito nel comune di Oria..

In rettifica alla formalità trascritta presso L'ufficio del Registro di Brindisi il 12 febbraio 2005 al numero generale 3381 e al numero particolare 481 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 14/05/2025 - Reg. Particolare 7438 Reg. Generale 9069.

La formalità è riferita solamente a Atto giudiziario del 24/04/2025 - Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brindisi. Immobile pignorato su N.C.E.U. al Foglio

40 Particella 351 Subalterno 3 sito nel Comune di Oria.

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 1/2, in forza di regime di comunione legale dei beni.

Il titolo è riferito solamente a Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Petrachi Benedetto del 2 febbraio 2005 - repertorio n. 59270/13385 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 12 febbraio 2005 al numero di registro generale n. 3366 e numero di registro particolare n. 2379

*** DATO OSCURATO *** , in forza di regime di comunione legale dei beni.

Il titolo è riferito solamente a Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Petrachi Benedetto del 2 febbraio 2005 - repertorio n. 59270/13385 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 12 febbraio 2005 al numero di registro generale n. 3366 e numero di registro particolare n. 2379

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Preite Aldo del 25 giugno 2003 - repertorio n. 15638 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 11 luglio 2003 al numero di registro generale n. 11469 e numero di registro particolare n. 8879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di regime di separazione dei beni.

Il titolo è riferito solamente a Atto del 04/10/2001 Pubblico ufficiale Preite Aldo Sede Latiano (BR) Repertorio n. 13451 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 12740.1/2001 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 22/10/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà.

Il titolo è riferito solamente a VOLTURA D'UFFICIO del 13/04/1990 - RETTIF.DATI ANAGRAF.- VERIF.VOLTURA AUTOM Voltura n. 2943.1/2005 - Pratica n. BR0018403 in atti dal 11/02/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di opere edili N. N. **9072 del 19/10/1968** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione di una casa per civile abitazione sita alla Via Zara al primo piano. Tale pratica edilizia ha avuto parere favorevole in data 12-8-1971 con approvazione della Commissione Edilizia

Denuncia di opere edili N. N. **9072 del 19/10/1968-Parere favorevole 12-8-1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di costruzione di una casa per civile abitazione sita alla Via Zara al primo piano.

La Denuncia di opere edili ha avuto parere favorevole in data 12-8-1971 con approvazione della Commissione Edilizia. Quest'ultima ha stabilito che il parere favorevole è rilasciato a condizione che la muratura di prospetto in Via Zara venga arretrata in misura adeguata per ottenere la distanza di m. 10,00 dal fabbricato posto di fronte e che la muratura portante del vano soggiorno venga irrigidita con pilastri in cemento armato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un ripostiglio è stato realizzato nell'attuale ingresso/soggiorno in cui risulta ridimensionato. La camera del reparto giorno ha una scala interna con piccolo soppalco. Inoltre risulta una piccola finestra nell'ingresso e una finestra sul muro del ripostiglio. La terrazza risulta coperta con struttura in legno. L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata il 18-3- 1982. Si regolarizza prima la situazione burocratica edilizia e poi si regolarizza la situazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e burocratici: €1.000,00

Si procede presentando prima una Cila o Cil all'Ufficio Urbanistica per regolarizzare le modifiche interne e poi all'aggiornamento catastale. Resteranno a carico dell'acquirente la somma di euro 1.000,00 compreso iva per sanare la difformità relativa a piccole modifiche interne con spese per sanzioni, diritti di segreteria, bolli e prestazioni professionali di un tecnico abilitato. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Bagno



Terrazza coperta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un ripostiglio è stato realizzato nell'attuale ingresso/soggiorno in cui risulta ridimensionato. La camera del reparto giorno ha una scala interna con piccolo soppalco. Inoltre risulta una piccola finestra nell'ingresso e una finestra sul muro del ripostiglio. La terrazza risulta coperta con struttura in legno. L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata il 18-3- 1982. Queste modifiche non risultano in tale planimetria. E' necessario un aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e burocratici: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a E' bene evidenziare che per quanto riguarda le vendite esecutive immobiliari in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della Concessione in sanatoria. Inoltre in condizione per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario ha la facoltà di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità..

Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Si procede all'aggiornamento catastale con pratica Docfa al Catasto. Tempo di regolarizzazione 30 giorni.



Ingresso/soggiorno



Ripostiglio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile pignorato risulta costruito prima della Legge Ponte n. 765/1967. Nel 1971 ha avuto parere favorevole in data 12-8-1971 per l'ottenimento il permesso di esecuzione lavori edili. La planimetria catastale risale in data 18-3-1982.



