



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Giliberti

CUSTODE:

Avv. Mariarita Armenio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Carmelo Franco Profilo

CF:PRFCML69C27F152X

con studio in MESAGNE (BR) Via dei Dormio, 35

telefono: 0831771394

email: profiloarchitetto@libero.it

PEC: carmelofranco.profilo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta residenziale in CISTERNINO alla Via delle Cave n. 63, con superficie commerciale di **263,83** mq, per la quota di 1/1 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

L'immobile, prospiciente Via delle Cave, è una villetta residenziale costituita da un un piano interrato ed un piano rialzato con lastrici solari liberi calpestabili. Al piano rialzato vi si accede da Via delle Cave attraversando un cancello in ferro zincato bianco, percorrendo un cortile completamente recintato, in parte pavimentato e in parte a giardino con aiuole, e superando una veranda. Al piano interrato vi si accede direttamente dal piano rialzato mediante una scala a due rampe rivestita in marmo e corrimano in ferro zincato bianco; oppure con accesso dall'esterno da Via delle Cave percorrendo i gradini pedonali di cui è composta la rampa carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 570 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale Via delle Cave n. 63, piano: S1-T-1-P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 337.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 286.982,00
Data di conclusione della relazione:	06/09/2025

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, iscritta il 18/07/2014 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Immobiliare di Brindisi ai nn. 9964/898, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ;

Importo ipoteca: 48.000,00

Importo capitale: 48.000,00.

ipoteca volontaria, iscritta il 11/04/2022 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 68587840 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ;

Importo ipoteca: 171.542,12

Importo capitale: 85.771,06.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/02/2025 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3673/2999, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

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 nuda proprietà, e *** DATO OSCURATO *** , per la

quota di usufrutto, in forza di successione dal 17/11/2011, presentata all'Agenzia delle Entrate di Ostuni 16/11/2012 con Volume 9990 n. 1185.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione dal 07/11/2005 fino al 17/11/2011, con atto stipulato il 07/11/2005 a firma di Notaio Giovanna Morea di Fasano ai nn. 66619/14835, registrato il 15/11/2005 a Ostuni ai nn. 3710 e trascritto il 16/11/2005 a Brindisi ai nn. 26133/16487.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita dal 28/02/1963 fino al 07/11/2005, con atto stipulato il 28/02/1963 a firma di Notaio Pezzolla di Fasano, registrato il 14/03/1963 a Fasano ai nn. 827 e trascritto il 20/03/1963 a Trani ai nn. 11181.

L'atto di compravendita si riferisce al suolo edificatorio su cui insistono i beni pignorati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 77/2005 rilasciato il 18/11/2005, in testa a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato e relativo ampliamento, giusto domanda presentata il 22/11/2004 con il n. 19273 del 09.12.2004 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività presentata il 11/01/2007 con il n. 605 di protocollo, in testa a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 77/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 192 del 20/12/2006 con adeguamento al PUTT.

L'immobile ricade in zona B4 - AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO e ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE PER TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONSENTITE. Norme tecniche di attuazione: Art. 10 e Art. 11.

PUTT, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000. L'immobile ricade in zona Ambiti territoriali estesi di tipo B in quota 100%.

PPTR, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015. L'immobile ricade in zona Sistema delle tutele - Struttura Antropica e Storico Culturale - Componente culturale ed insediativa con Aree di rispetto stratificazione insediativa in quota 31,05 %. Norme tecniche: Art. 74 Individuazione delle componenti culturali e insediative, Art. 76 Definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative, Art. 77 Indirizzi per le componenti culturali e insediative, Art. 78 Direttive per le componenti culturali e insediative, Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative e Art. 83 Misure di salvaguardia ed utilizzazione per i paesaggi rurali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme** con leggere tolleranze.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CISTERNINO VIA DELLE CAVE 63

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta residenziale in CISTERNINO alla Via delle Cave n. 63, con superficie commerciale di **263,83** mq, per la quota di 1/1 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

L'immobile, prospiciente Via delle Cave, è una villetta residenziale costituita da un un piano interrato ed un piano rialzato con lastrici solari liberi calpestabili. Al piano rialzato vi si accede da Via delle Cave attraversando un cancello in ferro zincato bianco, percorrendo un cortile completamente recintato, in parte pavimentato e in parte a giardino con aiuole, e superando una veranda. Al piano interrato vi si accede direttamente dal piano rialzato mediante una scala a due rampe rivestita in marmo e corrimano in ferro zincato bianco; oppure con accesso dall'esterno da Via delle Cave percorrendo i gradini pedonali di cui è composta la rampa carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 570 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale Via delle Cave n. 63, piano: S1-T-1-P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona risulta scorrevole con parcheggi adeguati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta risulta realizzata con struttura mista in muratura e c.a. con solai in latero cemento e divisori in mattoni forati e/o tufo da cm 10. Il piano rialzato è composto da un soggiorno, una vano cottura e un disimpegno dal quale si accede ad un bagno, un ripostiglio con annesso pozzo luce (il cui frangisole in muratura risulta coperto), due camere da letto con bagno di pertinenza e una delle quali caratterizzata da una cabina armadio; oltre una veranda ed cortile pavimentati in gres porcellanato e basole in pietra naturale posti nella zona antistante la villetta. Il piano interrato, al quale si accede scendendo una scala interna a due rampe, invece, risulta disimpegnato da una camera da letto (catastalmente ed urbanisticamente destinata a deposito) ed un ampio vano destinato a deposito e ripostigli privi di rifiniture e quindi "al rustico". La scala a due rampe posta all'interno della villetta

oltre all'accesso al piano interrato consente anche il passaggio ai lastrici solari. Le rifiniture, quali pavimentazioni, rivestimenti e infissi, risultano di buona fattura. Gli impianti presenti appaiono a norma con le vigenti regolamentazioni.

