



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Maria Giliberti

CUSTODE:

Avv. Antonio Bianco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

RAFFAELLA GRASSI

CF:GRSRFL79B67F152T

con studio in SAN VITO DEI NORMANNI (BR) Via Zandonai, 50

telefono: 0831985720

email: ing.raffaella.grassi@gmail.com

PEC: grassi.raffaella@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LASTRICO SOLARE a FASANO VIA MARCONI 23, frazione PEZZE DI GRECO per la quota di:

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

Il bene oggetto di stima consiste in un LASTRICO SOLARE della superficie complessiva netta di circa 70 m², posto al piano primo di un fabbricato edificato nel 1980, costituito da un solo piano fuori terra. L'immobile è ubicato in Pezze di Greco, frazione del Comune di Fasano (BR), alla via Marconi n. 23.

Il fabbricato è collocato in zona pianeggiante, a circa 6 km dal centro urbano di Fasano, e risulta adeguatamente servito dalla viabilità principale, in particolare dalla S.S. 16 e dalle arterie provinciali limitrofe.

Il lastrico solare risulta accessibile mediante vano scala con accesso dalla pubblica via, ed è ubicato al piano primo.

La qualità dei materiali costruttivi del fabbricato è da ritenersi discreta; analogamente, lo stato di conservazione e manutenzione delle componenti edilizie risulta discreto. L'esposizione e la localizzazione del bene sono da considerarsi buone.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1256 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 23 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/07/2005 Pubblico ufficiale MOREA GIOVANNA Sede FASANO (BR) Repertorio n. 64976 - DONAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11378.1/2005 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 01/08/2005
Coerenze: A Nord-Ovest confina con via Marconi, Sud-Est particella 2657, Nord-Est particella 1759 e Sud-Ovest particella 1257.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

70,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.100,00
Data di conclusione della relazione:	11/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento Immobiliare a favore dei signori *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 3 luglio 2025 ai nn. 12.810/10.494, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione 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

Ulteriori avvertenze:

Ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia,

l'immobile ricade all'interno della seguente categoria paesaggistica:

Struttura antropica e storico-culturale – Componente culturale insediativa: UCP “Paesaggi rurali in quota” (100%).

In relazione a tale classificazione, si applicano i seguenti articoli della normativa del PPTR:

Art. 74 – Individuazione delle componenti culturali e insediative e controllo paesaggistico

Art. 76 – Definizioni degli ulteriori contesti paesaggistici 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. 83 – Individuazione delle componenti dei valori percettivi e controllo paesaggistico

Per l'analisi dettagliata dei singoli articoli richiamati, si rimanda agli allegati tecnici alla presente perizia.

Ai sensi dell'analisi idrogeologica condotta sull'area di sedime dell'immobile, e in conformità alla pianificazione di bacino vigente della Regione Puglia (PAI – Piano per l'Assetto Idrogeologico Delibera n. 57/2010 e successive modifiche), risulta che l'immobile ricade integralmente in aree caratterizzate da elevata pericolosità e rischio idraulico.

1. PAI – Rischio R4 (Rischio molto elevato) – Estensione: 100%

L'area è completamente ricompresa in zona R4 – rischio molto elevato, dove sono possibili:

- pericolo per l'incolumità delle persone;
- gravi danni a edifici, infrastrutture e attività produttive;
- compromissione di funzioni e servizi essenziali.

2. PAI – Pericolosità Idraulica Elevata (A.P. – Tr30) – Estensione: 100%

L'immobile ricade anche interamente in area a alta pericolosità idraulica (Tr30), soggetta a probabilità elevata di allagamento per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 30 anni.

In applicazione della normativa vigente, negli ambiti soggetti a pericolosità idraulica risultano generalmente ammissibili esclusivamente interventi non incidenti sul livello di rischio. Rientrano tra quelli consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di riparazione e consolidamento strutturale, gli interventi di messa in sicurezza e, più in generale, tutte le attività che non determinano incrementi della vulnerabilità, del carico insediativo o delle condizioni di esposizione. Sono inoltre autorizzabili le opere finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico e al miglioramento delle condizioni di drenaggio e deflusso.

Sono invece vietati, o comunque non suscettibili di approvazione, gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'assetto insediativo o idraulico del sito. Tra questi rientrano le nuove costruzioni, gli ampliamenti volumetrici, i cambi di destinazione d'uso con incremento delle unità esposte e, più in generale, le opere che determinano una riduzione della capacità di deflusso, un aggravio delle condizioni di pericolosità o un aumento del rischio residuo.

