



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Maria Giliberti

CUSTODE:

Dott.ssa Alessandra Brugnola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Vecchio

CF: VCCLRD64S08D761L

con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO, 25

telefono: 0831529382

fax: 0831529382

email: dino.vecchio@libero.it

PEC: leonardo.vecchio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN VITO DEI NORMANNI VIA SAN DONATO 173, della superficie commerciale di **160,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, nel quale il piano terra è occupato da un locale di proprietà diversa, mentre la civile abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si articola pertanto su due livelli (piano primo e piano secondo).

L'accesso al piano primo avviene mediante scala ad unica rampa prospiciente la pubblica Via San Donato, mentre il piano secondo è collegato tramite scala interna in muratura, parzialmente a vista.

Il piano primo risulta composto da piccolo disimpegno d'ingresso, vano cucina, ampio soggiorno, due camere da letto e servizio igienico.

Dal soggiorno si accede alle due camere da letto e al balcone con affaccio sulla pubblica Via San Donato.

Dal medesimo vano soggiorno, tramite scala interna in muratura, si accede al piano secondo, costituito da ampio vano d'ingresso, ulteriore vano comunicante e servizio igienico.

Detto piano dispone inoltre di terrazzino a livello con affaccio sulla Via San Donato.

Tutti gli ambienti risultano regolarmente aerati ed illuminati mediante aperture finestrate e porte-finestre con affaccio diretto all'esterno.

Il piano primo sviluppa:

superficie commerciale coperta pari a mq. 89,00

superficie utile interna di circa mq. 73,00, oltre mq. 6,25 di balcone.

Il piano secondo sviluppa:

superficie commerciale coperta pari a mq. 65,00

superficie utile interna di circa mq. 53,00, oltre terrazzino a livello di circa mq. 19,00.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando dotato di opere di finitura interne ed esterne di buona fattura e regolarmente allacciato alle principali reti pubbliche di urbanizzazione (rete idrica, fognaria ed elettrica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,95 e 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 792 sub. 3 - 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN DONATO N.173, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico al 30/06/1987
Coerenze: a Nord con Via San Donato e per i restanti lati con fabbricati di altra proprietà
Vedi all. 11 - Visura storia per immobile

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.142,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
che ha stabilito anche la propria residenza (vedi all. 1 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia) .

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 **giudiziale**, stipulata il 05/04/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Roma ai nn. 6892 di repertorio, iscritta il 21/05/2024 a Roma ai nn. 897/9791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5/04/2023.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 19.450,97.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva .

Vedi allegato n. 2 - Accertamento e Ispezioni Ipotecarie

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/09/2025 a firma di Pubblico Ufficiale - Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 3981/2425 di repertorio, iscritta il 25/09/2025 a Brindisi ai nn. 2148/18123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, Avviso di addebito Esecutivo e Avviso di Accertamento Ente .

Importo ipoteca: 350.480,45.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva .
Vedi allegato n. 2 - Accertamento e Ispezioni Ipotecarie

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/05/2021 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Brindisi ai nn. 1150/2021 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Brindisi ai nn. 8494/10680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita alla piena proprietà dell'abitazione alla Via San Donato n.173 in Catasto Fabbricati al Fg. 97 p.lla 792 sub. 3 - 4 graffiati.

Vedi allegato n. 2 - Accertamento e Ispezioni Ipotecarie

pignoramento, stipulata il 30/09/2025 a firma di Pubblico Ufficiale - UNEP Tribunale di Brindisi ai nn. 3309 di repertorio, trascritta il 24/10/2025 a Brindisi ai nn. 16365/20029, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

La formalità è riferita agli immobili oggetto di Pignoramento e della Procedura Esecutiva .

Vedi allegato n. 2 Accertamento e Ispezioni Ipotecarie

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 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 03/07/1981 a firma di Notaio Avv. Pasquale Alessandri ai nn. 65725 di Repertorio, registrato il 16/07/1981 a Ufficio Registro Brindisi ai nn. 2949-167, trascritto il 11/07/1981 a Brindisi ai nn. 9943/9075.

Il titolo è riferito all'immobile sito nel Comune di San Vito dei Normanni alla Via San Donato civ. n. 149 (attuale n.173) - Censito in Catasto Fabbricati al Fg. 97, p.lla 792, sub.3 e p.lla 4010 (attuale p.lla 792 sub. 3 e 4 graffate).

Vedi allegato n. 3 - Atto di Compravendita e Nota di Trascrizione per vendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 918/S** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione solai, ristrutturazione interna, risanamento igienico ed ampliamento fabbricato a p.p. con vani e accessori in secondo piano, presentata il 27/02/1984 con il n. 2730/8271 di protocollo, rilasciata il 08/05/1984 con il n. 918/S di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito al Parere C.E.C. del 27/04/1984.

