



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Maria GILIBERTI

CUSTODE:

Avv. Vincenza Catamerò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2025

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 73/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRINDISI Vico Lungo 8-10, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di:

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

L'Appartamento fa parte di in edificio plurifamiliare, sette appartamenti, distribuiti su quattro piani, dal 1° al 4°, con accessori di servizio distribuiti al piano terra e seminterrato (cantina-ripostiglio, box auto, posto auto) e aree comuni consistenti in porticati liberi, rampe e spazi di manovra, scala e ascensore di collegamento verticale dal seminterrato all'attico .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Lungo, 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale

Coerenze: L'appartamento è ubicato al piano primo ed occupa circa la metà del piano e confina con appartamento di altra proprietà, in un condominio formato da 7 unità abitative distribuite distribuite dal piano 1 al piano 4. Al piano terra e in interrato vi sono gli accessori formati da box auto, posto auto e cantine-ripostiglio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1 **box singolo**, composto da un vano, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: vico Lungo n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale

Coerenze: confina con altri box del complesso immobiliare e con corsia comune carrabile di accesso

A.2 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: vicolo Lungo, 8, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale

Coerenze: l'unità immobiliare confina con altre unità simili di altra proprietà e con corridoio comune

A.3 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: vicolo Lungo, 8, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: L'unità confina con altri posti auto adiacenti sui due lati lunghi e spazi comuni sui lati corti
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.920,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.900,00
Data di conclusione della relazione:	04/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Le unità immobiliari sono occupate dalla sola Sig.ra  (soggetto 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** annotata, stipulata il 06/08/2004 a firma di Notaio MICHELE ERRICO ai nn. 77957 di repertorio, registrata il 16/08/2004 a Brindisi ai nn. 2596, iscritta il 10/08/2004 a Brindisi ai nn. 3423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 205500,00.

Importo capitale: 137000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà per le rispettive quote di 1/2 di MARANGON Laura e IACOBBI Alessandro.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - Notai Michele ERRICO Repertorio 81362 del 09/09/2005 Trascritta al n. 228 di particolare e n. 1881 del 11/02/2016. IPOTECA IN RINNOVAZIONE - Richiedente ORGANA SPV srl - Trascritta il 26/07/2024 Reg. Part. 1465 Reg. Gen. 14734.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/10/2012 a firma di EQUITALIA SUD SPA ai nn. 180/2412 di repertorio, iscritta il 17/10/2012 a Brindisi ai nn. 1523/17270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo emesso da EQUITALIA SUD SPA.

Importo ipoteca: 62106,26.

Importo capitale: 31053,13.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/09/2015 a firma di EQUITALIA SUD SPA ai nn. 974/2415 di repertorio, iscritta il 22/09/2025 a Brindisi ai nn. 1426/12327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo emesso da EQUITALIA SUD SPA.

Importo ipoteca: 65681,58.

Importo capitale: 131363,16.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/04/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 747 di repertorio, iscritta il 11/06/2019 a Brindisi ai nn. 1171/10587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE.

Importo ipoteca: 18000,00.

Importo capitale: 9000,00.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di proprietà.

Formalità successiva ISCRIZIONE del 09/12/2019 Reg. Part. 2549 Reg. Gen. 22258

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/04/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BRINDISI ai nn. 1297 di repertorio, trascritta il 20/05/2025 a Brindisi ai nn. 7798/9495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Intera proprietà per le rispettive quote di 1/2 di MARANGON Laura e IACOBBI Alessandro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 29/02/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 3563/2424 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a Brindisi ai nn. 359/4314, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di proprietà.

IMPORTO IPOTECA € 174248,64 e IPORTE CAPITALE 87124,32 gravante anche su una unità immobiliare non compresa nella procedura

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 29/02/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 3562/2424 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a Brindisi ai nn. 360/4315, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** ,derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di proprietà.

IMPORTO IPOTECA € 43443,30 e IPORTO CAPITALE 21721,65 gravante anche su una unità immobiliare non compresa nella procedura

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **1.485,54**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **1.300,75**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **1.225,76**

Millesimi condominiali: **128**

Ulteriori avvertenze:

Le spese straordinarie già deliberate riguardano il rifacimento della condotta montante e la realizzazione della coibentazione dell'intradosso.

Le spese scadute e insolute non sono detratte dalla valutazione in quanto si rinvia la quantificazione in maniera definitiva al momento del trasferimento del compendio immobiliare in quanto variabili nel tempo sia in aumento che in diminuzione qualora la proprietà rifonde le spese condominiali insolute.

