

Espropriazioni immobiliari N. 102/2023
promossa da: PRISMA SPV SRL



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Stefano Bardaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Vitantonio Miccoli

CF:MCCVNT64R28B180N

con studio in CISTERNINO (BR) BRINDISI n. 103

telefono: 0804115723

email: miccolivito@libero.it

PEC: vitantonio.miccoli@geopec.it

tecnico incaricato: Vitantonio Miccoli

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Mesagne 164, della superficie commerciale di 107,80 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Massimiliano Lotesoriere)
- 1/2 di piena proprietà (Donatella Pantaleo)

Trattasi di un appartamento al secondo piano con annesso locale ripostiglio al piano terra, costruito negli anni '60 da Gestione INA Casa I.A.C.P. facente parte di una palazzina a due piani con 14 unità abitative suddivise su due scale A e B. Dopo aver attraversato il cancello d'accesso da via Mesagne civico 164 e aver percorso uno spazio condominiale, troviamo il portoncino d'ingresso alla scala A da cui si accede all'interno 6. Il giardino antistante la scala A risulta recintato da un muro in tufo e sono presenti essenze di vario genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 561 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Mesagne, piano: Terzo, intestato a [REDACTED] nato a Brindisi il [REDACTED] e [REDACTED] nata in Svizzera il [REDACTED], derivante da atto del [REDACTED] Notaio Michele Errico con sede in Brindisi repertorio [REDACTED]

Coerenze: con via denominata Ezio Vanoni per tre lati ed la scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,80 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:	€. 42.050,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.742,50
Data di conclusione della relazione:	17/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato esclusivamente dalla signora [REDACTED] (Debitore) in qualità di proprietaria per la quota pari ad 1/2.

Con provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 24.03.2025 - Sentenza n. 466/25 n. 1767/24 RG è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contratto in Lecce in data 28/07/2001.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico la documentazione relativa al procedimento esecutivo n. 102/2023. Dopo aver esaminato la documentazione e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" ha reperito tutta la documentazione catastale necessaria a completare la suddetta perizia: visura catastale, planimetria catastale e visure ipotecarie. Il giorno 10 aprile 2025 tramite il portale del Comune di San Pietro Vernotico ho richiesto la copia dei progetti, ritirati in data 15 maggio 2025.

Inizio delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU e l'avv. Bardaro Stefano in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 15.05.2025 alle ore 10.00, ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (debitori). Il giorno del sopralluogo era presente in San Pietro Vernotico via Mesagne civico 164 la signora [REDACTED]

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 16/06/2006 a firma di Notaio Errico Michele ai nn. 83694 di repertorio, iscritta il 04/07/2006 a Brindisi ai nn. 2276/14667, a favore di Banca per la Casa SPA con sede a Milano via Tortona n. 33 codice fiscale 13263030150, contro [REDACTED] nato a Brindisi il [REDACTED] e [REDACTED] nata in Svizzera il [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente al fabbricato ubicato in San Pietro Vernotico via Mesagne civico 164 Riportato all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 29 particella 201 sub 6.

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200



€ ; taxa ipotecaria € 35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

4.2.2. Pignoramenti e ~~sequestro~~ pignoramento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2023 a firma di avv. Tommaso Ruccia ai nn. 1947 di repertorio, trascritta il 11/09/2023 a Brindisi ai nn. 14426/17403, a favore di Prisma SPV SRL con sede in Roma codice fiscale 05028250263, contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Brindisi il ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata in Svizzera il ~~XXXXXX~~, derivante da Atto Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato ubicato in San Pietro Vernotico via Mesagne civico 164 Riportato all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 29 particella 201 sub 6..