Vedi allegato n. 4 - Concessione Edilizia n. 918/S e Variante del 18/07/1984

Concessione in Sanatoria **N. 35/S95 del Registro**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento della superficie utile ed accessoria al fabbricato esistente ad uso residenziale , presentata il 28/02/1995 con il n. 3624 di Prot.llo di protocollo, rilasciata il 30/04/2003 con il n. 35/S95 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito all' ampliamento della superficie utile ed accessoria al fabbricato esistente ad uso residenziale .

Vedi allegato n. 5 - Concessione in Sanatoria n. 35/S95

Permesso di Costruire **N. 1487/S Pratica Edilizia**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale sostituzione coperture, modifiche interne al secondo piano dell'immobile alla Via San Donato n. 173, presentata il 02/07/2004 con il n. 10991 di prot.llo di protocollo, rilasciata il 28/09/2004 con il n. 1487/S di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedi allegato n. 6 Permesso di Costruire n. 1487/S e progetto approvato dalla C.E.C. il 11/08/2004 verbale n.35

Permesso di Costruire **N. 1487/S2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo Permesso di Costruire n. 1487/S - Parziale sostituzione coperture, modifiche interne al secondo piano dell'immobile alla Via San Donato n.173 , presentata il 29/08/2006 con il n. 12728 di Prot.llo di protocollo, rilasciata il 20/09/2006 con il n. 1487/S2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Vedi allegato n. 7 Permesso di Costruire n. 1487/S2 e progetto approvato dalla C.E.C. il 08/09/2006 verbale n.23.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 990 del 09.07.2002 pubblicata sul BURP n.109 in data 28.08.2002 , l'immobile ricade in zona B/1 (Zone B/sature). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.22.1 Zone B/1 (Zone B/sature) - volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedentei 5 mc/mq - Rc (Rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70% massimo consentito 5 mc/mq - rapporto di copertura pari a quello preesistente e comunque max 70% - altezza massima 8,60 - distanze mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve modifica di prospetto delle finestre retrostanti del bagno e del vano letto al piano primo e modifiche interne mediante l'ampliamento del bagno al piano secondo con conseguenti modifiche di prospetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e N.T.A. del P.R.G. vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'ex

art. 36 del D.P.R. 380/2001

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

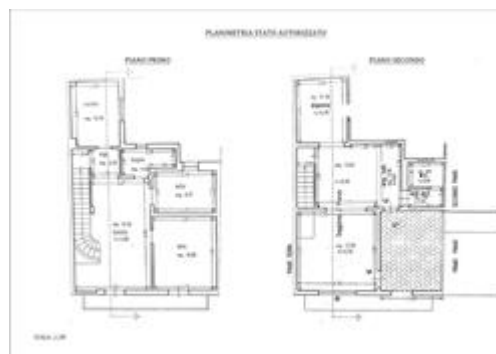
Costi di regolarizzazione:

- Forfettariamente per spese tecniche del professionista incaricato per la redazione della S.C.I.A. di accertamento di conformità, per sanzione pecuniaria e per marche da bollo e diritti ed oneri istruttori : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tecnici per l'esecuzione della pratica S.C.I.A. per accertamento di conformità.



All. 8 - Planimetria Stato di Fatto



All. 9 - Planimetria Stato Autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni , ampliamento al piano primo e ampliamento del piano secondo non censito rispetto alla planimetria catastale in atti del 21/11/1939 (normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione D.O.C.F.A

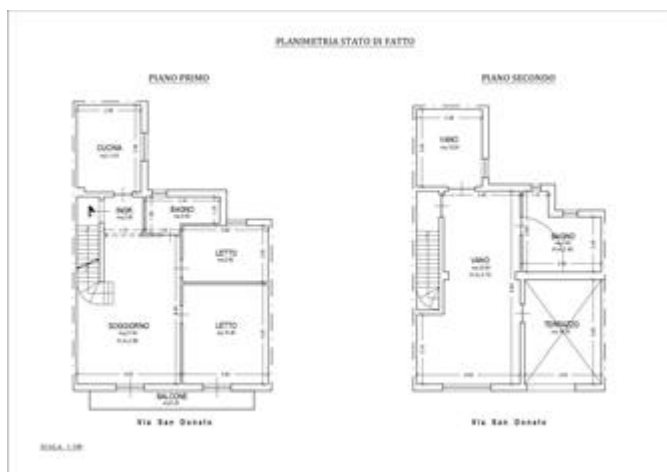
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Forfettariamente per spese tecniche del professionista incaricato per la redazione della pratica D.O.C.F.A con le relative planimetrie catastali aggiornate del piano primo e secondo e per diritti erariali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg. per esecuzione della pratica D.O.C.F.A inoltre ed approvazione.

Vedi all. 10 - Planimetria catastale agli atti del 21/11/1939



All. 8 - Planimetria Stato di Fatto



All. 10 - Planimetria Catastale del 21/11/1939
agli Atti Catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di San Vito dei Normanni)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: revisione e adeguamento dell'impianto alla normativa vigente (normativa di riferimento: D.M. 37 del 22/01/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di adeguamento al D.M. n.37/2008 dell'impianto elettrico : €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA SAN DONATO 173

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITO DEI NORMANNI VIA SAN DONATO 173, della superficie commerciale di **160,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, nel quale il piano terra è occupato da un locale di proprietà diversa, mentre la civile abitazione si sviluppa ai piani primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si articola pertanto su due livelli (piano primo e piano secondo).