RESTANO A DETRARRE A CARICO DELLA PROCEDURA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/09/2025 a firma di Notaio Michele ERRICO ai nn. 81452/27575 di repertorio, registrato il 07/10/2005 a BRINDISI ai nn. 1T/3266, trascritto il 14/10/2025 a BRINDISI ai nn. 14670/23177

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/09/2005 a firma di Notaio MICHELE ERRICO ai nn. 81452/27575 di repertorio, registrato il 07/10/2005 a Brindisi ai nn. 1T/3266, trascritto il 14/10/2005 a Brindisi ai nn. 14670/23177

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **65571/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato per civili abitazioni e box auto, presentata il 19/09/2003 con il n. 65571 di protocollo, rilasciata il 29/04/2004 con il n. 49 di protocollo, agibilità del 31/05/2007.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Variante richiesta in data 25/09/2006 prot. 63936 approvata in data 27-10-2006 n. 15, e ulteriore

annotazione in sanatoria al rilascio di Agibilità richiesto con prot. 84432 del 13/12/2006 per le modifiche al piano interrato così come da tavola di precisazione integrata nella stessa richiesta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Lo strumento urbanistico generale adottato dal C.C. con deliberazione n.6 del 10/1/1980, è stato successivamente approvato con delibere G.R. n. 7008 del 5/7/1985; n.5558 del 7/6/1988 e n. 10929 del 28/12/1988, l'immobile ricade in zona B2 - Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1) Nelle aree classificate B1 l'attività edilizia è subordinata pianificazione particolareggiata (piani di recupero ex lege 437/78) limitatamente alle aree delimitate negli elaborati di progetti ed attinenti le zone Mattonelle e Pietro degli Schiavoni (giusta indicazioni anche rivenienti dalla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982).

2) **Nelle aree classificate B2** l'attività edilizia è subordinata a pianificazione particolareggiata solo quando:

- Amministrazione comunale, in sede di programma pluriennale d'attuazione, ne stabilisca l'obbligo e ne promuova l'attività correlativa;
- per le edificazioni e riedificazioni che superino la soglia di mc 3.000 e interessino un'area superiore a mq 1.000.

Tali limiti devono essere valutati anche in relazione ad altre precedenti e contemporanee richieste di concessione edilizia oggettivamente o soggettivamente collegate.

Nelle aree delimitate nell'elaborato grafico allegato alla delibera C.C. n.250 del 30/11/1982 e secondo le determinazioni deliberate nello stesso atto consiliare, il rilascio delle concessioni edilizie a titolo oneroso è subordinato alla redazione ed approvazione di piani di recupero di cui alla legge n.457/78, estesi ad una o più maglie di P.R.G. costituenti comparto di minimo intervento di cui all'art.51 della l.r. n.56/80.

3) Nell'ambito di isolati compresi in zona B2 per i quali il piano non preveda particolari modificazioni dello stato di fatto nè subordinazione degli interventi edilizi a pianificazione particolareggiata esecutiva, è consentito di procedere a compensazioni della densità fondiaria (verifica della densità fondiaria media riferita alla somma delle superfici nette edificabili di due e più lotti) che si rendano utili o necessarie al fine di sistemare allineamenti di gronda e facciata lungo le strade e gli spazi pubblici, ovvero al fine di migliorare la igienicità degli spazi interni all'isolato.

Dette compensazioni potranno avvenire:

- mediante presentazione contemporanea dei progetti di demolizione e nuova costruzione, sottoscritti congiuntamente dai proprietari degli immobili interessati;
- mediante intervento dell'Amministrazione comunale, la quale potrà procedere all'acquisto di edifici o parti di edificio da demolire e al conguaglio delle volumetrie in sede di concessione per realizzare i fini sopra descritti.

4) Nelle zone classificate B1, B2 e B3, con esclusione delle zone Mattonelle (compresa tra le vie: corso Roma, corso Garibaldi, via del Mare, via Porta Lecce e via Conserva) e S.Pietro degli Schiavoni (compresa tra le vie: De Leo, De Dominicis, Tarantini, Duomo, Casimiro, Santi, Palma, Della Maddalena, Largo Concordia, Marco Pacuvio e Piazza

Dante Alighieri), nonché con l'esclusione delle aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 167/62 del Quartiere CEP e delle aree comprese in piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, ed infine per il Rione Casale, limitatamente alla zona classificata "attuali rade" dal vigente P.d.F., sono ammesse sopraelevazioni, nel rispetto

della normativa edilizia prevista per le singole zone per un solo piano degli edifici esistenti e costituiti dal solo piano terreno, con superficie utile (Su) pari a quella del piano terreno sottostante e comunque con indice di fabbricabilità non superiore a 6 mc/mq e con destinazione esclusiva a residenza.