In conclusione, l'ambito normativo consente prevalentemente interventi di carattere manutentivo o di messa in sicurezza, mentre risultano non compatibili — e quindi non

autorizzabili — nuove edificazioni, ampliamenti e trasformazioni d'uso comportanti incrementi di rischio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Giovanna Morea di Fasano del 20 luglio 2005, registrato ad Ostuni il 28 luglio 2005 al n. 2.523 e trascritto a Brindisi il 29 luglio 2005 ai nn. 17.256/11.378.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 20/07/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZA N.380/77 intestata a * DATO OSCURATO ***** , avente ad oggetto: *“Progetto per la costruzione di una casa per civile abitazione alla via Marconi di Pezze di Greco”*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

l'immobile ricade in *ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ ZONE OMOGENEE DI TIPO "B2"*

Norme tecniche di attuazione ed indici:

In riferimento alla suddetta zona, **le NTA del PRG all'art. 51 – Zone Omogenee di tipo B2**

Comprendono gli isolati delle aree urbane occupati parzialmente da fabbricati costruiti con varie tipologie edilizie (schiera, linea, case isolate), in epoca più recente, e le aree di completamento non ancora edificate comprese in isolati con caratteristiche edilizie analoghe.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G., con divieto di conversione delle attuali superfici con destinazioni residenziali ad altre destinazioni.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento, o comunque non compatibili con la residenza.

Esse, se esistenti alla data di adozione del P.R.G., devono essere rimosse entro un anno dalla

data di entrata in vigore delle presenti norme.

Per gli altri fabbricati gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della Su esistente e quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

$I_{ff} = 3,0 \text{ mc./mq.}$

$R_c = 0,40 \text{ mq./mq.}$

$U_f = 1,05 \text{ mq./mq.}$

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$

$NP = 1 + PT$

Sono ammessi interventi di nuova costruzione su lotti inedificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici:

$I_{ff} = 2,0 \text{ mc./mq.}$

$R_c = 0,40 \text{ mq./mq.}$

$U_f = 1,05 \text{ mq./mq.}$

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m.}$

$NP = 1 + PT.$

Sono consentiti gli interventi previsti dai piani di lottizzazione convenzionata PLC in vigore alla data di adozione del P.R.G., secondo quanto previsto nelle relative convenzioni, sino alla scadenza ivi prevista.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

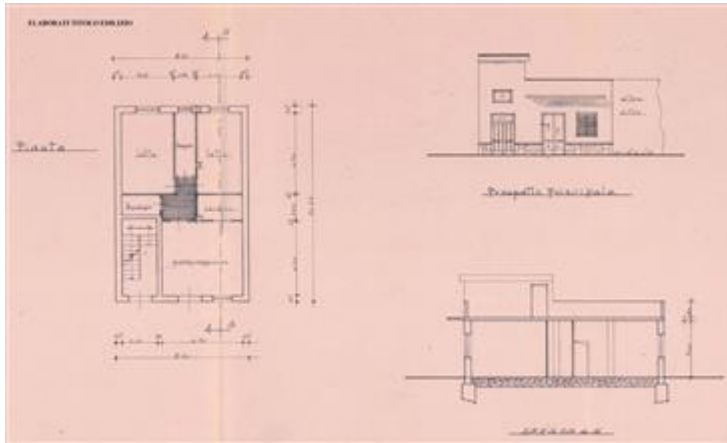
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

È stata rilevata la presenza, sul lastrico solare pignorato, di un manufatto emergente di modesta entità, con funzione di copertura e illuminazione del vano sottostante al piano terra, non rappresentato negli elaborati progettuali assentiti. Il manufatto risulta funzionalmente connesso all'unità immobiliare del piano terra e incide esclusivamente sulla porzione di superficie del lastrico materialmente occupata.

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

L'eventuale procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia del manufatto è riferibile all'unità immobiliare posta al piano terra, alla quale lo stesso è funzionalmente connesso, e non al proprietario del lastrico solare oggetto della presente procedura esecutiva.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PIANO PRIMO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FASANO VIA MARCONI 23, FRAZIONE PEZZE DI GRECO

L'ASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

L'ASTRICO SOLARE a FASANO VIA MARCONI 23, frazione PEZZE DI GRECO per la quota di:

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

Il bene oggetto di stima consiste in un **LASTRICO SOLARE** della superficie complessiva netta di circa 70 m², posto al piano primo di un fabbricato edificato nel 1980, costituito da un solo piano fuori terra. L'immobile è ubicato in Pezze di Greco, frazione del Comune di Fasano (BR), alla via Marconi n. 23.