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347). Per un totale di € 294. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compito.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale;
- 2) N: 1 visura storica ;
- 3) N. 1 planimetria catastali depositati in Catasto;
- 4) N. 1 copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 5) Copia dei titoli edilizi;
- 6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi: Tav 1;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Estratto di matrimonio e sentenza di separazione;
- 9) Attestazione di invio perizia, PEC al creditore procedente e al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~XXXXXXXXXX~~ nato a Brindisi il ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata in Svizzera il ~~XXXXXX~~ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2006), con atto stipulato il ~~XXXXXX~~ a firma di Notaio Michele Errico ai nn. ~~XXXXXX~~ di

repertorio, registrato il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a Brindisi ai nn. [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Appartamento ubicato nel Comune di San Pietro Vernotico (Br) riportato in Catasto al foglio 29 Particella 561 sub 6 via Mesagne n. 164

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allegrino Annarita, Emma, Giovanni, Maurizio, Pierangelo, Ugo e Greco Cesaria, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2005 fino al 16/06/2026), con atto stipulato il 06/04/2005 a firma di Notaio Michele Errico ai nn. 80100 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Promessa di futura vendita di alloggio N. **Cantiere 12190**, intestata a Gestione INA Casa, per lavori di Assegnazione alloggio ai sensi delle leggi 28/02/1949 n.43 del 26/11 1955 n. 1148 e 24/01/1958 n. 19, presentata il 27/05/2025.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio sito in San Pietro Vernotico via Mesagne scala A, piano, interno 6 composto di n. 3 stanze utili oltre gli accessori.

Denuncia di Inizio Attività art. 22 del DPR 380/01 N. **Prot. 17193/2006**, intestata a [REDACTED] nato a Brindisi il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per lavori di Modifiche interne ad una civile abitazione, presentata il 03/10/2006 con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione al primo piano in San Pietro Vernotico alla via Mesagne n. 164 facente parte del complesso ex I.A.C.P.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 80 del 31.01.2008, l'immobile ricade in zona ZONA B2 Completamento Semintensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.. E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ad altre destinazioni di tipo direzionale e commerciale, diverse da quelle indicate in precedenza. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme. Sono ammessi i seguenti interventi: 1) Le sostituzioni edilizie di singoli edifici ovvero demolizioni e ricostruzioni o risanamento igienico-edilizio, limitate al piano terra e primo piano per un'altezza massima non superiore a quella preesistente ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a quello preesistente e comunque non superiore a *5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La distanza del fabbricato dal ciglio stradale, trattandosi di casi in cui il tessuto viario, definito in ogni sua parte si identifica con un piano particolareggiato di fatto, dovrà essere uguale a quella esistente prima della demolizione e comunque in allineamento agli edifici limitrofi. E' consentito il rilascio della concessione singola. 2) Le