In questi casi il volume del piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt.3,20 che il concessionario si impegna a non modificare, costituendo una servitù a favore del Comune del sottostante edificio da sopraelevare.

La relativa concessione edilizia è subordinata alla individuazione di tali immobili come "zona di recupero" in cui è ammesso l'intervento diretto ai sensi dell'art.2, della legge 475.

In tutte le zone omogenee B, oltre le altezze massime previste, è consentita la costruzione di un piano attico destinato a volumi tecnici ed eventuali abitazioni.

La superficie coperta del predetto piano sarà di 2/3 dell'area del sottostante piano tipo nelle zone B1 e B2 e 1/3 nelle zone B3 e B4.

L'attico, fatta esclusione per i vani scala dovrà risultare arretrato da tutti i lati almeno di metri 2.

L'immobile è compreso nella Zona di Recupero del Rione Cappuccini

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state apportate delle modifiche interne, probabilmente già in fase di costruzione, consistenti in modifica di tramezzature e realizzazione di un secondo servizio igienico al posto del Ripostiglio riportato nel progetto autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA/SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di documentazione tecnica progettuale e sanzione amministrativa: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano primo

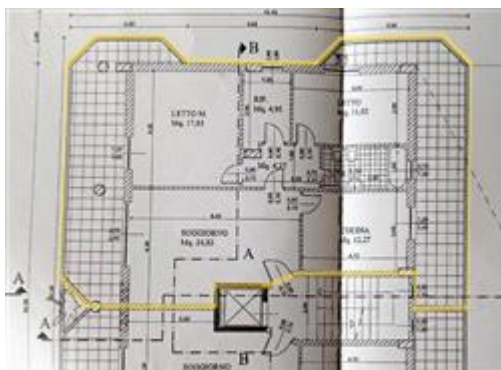
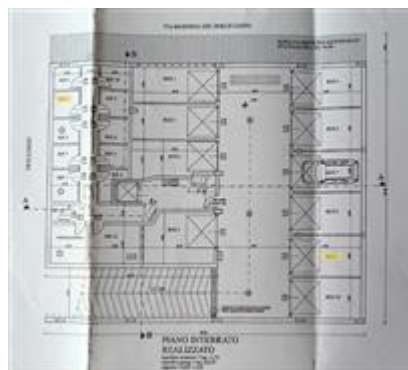
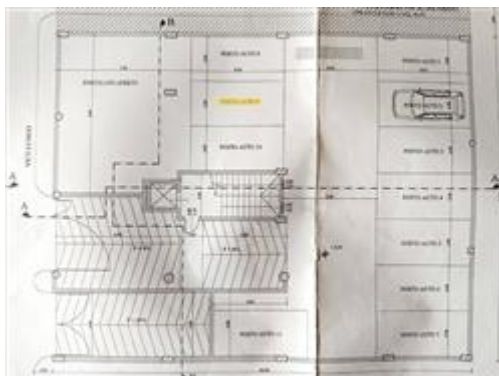