Aerofotogrammetria



Stralcio catastale

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

BENI IN ORIA VIA ZARA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORIA Via Zara 5, della superficie commerciale di **126,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 351 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 191,09 Euro, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il prospetto principale è rivolto verso nord. Il reparto giorno è sito verso sud. A ovest confina con scala interna e altra proprietà. A est confina con altra proprietà.
L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Oria al Foglio 40 Particella 351 Subalterno 3. Il fabbricato è ubicato in Via Zara n.5 al primo piano nel Comune di Oria.. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dalla Via Zara n. 5 mediante una scala interna,. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso,soggiorno, guardaroba/ripostiglio, cucina/pranzo, due camere da letto, una camera, un bagno, disimpegno, terrazza scoperta e balcone. L'immobile è stato realizzato negli anni sessanta, poi avuto parere favorevole in data 12-8-1971 per l'ottenimento il permesso di esecuzione lavori edili. E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale poichè risultano lieve differenze con l'ultima planimetria depositata in Catasto fabbricati. Appartamento. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 110,70. Invece la superficie scoperta non residenziale totale è di mq. 16,72. La superficie della scala interna è di mq. 10,34. Le condizioni strutturali sono buone ma è bene effettuare una manutenzione straordinaria.



Cucina/pranzo



Camera da letto matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne- Latiano - Oria - Francavilla Fontana - San Vito dei Normanni - Ostuni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto su Via Zara



Prospetto su Via Zara

COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia
superstrada
porto
aeroporto

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto unico

L'immobile adibito ad abitazione è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Oria al Foglio 40 Particella 351 Subalterno 3. Il fabbricato è ubicato in Via Zara n.5 al primo piano nel Comune di Oria. L'appartamento di cui si tratta ha l'accesso dalla Via Zara n. 5 mediante una scala condominiale. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, soggiorno, guardaroba/ripostiglio, cucina/pranzo, due camere da letto, una camera, un bagno, disimpegno, terrazza coperta e balcone. L'immobile è stato realizzato negli anni sessanta, poi avuto parere favorevole in data 12-8-1971 per l'ottenimento il permesso di esecuzione lavori edili. E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale poichè risultano lieve differenze con l'ultima planimetria depositata in Catasto fabbricati. La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 110,70. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 16,72. La superficie complessiva commerciale è di mq. 126,41

Caratteristiche strutturali

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo. Il terreno è di natura mista di argilla compatta. Le fondazioni sono isolate dal terreno con cartonghesso bituminato.

La struttura verticale e portante è costituita da muratura in conci di tufo dello spessore di cm. 50 sul prospetto e cm. 20 muri interni.

Il solaio è del tipo latero-cementizio in cemento armato misto con blocchetti di laterizio e travetti cementizi.

Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi messe in opera su masso a pendio e sigillate a regola d'arte per evitare le infiltrazioni dell'acqua piovana.

Le tramezzature sono in segati in tufo da 10 cm di cave locali. La rampa della scala indipendente e gli sbalzi sono stati realizzati con solette in latero-cementizio gettate in opera.

Le opere di rifiniture

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a tre mani, liscio e pitturazioni a colori in alcuni ambienti. Intonaco esterno del tipo civile a tre mani con pitturazione di vernici idrofughe a strato finale di intonaco plastico del tipo graffiato con densità non inferiore a 2,00 kg/mq.

La pavimentazione delle camere da letto, l'ingresso/soggiorno, il disimpegno e il ripostiglio sono costituiti da mattonelle in marmo con battiscopi. La cucina/pranzo e la terrazza coperta sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato. Il balcone è costituito da mattonelle. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica per l'altezza di mt 2.20. Sono presenti tutti i pezzi sanitari. Le rubinetterie sono della Pozzi-Ginori.

Gli infissi e serramenti. Gli infissi esterni sono in alluminio ed vetro-camera e forniti di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato Douglas

Impianti

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia. L'approvvigionamento idrico è assicurato tramite allaccio alla rete urbana. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione.

L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato, il tutto secondo le vigenti disposizioni in materia - Legge 46/90. Il contatore Enel è ubicato nel vano scala.

L'impianto di riscaldamento. Sono presenti i termosifoni e il termo-camino nella cucina/pranzo. Ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica, come prescritto dal D.L. 192/2005, non è stato possibile individuare l'esistenza di tale certificazione attinente l'alloggio in esame. Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, nell'ipotizzare i classici fattori che concorrono a determinare l'involucro edilizio dell'edificio, si può ritenere che lo stesso abbia dei costi di gestione energetica al di sopra della norma, con altrettanto indice di scarsa qualità e cattiva prestazione energetica, tale da poter presupporre che l'appartamento in esame appartenga all'ultima Classe G.

Impianto di climatizzazione. E' presente un climatizzatore monosplit con unità esterna. Sono presenti convettori nella camera da letto matrimoniale e nella cucina/pranzo.

Linea telefonica. E' presente la linea telefonica.

