



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

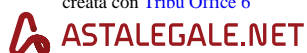
DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Flavio Caretto

CF: CRTFLV66A24L213T

con studio in TORCHIAROLO (BR) VIA BRINDISI 53

telefono: 3286748647

email: carettoflavio@gmail.com

PEC: flavio.caretto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LATIANO Via Santa Margherita 72, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata al terzo piano all'interno di un più ampio complesso edilizio realizzato intorno alla metà degli anni '60.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1302 sub. 7-10-11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Margherita, 80, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale

Coerenze: L'appartamento fa parte di un complesso edilizio con scala comune che serve due appartamenti per piano e dà accesso alle terrazze comuni. Al piano terzo e ultimo oltre all'appartamento oggetto di procedura vi è un appartamento di altrui proprietà distinto con il sub 6-9 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.700,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è inoccupata ed inaccessibile al momento del primo sopralluogo. L'accesso è stato fatto successivamente nel secondo sopralluogo, di concerto con la professionista nominata che ne ha la CUSTODIA GIUDIZIARIA, con l'ausilio della forza pubblica.

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 14/07/2005 a firma di Notaio PREITE ALDO ai nn. 18242 di repertorio, iscritta il 03/07/2025 a Brindisi ai nn. 1500/12806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico per concessione garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intero appartamento.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE COME DA TRASCRIZIONE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/11/2024 a firma di Giudice di Pace di Brindisi ai nn. 4981/2024 di repertorio, iscritta il 28/03/2025 a Brindisi ai nn. 673/5781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GIUDICE DI PACE DI BRINDISI.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 7.413,99.

La formalità è riferita solamente a intero appartamento

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2005 a firma di Notaio PREITE ALDO ai nn. 18242 di repertorio, iscritta il 18/07/2005 a Brindisi ai nn. 3295/16172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 70.000,00 .

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intero appartamento.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE COME DA TRASCRIZIONE IN ELENCO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/05/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 1545 di repertorio, trascritta il 26/05/2025 a Brindisi ai nn. 8134/9893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Intero appartamento.

SI E' TRASCritto IL PIGNORAMENTO PROMOSSO DA ANDOR SPV S.R.L. (C .F. 05428600265), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 10311000 961).

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 Atto di Compravendita, con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di Notaio PRETE Aldo ai nn. 18241 di repertorio, trascritto il 18/07/2005 a Brindisi ai nn. 10776/16169.

Il titolo è riferito solamente a Intero appartamento.

Al momento dell'acquisto l'Unità immobiliare era identificata catastalmente con i seguenti dati catastali Fg. 41 p.la 28 sub 4 graffata con Fg. 41 p.la 39 sub 5 graffata con Fg. 41 p.la 91 sub 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di Notaio PREITE Aldo ai nn. 18241 di repertorio, trascritto il 18/07/2005 a Brindisi ai nn. 10776/16169.

Il titolo è riferito solamente a Intero appartamento.

Al momento dell'acquisto l'Unità immobiliare era identificata catastalmente con i seguenti dati catastali Fg. 41 p.la 28 sub 4 graffata con Fg. 41 p.la 39 sub 5 graffata con Fg. 41 p.la 91 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della L. 47/1985 e s.m.i. **N. 1022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento, rilasciata il 24/10/1988 con il n. 580 di

protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO.

Il fabbricato oggetto di domanda e quindi di Concessione Edilizia in Sanatoria è l'intera costruzione composta dai locali commerciali al piano terra e dai sei appartamenti distribuiti a due per piano dal primo al terzo. L'interno 6 al piano terzo è oggetto di procedura.

NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori (primo e secondo), rilasciata il **21/02/1964**, privo di agibilità.