sopraelevazioni limitate al solo secondo piano fuori terra con una superficie non superiore a quella coperta esistente al piano terra, con una altezza massima totale (piano terra e primo piano) non superiore a ml. 8,50 ed un indice di fabbricabilità fondiario non superiore di 5 mc/mq. Rapporto massima altezza edifici e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. E' consentito il rilascio della concessione singola. Le sopraelevazioni devono rispettare le stesse caratteristiche architettoniche e formali dei piani inferiori. 3) Le nuove costruzioni di singoli edifici, limitate al piano terra e primo piano, con un'altezza massima non superiore a mt 8,50 ed un indice di fabbricabilità non superiore * Articolo conformato al punto f) della Del.G.R. 31.01.2008, n°80 a 5 mc/mq. Rapporto massima altezza nuovo edificio e larghezza spazi pubblici non maggiore di 1,5. La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti. Nei lotti liberi interclusi tra fabbricati esistenti la edificazione dovrà eseguirsi in linea con questi. Per la distanza tra pareti finestrate e non, la norma di cui al punto 2) dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444, andrà applicata solo compatibilmente con lo stato dei luoghi, costituito dalla viabilità esistente che si identifica con un piano particolareggiato di fatto. Pertanto essa potrà essere inferiore a mt 10, ma mai inferiore a mt 3 e varranno comunque le norme del Codice Civile. E' consentito il rilascio della concessione singola. 4) La sostituzione edilizia di gruppi di edifici e la edificazione che comporti oltre due piani fuori terra, limitata comunque a tre piani fuori terra, con una altezza massima non superiore a ml. 10,50, un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq da realizzarsi comunque mediante lottizzazione convenzionata, con previsioni planovolumetriche, estesa ad una maglia urbana (nel rispetto del D.M. 2.4.68, n. 1444, e delle presenti norme) e comunque da approvarsi secondo la normativa vigente. In tale caso, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10. E' vietato aggiungere all'altezza massima consentita piani arretrati, attici e simili. In tutti i tipi di intervento edilizio testé descritti dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mq di costruzione. Per i risvolti su strade più strette e consentito di risvoltare la maggiore altezza della facciata dell'edificio nelle strade laterali per una profondità massima di mt 10,00. Le chiostrine o pozzi di luce sono ammessi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, gabinetti, bagni, scale, corridoi e ripostigli, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, comprese le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive. Le dimensioni minime delle chiostrine non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento Edilizio ART. 48 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B1 E B2 - SOPRAELEVAZIONI E DISTACCHI Nelle zone classificate nelle tavole di P.R.G. come B1 e B2, con i limiti di cui agli articoli precedenti, sono ammesse le sopraelevazioni di Piano terreno con realizzazione del solo primo piano. Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,20; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a *5mc./mq.. La superficie lorda della sopraelevazione deve essere contenuta entro il perimetro della superficie coperta del piano terreno. Tutte le destinazioni delle sopraelevazioni devono essere esclusivamente residenziali. L'altezza massima consentita è di mt. 8,50, nel rispetto del profilo medio dei fabbricati esistenti. E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

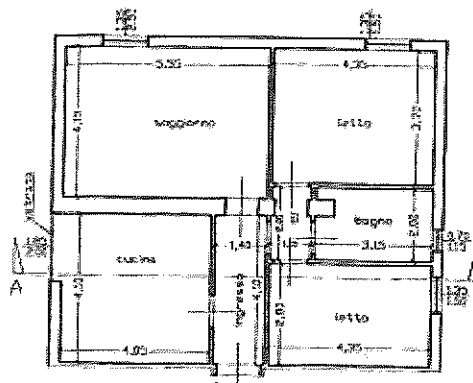
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR n. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che il fabbricato risulta non agibile, bisogna concludere l'installazione di tutti gli impianti e di installare i sanitari nel bagno.





Pianta depositata al Comune

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITA' BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde allo stato di fatto, inoltre il locale scantinato ubicato al piano terra non è riportato nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Bisogna presentare una denuncia di variazione con il programma DocFa all'Agenzia del Territorio per aggiornare la planimetria catastale ed inserire il locale ripostiglio al piano terra

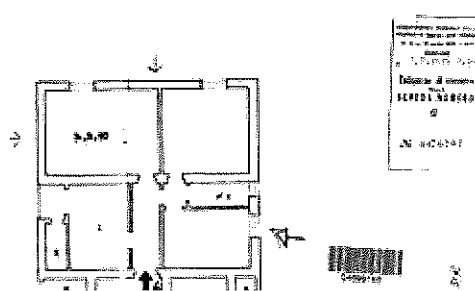
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e spese: € 1.070,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

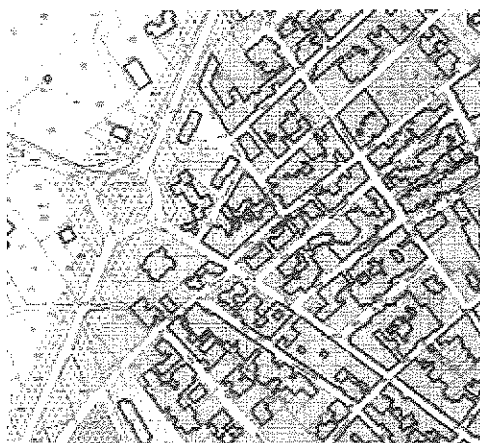
Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ubicato in San Pietro Vernotico via Mesagne civico 164 Riportato all'Agenzia del Territorio al foglio di mappa 29 particella 201 sub 6.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PRG)

L'immobile risulta .