Lo stato della manutenzione

Lo stato di fatto verificato dal sopralluogo, oltre la documentazione fotografica, si è riscontrato che l'appartamento in esame si presenta con un discreto stato manutentivo e con rifiniture di media qualità. La costruzione risale agli anni 60. Nelle stanze si è notato delle lesioni ai solai per i quali in alcune camere sono stati realizzate delle controsoffittature per rinforzare i solai che hanno subito un lieve degrado. Alcune pareti presentano delle crepe. Non si riscontrano cedimenti strutturali. La sua esposizione rispetto ai punti cardinali è rivolta a nord con affaccio sulla strada. Il reparto giorno è rivolto verso sud. Tutti gli ambienti dell'unità abitativa sono dotati di superficie finestrate ad eccezione dell'ingresso, ripostiglio e disimpegno.

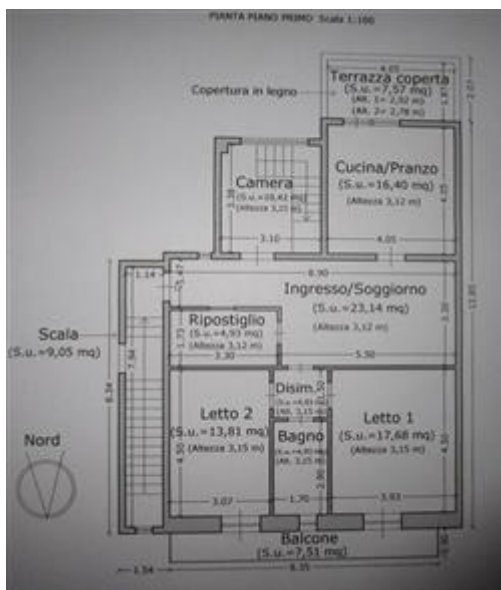
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

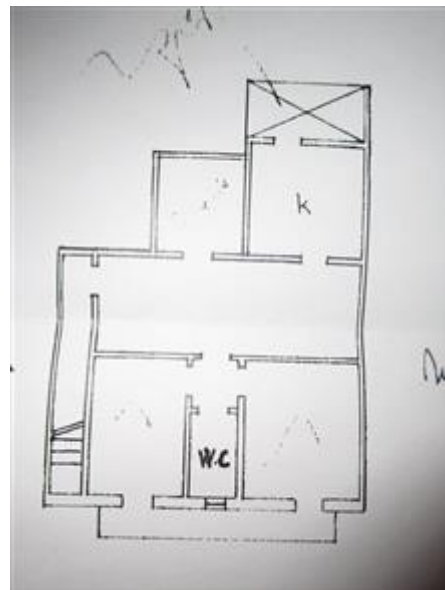
Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie appartamento | 110,70 | x | 100 % | = | 110,70 |
| Superficie terrazza coperta | 9,21 | x | 35 % | = | 3,22 |
| Superficie balcone | 7,51 | x | 25 % | = | 1,88 |
| Superficie rampa scala | 10,34 | x | 100 % | = | 10,34 |
| Totale: | 137,76 | | | | 126,14 |



Planimetria dello stato attuale



Planimetria catastale ultimo aggiornamento in data 18/3/1982

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Immobifin

Descrizione: Appartamento al primo piano 7 locali, 1 bagno, balcone e lastrico solare. Superficie mq 112- Ubicazione vicino Piazza Lorch. Prezzo euro 85.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento di mq 90 a primo piano composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Ristrutturato. Prezzo euro 88.000,00e

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare dove.it

Descrizione: Appartamento in Via Ciro Menotti n. 16 al primo piano, superficie mq 92 composto da ingresso, cucina/tinello, bagno, due camere da letto e pozzo luce. Prezzo euro 75.900,00.

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Appartamento in Via Marco Pacuvio al primo piano con superficie di mq 93 composto da 3 locali e un bagno. Sono presenti ampi balconi. Prezzo euro 59.000,00

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Immobifin

Descrizione: Appartamento in Vicolo Latiano di mq 105 al primo piano composto da 4 vani, un bagno, balcone ed accesso al terrazzino al livello. Prezzo euro 68.000,00.

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valor medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile. Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili. E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di Oria (secondo semestre anno 2024), Catasto di Brindisi, Ufficio del registro di Brindisi, Conservatoria dei registri

immobiliari di Brindisi, agenzie: di Oria, interviste presso le agenzie immobiliari locali ed inserzioni di privati. Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato discreto ma con una buona manutenzione in cui sono stati creati dei controsoffitti per rinforzare gli stessi. Inoltre è ubicato in zona semicentrale della città dove sono presenti numerosi servizi. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile. L'ubicazione dell'immobile pignorato è interessante e ideale per chi vuole abitare vicino al centro della città. Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili di abitazioni di tipo economico in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 850,00 al metro quadrato. Inoltre, in relazione alle condizioni attuali di conservazione dell'immobile si ritiene ridurre il prezzo unitario medio pari a € 750,00 al metro quadrato.

Superficie commerciale = mq 126,14. Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,14 x 750,00 = **94.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 126,14 | 0,00 | 94.605,00 | 94.605,00 |
| | | | | 94.605,00 € | 94.605,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.005,00**

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: **€. 13.950,75**

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: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.054,25**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato
Pietro Carmine Lodedo