Il titolo è riferito a l'intero fabbricato inizialmente distribuito su tre livelli: dal piano terra al secondo. In data **07/10/1964** è stata rilasciato il **Nulla Osta per la Variante** consistente nella sopraelevazione del terzo piano

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P. n. 16992 del 06-07-1970 e P.R. n. 4562 del 01-10-1975, l'immobile ricade in zona Zona densa (Zona B). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si omettono le indicazioni del **Piano di Fabbricazione vigente** in quanto gli indici e le disposizioni previste nelle specifiche Norme Tecniche di Attuazione sono state di gran lunga superata dall'edificio esistente, di cui l'appartamento oggetto di procedura ne è parte, che è stato realizzato in data anteriore alla data di adozione del piano stesso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne, con eliminazione di tramezzature e creazione di nuove, per una redistribuzione parziale degli ambienti abitativi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA EDILIZIA

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

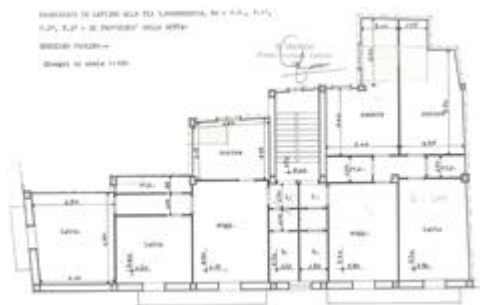
Costi di regolarizzazione:

- CILA edilizia comprensiva di oneri tecnici e sanzioni: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero appartamento.

Altre modeste difformità rientrano nelle **tolleranze costruttive** così come variate con il Decreto SALVA CASA, poi convertito in L. 105/2024, che ha modificato il DPR 380/2001 e quindi non costituiscono violazioni edilizie.



Ultima planimetria autorizzata del terzo piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento per variazione della diversa degli spazi interni

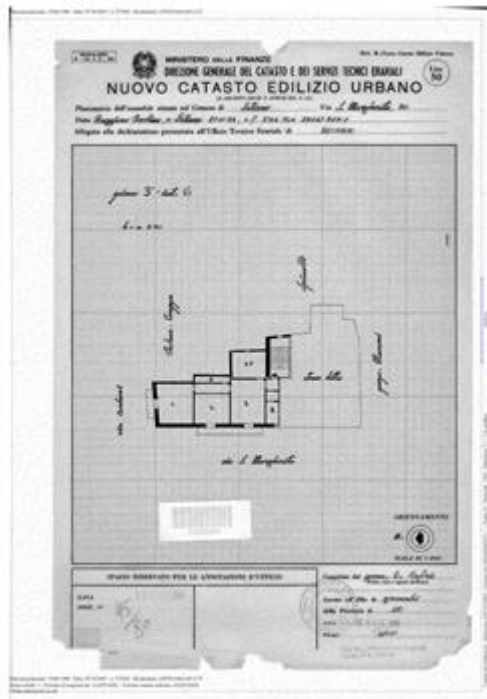
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di elaborazioni tecniche e diritti catastali: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero appartamento



Planimetria catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LATIANO VIA SANTA MARGHERITA 72

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LATIANO Via Santa Margherita 72, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata al terzo piano all'interno di un più ampio complesso edilizio realizzato intorno alla metà degli anni '60.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1302 sub. 7-10-11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Margherita, 80, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale

Coerenze: L'appartamento fa parte di un complesso edilizio con scala comune che serve due appartamenti per piano e dà accesso alle terrazze comuni. Al piano terzo e ultimo oltre all'appartamento oggetto di procedura vi è un appartamento di altrui proprietà distinto con il sub 6-9 .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2006.



parte di fabbricato con appartamento all'ultimo piano



Fabbricato con vista da via Giosué Carducci angolo via Santa Margherita



Vista dell'intero fabbricato da via Santa Margherita

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne - Brindisi - Francavilla Fontana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Polo Museale con: Palazzo Imperiali, ex Convento dei Domenicani, Torre del Solise..



Ubicazione unità immobiliare

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
 autobus distante 200 metri
 superstrada distante 1 km
 ferrovia distante 200 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Premessa e inquadramento dell'immobile

L'immobile oggetto della presente è un'unità immobiliare a destinazione residenziale, situata al piano terzo di un edificio ubicato in Latiano, con accesso indipendente pedonale da Via Santa Margherita n. 72 per tramite di un vano scala comune che collega in verticale i diversi piani fino alle terrazze-lastrici solari accessibili e comuni.

Il fabbricato è costituito da 4 livelli fuori terra e risulta realizzato nell'anno 1964-1965 come rilevato dalle pratiche urbanistiche. Al piano terra vi sono unità immobiliari destinate a attività commerciali, tra cui sull'angolo con via Giosué CARDUCCI uno sportello bancario.