Il fabbricato è collocato in zona pianeggiante, a circa 6 km dal centro urbano di Fasano, e risulta adeguatamente servito dalla viabilità principale, in particolare dalla S.S. 16 e dalle arterie provinciali limitrofe.

Il lastrico solare risulta accessibile mediante vano scala con accesso dalla pubblica via, ed è ubicato al piano primo.

La qualità dei materiali costruttivi del fabbricato è da ritenersi discreta; analogamente, lo stato di conservazione e manutenzione delle componenti edilizie risulta discreto. L'esposizione e la localizzazione del bene sono da considerarsi buone.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 1256 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 82 mq, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 23 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/07/2005 Pubblico ufficiale MOREA GIOVANNA Sede FASANO (BR) Repertorio n. 64976 - DONAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11378.1/2005 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 01/08/2005
Coerenze: A Nord-Ovest confina con via Marconi, Sud-Est particella 2657, Nord-Est particella 1759 e Sud-Ovest particella 1257.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Pezze di Greco, frazione situata a circa 6 km dal centro di Fasano (BR), in un'area pianeggiante e ben collegata dalle principali arterie viarie (S.S. 16 e strade provinciali). Il nucleo urbano ha una struttura compatta e comprende edifici residenziali eterogenei – dalle case indipendenti ai piccoli condomini fino alle più recenti lottizzazioni – ed è dotato di urbanizzazioni complete e dei principali servizi: scuole, attività commerciali, uffici, aree verdi e parchi pubblici.

Il contesto circostante presenta un tipico paesaggio agricolo dell'agro fasanese, caratterizzato da uliveti e insediamenti rurali. La vicinanza al litorale di Torre Canne e ai principali poli turistici della zona rappresenta un ulteriore elemento di valorizzazione. Nel complesso l'area si configura come un contesto residenziale tranquillo, funzionale e ben servito, con buona accessibilità territoriale.

I beni oggetto di analisi si trovano in zona periferica. Il traffico risulta scorrevole, la disponibilità di parcheggi è adeguata e sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un **LASTRICO SOLARE** di circa 70 m² su superficie

netta, posto al piano primo di un fabbricato edificato nel 1980 e sviluppato per un solo piano fuori terra, sito in Pezze di Greco, frazione del Comune di Fasano (BR), alla via Marconi n. 23, censito al N.C.E.U. al foglio 68, particella 1256, sub. 2.

L'accesso avviene mediante vano scala con ingresso dalla pubblica via. La pavimentazione è in lastre di pietra di Cursi; sono presenti un lucernario a copertura del piano terra, parapetti perimetrali con altezza pari a 80 cm, una canna fumaria ubicata sul lato del lastrico e, in posizione pressoché centrale, due pilastri mozzati come riportato nel rilievo allegato. Si rileva inoltre la presenza di una tubazione del gas, verosimilmente a servizio del piano terra. La superficie presenta un lieve avvallamento nella zona centrale.

La qualità dei materiali costruttivi del fabbricato è da ritenersi discreta e lo stato manutentivo complessivo risulta mediamente adeguato; esposizione, contesto urbanistico e localizzazione dell'immobile sono complessivamente da considerarsi buoni.

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
LASTRICO SOLARE	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del lastrico solare di superficie calpestabile pari a 70 m², ubicato nel Comune di Fasano (BR), località Pezze di Greco, è stata eseguita applicando i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per la determinazione della superficie commerciale e dagli Standard Estimativi del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa (2018) per il calcolo della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Ai fini della stima del bene è stato effettuato il sopralluogo, unitamente agli accertamenti e ai riscontri diretti, finalizzati ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi necessari per verificare non solo l'ubicazione dell'immobile oggetto di valutazione nel preciso momento storico considerato, ma anche la sua consistenza, la posizione e tutte le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

La procedura adottata è quella del metodo comparativo monoparametrico, basato sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e corredato dall'applicazione di coefficienti correttivi legati alle specifiche limitazioni del bene.

L'area di ubicazione del bene risulta soggetta ai vincoli idraulici PAI – R4 (Rischio

molto elevato) e PAI – Tr30 (Pericolosità idraulica elevata), i quali determinano l'inedificabilità assoluta del lastrico e limitano la potenziale trasformabilità dello stesso.