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
Villetta	244,25	x	100 %	=	244,25
Veranda	10,25	x	30 %	=	3,08
Cortile	45,00	x	10 %	=	4,50
Lastrici Solari	120,00	x	10 %	=	12,00
Totale:	419,50				263,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **422.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 422.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 337.920,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi,

conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cisternino, agenzie: Cisternino, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Esperienza professionale.

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	villetta a schiera laterale	263,82	0,00	422.400,00	337.920,00
				422.400,00 €	337.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.920,00**

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: **€. 50.688,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 250,00**

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: **€. 286.982,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Garage in CISTERNINO alla Via delle Cave n. 63, con superficie commerciale di **28,69** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/1 di usufrutto *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è un garage situato al piano interrato attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio. Vi si accede esternamente percorrendo una rampa carrabile in mattoni di cemento prospiciente Via delle Cave oppure superando la portafinestra del disimpegno del piano interrato della villetta (Lotto 1).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 570 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 43,10 Euro, indirizzo catastale: Via delle Cave n. 63, piano: S1-PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.414,00
Data di conclusione della relazione:	06/09/2025

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. *Inscrizioni:*

ipoteca volontaria, iscritta il 18/07/2014 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Immobiliare di Brindisi ai nn. 9964/898, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ;

Importo ipoteca: 48.000,00

Importo capitale: 48.000,00.

ipoteca volontaria, iscritta il 11/04/2022 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi ai nn. 68587840 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ;

Importo ipoteca: 171.542,12

Importo capitale: 85.771,06.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 28/02/2025 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3673/2999, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

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 nuda proprietà, e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di usufrutto, in forza di successione dal 17/11/2011, presentata all'Agenzia delle Entrate di Ostuni 16/11/2012 con Volume 9990 n. 1185.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione dal 07/11/2005 fino al 17/11/2011, con atto stipulato il 07/11/2005 a firma di Notaio Giovanna Morea di Fasano ai nn. 66619/14835, registrato il 15/11/2005 a Ostuni ai nn. 3710 e trascritto il 16/11/2005 a Brindisi ai nn. 26133/16487.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita dal 28/02/1963 fino al 07/11/2005, con atto stipulato il 28/02/1963 a firma di Notaio Pezzolla di Fasano, registrato il 14/03/1963 a Fasano ai nn. 827 e trascritto il 20/03/1963 a Trani ai nn. 11181.

L'atto di compravendita si riferisce al suolo edificatorio su cui insistono i beni pignorati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 77/2005 rilasciato il 18/11/2005, in testa a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato e relativo ampliamento, giusto domanda presentata il 22/11/2004 con il n. 19273 del 09.12.2004 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività presentata il 11/01/2007 con il n. 605 di protocollo, in testa a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 77/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 192 del 20/12/2006 con adeguamento al PUTT.

L'immobile ricade in zona B4 - AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO e ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE PER TIPOLOGIE DI INTERVENTO CONSENTITE. Norme tecniche di attuazione: Art. 10 e Art. 11.

PUTT, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000. L'immobile ricade in zona Ambiti territoriali estesi di tipo B in quota 100%.

PPTR, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015. L'immobile ricade in zona Sistema delle tutele - Struttura Antropica e Storico Culturale - Componente culturale ed insediativa con Aree di rispetto stratificazione insediativa in quota 31,05 %. Norme tecniche: Art. 74 Individuazione delle componenti culturali e insediative, Art. 76 Definizioni degli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative, Art. 77 Indirizzi per le componenti culturali e insediative, Art. 78 Direttive per le componenti culturali e insediative, Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative e Art. 83 Misure di salvaguardia ed utilizzazione per i paesaggi rurali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CISTERNINO VIA DELLE CAVE 63

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Garage in CISTERNINO alla Via delle Cave n. 63, con superficie commerciale di **28,69** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/1 di usufrutto *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è un garage situato al piano interrato attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio. Vi si accede esternamente percorrendo una rampa carrabile in mattoni di cemento prospiciente Via delle Cave oppure superando la portafinestra del disimpegno del piano interrato della villetta (Lotto 1).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 570 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 43,10 Euro, indirizzo catastale: Via delle Cave n. 63, piano: S1-PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona risulta scorrevole con parcheggi adeguati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Garage risulta realizzato in muratura portanti con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. Lo stesso è composto da un unico vano con portone in ferro. La pavimentazione interna è in gres porcellanato e gli impianti presenti risultano a norma con le vigenti normative.

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
Boxauto	27,55	x	100 %	=	27,55

Area di manovra	11,37	x	10 %	=	1,14
Totale:	38,92				28,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa di valori di beni simili e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Cisternino, agenzie: Cisternino, osservatori del mercato immobiliare Brindisi, ed inoltre: Esperienza professionale.

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
B	box singolo	28,69	0,00	34.800,00	27.840,00
				34.800,00 €	27.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.840,00**

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: **€. 4.176,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 250,00**

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: **€. 23.414,00**

data 06/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Carmelo Franco Profilo