Stralcio PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico non è funzionante in quanto alla data del sopralluogo i lavori non erano stati terminati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA MESAGNE 164

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO via Mesagne 164, della superficie commerciale di **107,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Massimiliano Lotesoriere)
- 1/2 di piena proprietà (Donatella Pantaleo)

Trattasi di un appartamento al secondo piano con annesso locale ripostiglio al piano terra, costruito negli anni '60 da Gestione INA Casa I.A.C.P. facente parte di una palazzina a due piani con 14 unità abitative suddivise su due scale A e B. Dopo aver attraversato il cancello d'accesso da via Mesagne civico 164 e aver percorso uno spazio condominiale, troviamo il portoncino d'ingresso alla scala A da cui si accede all'interno 6. Il giardino antistante la scala A risulta recintato da un muro in tufo e sono presenti essenze di vario genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, scala A, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

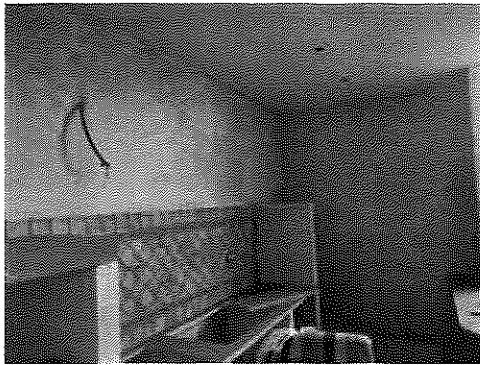
- foglio 29 particella 561 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Mesagne, piano: Terzo, intestato a



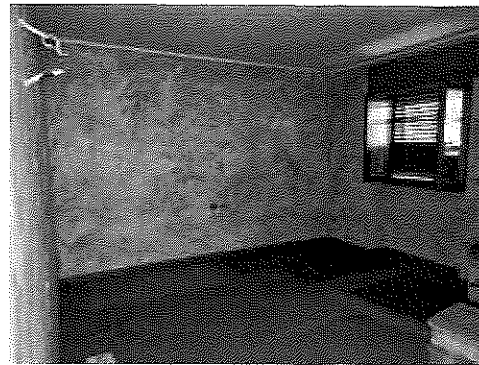
██████████ ██████████ nato a Brindisi il ██████████ ██████████ ██████████ nata in Svizzera
il ██████████, derivante da atto del 16/06/2006 Notaio Michele Errico con sede in Brindisi
repertorio ██████████

Coerenze: con via denominata Ezio Vanoni per tre lati ed la scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2006.



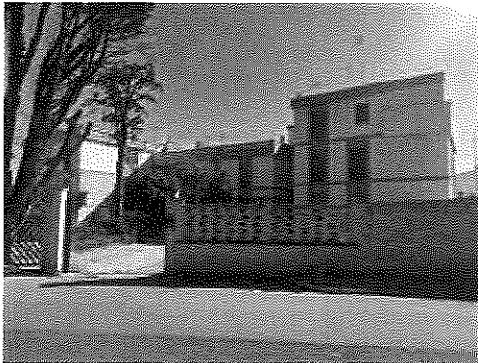
Cucina



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Brindisi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Pietro Vernotico si trova a circa 9 km dal mare. È una posizione centrale nella penisola salentina, a 36 metri sul livello del mare. La frazione di Campo di Mare, con la sua spiaggia, si trova a circa 8 km da San Pietro Vernotico. .



Ingresso vano scala



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia

[illegible]

scuola media superiore

★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 Km Aeroporto di Brindisi-Papola Casale

★★★★★★★★★★

porto distante 28 Km Brindisi

★★★★★★★★★★

superstrada distante 0.50 Km

★★★★★★★★★★

ferrovia distante Stazione Ferroviaria ubicata al centro città.