L'unità immobiliare principale già utilizzata come residenza dai proprietari è ubicata in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, individuabile e posizionato con le coordinate geografiche 40.55604 di latitudine e 17.717655 di longitudine. Dista circa 300 metri dalla Superstrada Brindisi-Taranto che è una delle principali arterie viarie di transito e collegamento a livello regionale e statale. Il centro cittadino è a circa 300 metri. La zona è dotata di una discreta rete viaria di accesso-transito con buona possibilità di parcheggio sulle pubbliche vie sia ai residenti che agli avventori.

2. Contesto edilizio e caratteristiche strutturali

L'edificio presenta una struttura portante verticale mista in muratura e calcestruzzo armato di discreta fattura. Le coperture sono piane. L'altezza utile interna è di ml 3,00, ma in diversi ambienti sono stati eseguiti dei ribassamenti con pannellature in cartongesso che hanno funzioni sia estetiche che di coibentazione. L'impianto edilizio rientra nei canoni tipici dell'edilizia degli anni 60-70 con un buon disimpegno dei vani di abitazione ad eccezione del servizio igienico, mal posizionato in adiacenza all'ingresso. Alla data del sopralluogo, non si evidenziano preoccupanti difetti statici o fenomeni di dissesto strutturale, anche se una manutenzione degli elementi di copertura è raccomandabile.

3. Descrizione dell'unità immobiliare

L'accesso all'unità avviene dalla scala comune, senza ascensore, e si compone come segue:
Ingresso, con adiacente unico Bagno, dal quale si accede al Soggiorno-Pranzo in ambiente unico con Cucina "a giorno". Un ampio Corridoio-Disimpegno collegato alla zona giorno anzidetta porta ad una zona separata che distribuisce: una camera da letto principale, un'altra cameretta e un vano guardaroba oltre a un piccolo ripostiglio. In sede di sopralluogo si sono rilevate delle modifiche planimetriche che sono esaminate nel capitolo dedicato alle difformità riscontrate.

Dai vani di abitazione principale (soggiorno-pranzo e letto matrimoniale) si accede ad un balcone aggettante su via Santa Margherita, un altro balcone aggettante su via Giosué Carducci è accessibile dall'altra camera da letto.

4. Stato manutentivo e interventi edilizi eseguiti

L'immobile è di vecchia costruzione (60 anni circa) così come si evince dai Nulla Osta Edilizi. Solo alcune rifiniture, tipo impianti elettrici e porte esterne, sono state rinnovati dopo l'ultimo acquisto (2005), altre sono necessarie per avere un buon utilizzo, tipo il rifacimento del servizio igienico e la manutenzione delle terrazze, oltre alla riparazione/sostituzione del portoncino d'ingresso in quanto danneggiato durante l'accesso forzoso.



Ingresso



Bagno



Soggiorno-Pranzo



Cucina



Letto matrimoniale

Letto singolo

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
Intero appartamento costituito da vani principali e accessori	105,00	x	100 %	=	105,00
Balconi al piano	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	115,00				107,50



Planimetria appartamento - piano 3 int. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore attuale in comune commercio dell'immobile oggetto dell'esecuzione è quello sintetico-comparativo monoparametrico che si basa sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa confrontata con i valori unitari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle risultanze di indagini sui siti specialistici di vendita ciò scelto poichè si ritiene essere quello idoneo data la tipologia del bene oggetto della presente, opportunamente "corretti" da coefficienti maggiorativi o di

riduzione applicabili per il grado di finiture, esposizione, posizione, vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,50 x 380,00 = **40.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore attuale in comune commercio dell'immobile oggetto dell'esecuzione è quello sintetico-comparativo monoparametrico che si basa sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'attività commerciale confrontata con i valori unitari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle risultanze di indagini sui siti specialistici di vendita ciò scelto poichè si ritiene essere quello idoneo data la tipologia del bene oggetto della presente, opportunamente incrementate da coefficienti maggiorativi applicabili per il grado di finiture, esposizione, posizione e capacità reddituale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Latiano (Br), agenzie: Siti e piattaforme comuni di primaria importanza nazionale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare

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	107,50	0,00	40.850,00	40.850,00
				40.850,00 €	40.850,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Riparazione-sostituzione portoncino d'ingresso	-1.500,00
	1.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.700,00**

data 13/10/2025

il tecnico incaricato
Flavio Caretto