Foto della planimetria dell'appartamento



Garage-box auto e Cantina ripostiglio



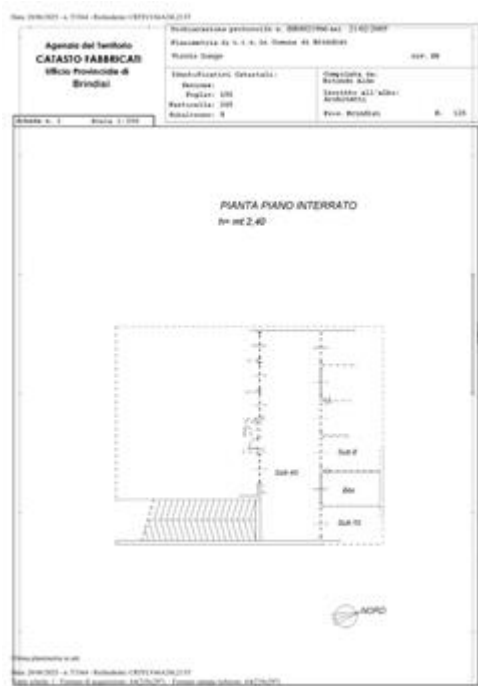
CRITICITÀ: BASSA

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

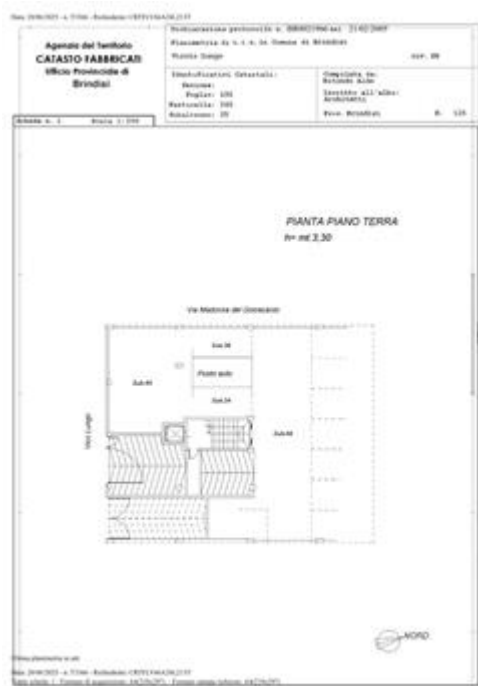
- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni: oneri tecnici e diritti catastali: €850,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento piano primo





Planimetria Catastale Garage-Box auto



Planimetria catastale posto auto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN BRINDISI VICO LUNGO 8-10, QUARTIERE CAPPUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRINDISI Vico Lungo 8-10, quartiere Cappuccini, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di:

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

L'Appartamento fa parte di in edificio plurifamiliare, sette appartamenti, distribuiti su quattro piani, dal 1° al 4°, con accessori di servizio distribuiti al piano terra e seminterrato (cantina-ripostiglio, box auto, posto auto) e aree comuni consistenti in porticati liberi, rampe e spazi di manovra, scala e ascensore di collegamento verticale dal seminterrato all'attico .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Lungo, 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale

Coerenze: L'appartamento è ubicato al piano primo ed occupa circa la metà del piano e confina con appartamento di altra proprietà, in un condominio formato da 7 unità abitative distribuite dal piano 1 al piano 4. Al piano terra e in interrato vi sono gli accessori formati da box auto, posto auto e cantine-ripostiglio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Vista del complesso immobiliare (angolo su vie pubbliche)



Vista del complesso prospetto interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Mesagne - Carovigno). 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: Colonne Romane-Scalinata di Virgilio, Lungomare-Porto, Tempio di S. Giovanni al Sepolcro, Fontana Tancredi.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 km

ferrovia distante 1 km

superstrada distante 2 km

porto distante 2 km

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 primo di un edificio ubicato in Brindisi, con accesso indipendente sia pedonale che carrabile da Vico Lungo n. 8.

Il fabbricato è costituito da 5 livelli fuori terra e risulta realizzato nell'anno 2004-2005 come rilevato dalle pratiche urbanistiche. Al piano terra vi sono ampi spazi comuni coperti e scoperti che raccordano le varie aree di accesso alle singole unità immobiliari sia dei piani inferiori che ai piani superiori accessibili dal vano scala comune e ascensore interno. L'unità immobiliare principale con destinazione abitativa è sita al piano primo, con cantina-ripostiglio e box singolo al piano seminterrato e posto auto coperto al piano terra da considerarsi in un unico compendio funzionale pur avendo identificazioni catastali distinte. L'immobile è ubicato in zona semi-centrale a prevalente destinazione residenziale, individuabile e posizionato con le coordinate geografiche 40.638209 lat., 17.930434. Dista circa 100 metri dalla dorsale di Via Provinciale S. Vito (che costeggia l'ala Nord-Ovest del porto), che è una delle principali arterie viarie di accesso alla città di Brindisi da Nord, ed è a circa 1 km dal centro cittadino: Piazza Vittoria. 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 in calcestruzzo armato di buona fattura ed eccellenti soluzioni tecniche con altrettanto eccellente integrazione e funzione spaziale-estetica. Le coperture sono piane. L'altezza utile interna dei locali principale è di ml 2,70. L'impianto edilizio rientra nei canoni tipici dell'edilizia residenziale moderna dei centri urbani e non si rilevano, alla data del sopralluogo, difetti statici o fenomeni di dissesto strutturale.

3. Descrizione dell'unità immobiliare

L'accesso all'unità avviene dalla scala comune, con adiacente ascensore, e si compone come segue: Ingresso-Soggiorno-Pranzo in ambiente unico con Cucina "a giorno"; un Disimpegno accessibile dalla zona giorno anzidetta porta ad una zona separata che distribuisce:

una camera (letto-studio), un'altra camera da letto matrimoniale e due servizi igienici di media dimensioni. In sede di sopralluogo si sono rilevate delle modifiche planimetriche, le quali saranno esaminate nel capitolo dedicato alle conformità-difformità riscontrate.