L'accesso al piano primo avviene mediante scala ad unica rampa prospiciente la pubblica Via San Donato, mentre il piano secondo è collegato tramite scala interna in muratura, parzialmente a vista.

Il piano primo risulta composto da piccolo disimpegno d'ingresso, vano cucina, ampio soggiorno, due camere da letto e servizio igienico.

Dal soggiorno si accede alle due camere da letto e al balcone con affaccio sulla pubblica Via San Donato.

Dal medesimo vano soggiorno, tramite scala interna in muratura, si accede al piano secondo, costituito da ampio vano d'ingresso, ulteriore vano comunicante e servizio igienico.

Detto piano dispone inoltre di terrazzino a livello con affaccio sulla Via San Donato.

Tutti gli ambienti risultano regolarmente aerati ed illuminati mediante aperture finestrate e porte-finestre con affaccio diretto all'esterno.

Il piano primo sviluppa:

superficie commerciale coperta pari a mq. 89,00

superficie utile interna di circa mq. 73,00, oltre mq. 6,25 di balcone.

Il piano secondo sviluppa:

superficie commerciale coperta pari a mq.65,00

superficie utile interna di circa mq. 53,00, oltre terrazzino a livello di circa mq. 19,00.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando dotato di opere di finitura interne ed esterne di buona fattura e regolarmente allacciato alle principali reti pubbliche di urbanizzazione (rete idrica, fognaria ed elettrica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,95 e 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 792 sub. 3 - 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN DONATO N.173, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico al 30/06/1987
Coerenze: a Nord con Via San Donato e per i restanti lati con fabbricati di altra proprietà
Vedi all. 11 - Visura storia per immobile

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1984.



Foto n. 1 del prospetto principale prospiciente la Via San Donato



Foto n.3 della scala interna di accesso al piano primo



Foto n. 5 del vano soggiorno e della scala di accesso al piano secondo

Foto n.2 del prospetto principale prospiciente la Via San Donato



Foto n. 4 del vano soggiorno al piano primo



Foto n.6 del servizio igienico al piano primo

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. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 Km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 600 mt.

nella media ★★★★★★★★

porto distante 29 km

nella media ★★★★★★★★

superstrada distante 12 Km.

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

buono ★★★★★★★★

luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si articola su due livelli (piano primo e piano secondo). L'accesso al piano primo avviene mediante scala ad unica rampa prospiciente la pubblica Via San Donato, mentre il piano secondo è collegato tramite scala interna in muratura, parzialmente a vista.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, risultando dotato di opere di finitura interne ed esterne di buona fattura e regolarmente allacciato alle principali reti pubbliche di urbanizzazione (rete idrica, fognaria ed elettrica) ed in particolare ha le seguenti caratteristiche di finitura:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> intonacate , il rivestimento è realizzato in plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> piano primo con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scala interna di accesso al piano secondo



bagno piano secondo



porta d'ingresso piano secondo



finestra esterna piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[160 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	89,20	x	100 %	=	89,20
piano secondo	65,25	x	100 %	=	65,25
balcone	6,25	x	25 %	=	1,56
terrazzino	18,55	x	25 %	=	4,64
Totale:	179,25				160,65



All. 8 - Planimetria dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (21/03/2026)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 900,00

Agenti immobiliari operanti nel Comune di San Vito dei Normanni

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato di immobili per civili abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, in zona semicentrale, codice zona C/1, microzona catastale n.2, vanno da un minimo di €/mq 710,00 ad un massimo di €/mq 900,00 della superficie lorda. I valori del mercato immobiliare in base alle indagini eseguite presso operatori del settore immobiliare si attestano all'incirca sugli stessi valori. Pertanto in considerazione delle caratteristiche del fabbricato, dello stato di conservazione e manutenzione e caratteristiche costruttive e di finitura sia interna che esterna, possiamo attribuire un congruo valore di mercato medio di €. 800,00/mq. Pertanto in considerazione della superficie lorda commerciale complessiva, compreso la superficie del balcone e della terrazza di pertinenza otteniamo il seguente valore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,65	x	800,00	=	128.520,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.520,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.520,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso operatori economici e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia del Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare al suo stato d'uso, conservazione e manutenzione nonché le difformità edilizie e catastali rilevate e quindi alla sua appetibilità sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi - Comune di San Vito dei Normanni, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Vito dei Normanni, agenzie: San Vito dei Normanni, osservatori del mercato immobiliare San Vito dei Normanni, ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di S. Vito dei Normanni

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	160,65	0,00	128.520,00	128.520,00
				128.520,00 €	128.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.520,00**

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: **€. 18.378,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.142,00**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato
Leonardo Vecchio