★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

★★★★★★★★★★

panoramicità:

★★★★★★★★★★

livello di piano:

★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

★★★★★★★★★★

luminosità:

★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Pietro Vernotico alla via Mesagne numero civico 164. L'unità immobiliare oggetto di procedura si trova al secondo piano della Scala A di un complesso condominiale realizzato agli inizi degli anni '60 in una zona periferica del Comune di San Pietro Vernotico e più precisamente all'incrocio tra la Statale 16 e la strada Comunale denominata via Mesagne. Il complesso condominiale è stato edificato nel 1960 dalla Gestione INA-CASA fabbricato unico del cantiere 12190 nel Comune di San Pietro Vernotico via Mesagne. E' stato realizzato con una struttura in muratura portante e solaio misto in latero-cemento, esternamente presenta una finitura ad intonaco, l'impermeabilizzato della copertura è affidata alle lastre di Corigliano. All'unità immobiliare, posta al secondo piano, si accede da un vano scala formata da due rampe che conduce al piano terrazzo, i gradini sono rivestiti in marmo e il corrimano è in ferro.

Nell'appartamento sono presenti dei lavori di manutenzione in quanto con una DIA del 2006 sono stati eseguiti delle modifiche consistenti nell'allargamento del bagno all'interno del vano letto e nell'accorpamento del ripostiglio e della verandina coperta all'adiacente cucina, sono stati adeguati tutti gli impianti tecnologici. L'alloggio è composto da un disimpegno centrale, da una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un servizio igienico, per una superficie utile di mq 81.26 e una lorda di mq 106.15. L'altezza interna dei locali misura mt 2.80, solo il bagno mt 2.60. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di un locale ripostiglio al piano terra a cui si accede dal vano scala e da via Ezio Vanoni.

Le finiture dell'alloggio, in ottime condizioni di manutenzione in quanto nuove, sono costituite da:

- Pavimenti in parquet laminato montato sul pavimento esistente con relativo battiscopa, il giorno del sopralluogo non era stato montato in tutte le stanze;
- Pareti di tutti i vani intonaco civile per interni con colori diversi;



- Abbassamento del soffitto realizzato in cartongesso e messa in opera di faretti illuminanti da incasso, ancora da montare;
- Una parete della cucina è parzialmente rivestita con piastrelle e cucina in muratura in fase di costruzione;
- Pareti e pavimento del bagno in piastrelle ceramiche, i sanitari non sono stati montati;
- Le porte interne sono del tipo a scrigno ma non sono state montate;
- I serramenti esterne sono in legno alluminio con tapparelle in plastica dotati di motori elettrico;
- E' privo di portoncino d'ingresso, il giorno del sopralluogo era stata montata una porta provvisoria.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo ma privo di radiatori e caldaia;
- L'appartamento è collegato alla rete Comunale del metano;
- Impianto idrico collegato alla rete comunale Acquedotto Pugliese, ma privo di tutta la rubinetteria;
- Impianto fognario collegato alla rete Comunale;
- Impianto elettrico in fase di realizzazione a lavori ultimati sarà adeguato alle norme vigenti;

Al soffitto vicino la porta d'ingresso e sulla copertura del vano scala condominiale sono presenti macchie di umidità dovute sicuramente ad infiltrazioni di acqua dal torrino del vano scala

LOCALE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA

Il locale ripostiglio è formato da un piccolo vano posto al piano terra, vi si accede da una porta in legno, in pessime condizioni, da un corridoio condominiale sviluppa una superficie utile di mq 7.22 e lorda di mq 9.00, l'altezza interna misura mt. 2.50. Il pavimento è rivestito con mattoni in graniglia degli anni 60 e le pareti sono intonacate con intonaco per interno, all'interno del ripostiglio è presente una riserva d'acqua collegato con l'appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro

condiz. 1 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: due ante realizzati in alluminio legno

condiz. 2 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

condiz. 3 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. con motore elettrico

condiz. 4 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in

condiz. 5 ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



piastrelle in ceramica

scaie: interna con rivestimento in marmette di cemento e gradini in marmo. ringhiera in ferro