Da tutti i vani di abitazione principale si accede ad ampi balconi arredati a mo di soggiorno all'aperto, di cui la gran parte affacciati sulle pubbliche vie, quello a servizio della cucina invece si affaccia sul cortile interno.

4. Stato manutentivo e interventi edilizi eseguiti

L'immobile è di relativa recente costruzione (circa 20 anni) così come si evince dai Permessi di Costruzione, le rifiniture sono di media-alta qualità tutte funzionali e funzionanti. Le originarie pavimentazioni in grés porcellanato sono state ricoperte con un pavimento finto legno di colore bruno. Gli impianti tecnologici: idrico-fognante, elettrico, riscaldamento-raffrescamento rispecchiano il periodo di costruzione e sono tutti in buona efficienza e tutti collegati alle reti pubbliche di distribuzione.



Soggiorno



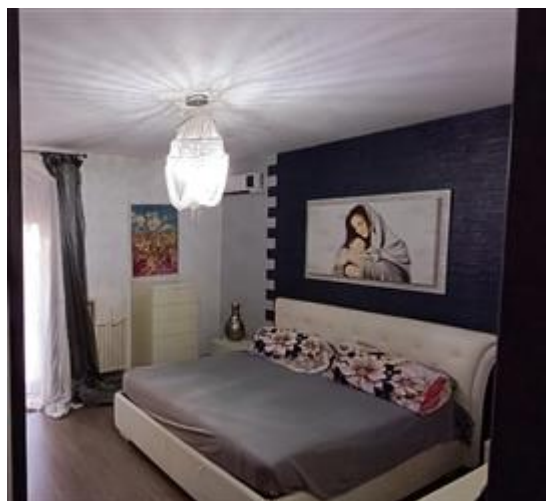
Cucina



Letto-studio



Wc



Letto matrimoniale



ampi balconi

CONSISTENZA:

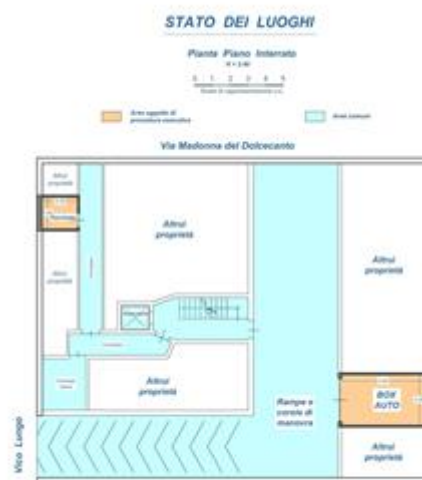
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

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

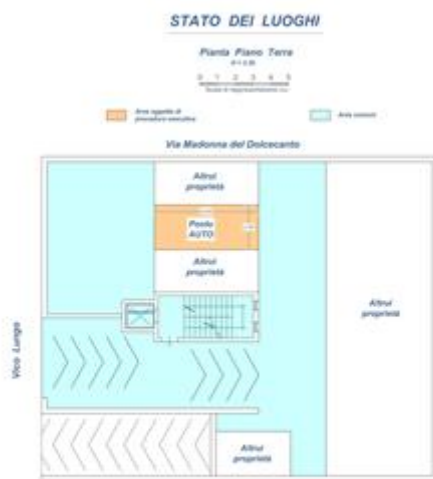
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
balconate al piano	46,00	x	35 %	=	16,10
Totale:	138,00				108,10



Planimetria appartamento



Planimetria Seminterrato con Box Auto e Cantina-Ripostiglio



Planimetria piano terra Posto Auto

ACCESSORI:**box singolo**, composto da un vano, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2,

consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: vico Lungo n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: confina con altri box del complesso immobiliare e con corsia comune carrabile di accesso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto - garage	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00



cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: vicolo Lungo, 8, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: l'unità immobiliare confina con altre unità simili di altra proprietà e con corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina-Ripostiglio	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

*Cantina-Ripostiglio***posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 192 particella 245 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: vicolo Lungo, 8, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura Catastale
Coerenze: L'unità confina con altri posti auto adiacenti sui due lati lunghi e spazi comuni sui lati corti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	40 %	=	5,20
Totale:	13,00				5,20



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 incrementate da coefficienti maggiorativi o di riduzione applicabili per il grado di finiture, esposizione, posizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,10	x	1.400,00	=	151.340,00
Valore superficie accessori:	14,45	x	1.400,00	=	20.230,00
					171.570,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.570,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.570,00**

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'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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Brindisi, 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	108,10	14,45	171.570,00	171.570,00
				171.570,00 €	171.570,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 167.920,00**

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: **€ 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 167.900,00**

data 04/10/2025

il tecnico incaricato
Flavio Caretto