La superficie reale del lastrico solare è stata trasformata in superficie commerciale equivalente, mediante l'applicazione di coefficienti di ponderazione conformi al D.P.R. 138/1998, che regola la differente incidenza delle superfici accessorie e scoperte ai fini della stima.

Il calcolo della SEL è stato effettuato applicando un coefficiente di ponderazione pari a:

$$k_{SEL} = 0,32$$

valore ritenuto coerente con la fruibilità del lastrico, l'assenza di criticità strutturali, la conservazione di un'utilità pertinenziale e le limitazioni derivanti dall'inedificabilità e dai vincoli idraulici.

Da tale coefficiente deriva una superficie commerciale equivalente pari a:

$$70 \text{ m}^2 \times 0,32 = 22,4 \text{ m}^2$$

Procedimento comparativo monoparametrico – Valori OMI (Zona E11 – Pezze di Greco)

Il bene ricade nella Zona OMI E11 – Suburbana (ex Zona E4) del Comune di Fasano (BR), comprendente le località Pezze di Greco, Pozzo Guacito, Speciale, Montalbano e Torre Spaccata, corrispondente alla microzona catastale n. 6, caratterizzata da edificato residenziale composto prevalentemente da abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni OMI aggiornate per la tipologia "Abitazioni economiche – Stato normale" risultano comprese tra:

- 1.000 €/m² (valore minimo)
- 1.200 €/m² (valore massimo)

Per la presente operazione estimativa è stato assunto un valore medio OMI pari a € 1.100/m².

Applicato tale valore alla superficie commerciale equivalente, si ottiene il valore teorico lordo:

$$22,4 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24.640$$

Coefficienti di riduzione

Al valore teorico lordo sopra determinato (€ 24.640) sono stati applicati coefficienti di riduzione progressivi finalizzati a rapportare la stima alle effettive caratteristiche normative, funzionali e di mercato del bene.

Sono stati adottati i seguenti coefficienti residui:

- Rischio idraulico molto elevato (PAI – R4 e Tr30): residuo 0,55

(riduzione del 45%)

- Totale inedificabilità: residuo 0,60

(riduzione del 40%)

- Natura accessoria isolata: residuo 0,67

(riduzione del 33%)

Il coefficiente residuo complessivo risulta quindi pari a:

$$ctot = 0,55 \times 0,60 \times 0,67 \approx 0,221$$

Applicando tale coefficiente al valore teorico lordo:

$$V_{netto} = 24.640 \times 0,221 \approx 5.448 \text{ €}$$

Determinazione del valore unitario

Rapportando il valore netto alla superficie calpestabile del lastrico:

$$V_{unitario} = 5.448 \text{ €} / 70 \approx 77,8 \text{ €/m}^2$$

Calcolo del valore venale

$$70 \text{ m}^2 \times 78 \text{ €/m}^2 = 5.460 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,00	x	78,00	=	5.460,00
-------------------------------	-------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.460,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.460,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della corretta e completa determinazione del valore, sono stati effettuati i necessari sopralluoghi, gli accertamenti diretti e le verifiche tecniche, finalizzati alla valutazione della posizione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del relativo stato manutentivo e del contesto edilizio-urbanistico circostante.

Tali attività istruttorie hanno consentito di acquisire un quadro conoscitivo completo e attendibile, utile a sviluppare un'analisi comparativa coerente con gli standard estimativi.

Sulla base degli elementi rilevati è stato possibile condurre un confronto con beni aventi caratteristiche similari presenti nel mercato immobiliare locale, adottando il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo a determinare il più probabile valore di mercato. A supporto di tale procedura sono stati esaminati anche i valori riportati nelle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), così da verificare la coerenza dei riscontri di mercato ed inquadrare il bene all'interno di un intervallo di riferimento oggettivo.

La metodologia applicata è stata sviluppata secondo i criteri normativi previsti dal D.P.R. 138/1998 e in conformità agli standard del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa. L'analisi è stata condotta attraverso l'impiego del metodo comparativo monoparametrico, basato sui valori OMI della zona E11, integrando l'applicazione di coefficienti di riduzione ritenuti congrui in relazione alle

limitazioni urbanistiche e idrogeologiche (PAI – R4/Tr30), alla totale inedificabilità e alla natura accessoria del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi - Comune di Fasano, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Fasano (BR), osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	LASTRICO SOLARE	70,00	0,00	5.460,00	5.460,00
				5.460,00 €	5.460,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

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: **€. 5.460,00**

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: **€. 350,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.100,00**

data 11/02/2026

il tecnico incaricato
RAFFAELLA GRASSI