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

conformità: non conforme. l'impianto elettrico risulta non conforme alle normative attuali in quanto non è stato ancora terminato l'installazione

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in

fognatura comunale conformità: non conforme

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

conformità: non conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione in Collegato alla rete Comunale, la rete di distribuzione è

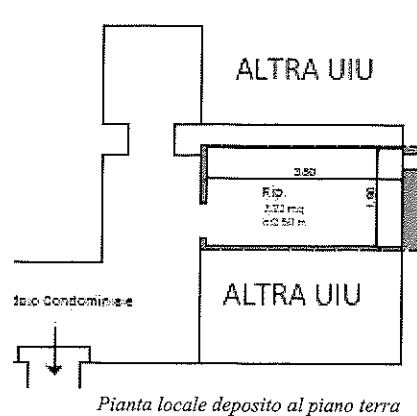
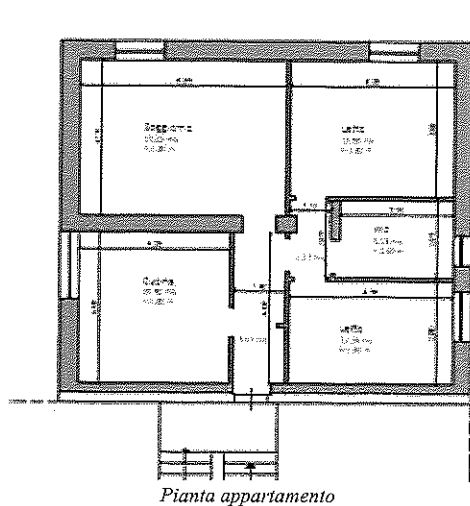
realizzata in Acquedotto Pugliese

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
abitazione	103,40	x	100 %	=	103,40
Locale Ripostiglio	8,80	x	50 %	=	4,40
Totale:	112,20				107,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo lo scrivente ha utilizzato le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel: Ricerca on-line delle quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al 2 semestre 2024, riguardanti immobili nella stessa zona.

Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello de quo. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente considerando la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle considerazioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi e interni, impianti).

Oltre le valutazioni di cui sopra, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle aliquote sono state alla fine confrontate con le quotazioni OMI indicate nelle "Istruzioni allo stimatore" per verificarne la congruità. Le fonti di informazioni consultate sono: Catasto di Brindisi, Ufficio Tecnico di San Pietro Vernotico, Agenzie immobiliari e studi tecnici di San Pietro Vernotico e Osservatorio di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, agenzie: San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI

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	107,80	0,00	43.120,00	43.120,00
				43.120,00 €	43.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.050,00



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: Fino Immobiliare servizi immobiliari via Cellino San Pietro Vernotico

Descrizione: Appartamento in un tranquillo complesso condominiale secondo piano senza ascensore

Indirizzo: via Mesagne 164

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 395,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Comune di San Pietro Vernotico Zona periferica tipologia Abitazioni di tipo economico destinazione residenziale
stato di conservazione normale

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq}$ mq valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile da stimare.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona;
- Vetustà dell'epoca di costruzione, realizzato nel 1960 e ristrutturato nel 2003;
- Finiture :di buona fattura e in buono stato di manutenzione;

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare con particolare riferimento a compravendite avvenute per la zona in merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di copravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e per quanto sopra riportato si ritiene che il valore unitario medio applicabile per immobile in oggetto sia quantificabile in € 400,00/mq, stesso prezzo applicato dall'agenzia immobiliare incaricata alla vendita dell'immobile oggetto di stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,80	x	400,00	=	43.120,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 43.120,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 43.120,00
---	--------------------



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:	€. 6.307,50
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:	€. 35.742,50

data 17/07/2025

il tecnico incaricato
Vitantonio Miccoli