



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODE:

Avv. Concetta DE GIORGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fernando DELL'ANNA

CF:DLLFNN54H15B1800

con studio in BRINDISI (BR) via de Muscettola 11

telefono: 3476916191

email: fernando.dellanna@fastwebnet.it

PEC: fernando.dellanna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Immobile indipendente a Mesagne (Br) via Ippolito Pindemonte civico 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 5866 sub. 1 graffato al sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.285,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.500,00
Data di conclusione della relazione:	12/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal 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** attiva del 29/09/2016 n. 1881 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: € 99.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 15/03/2022 n. 541 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 58.070,74.

Importo capitale: € 29.035,37.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare del 18/04/2025 n. 6105 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , valore € 39.788,90

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 (dal 26/09/2016).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 26/07/2016 fino al 26/09/2016)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 26/07/2016 fino al 26/09/2016)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 26/07/2016 fino al 26/09/2016)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N.15439/1974**

Concessione in sanatoria **N. 4020**

DIA del 24.06.1998 N. n.134

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Alla luce degli accertamenti effettuati, in base alla documentazione urbanistica edilizia reperita nonché di quanto riscontrato in loco in sede di visita, è emerso un diverso posizionamento del locale deposito esterno, infatti secondo il progetto, il vano deposito nella stessa forma e consistenza risultava approvato sulla sinistra, lato ovest, mentre veniva realizzato lato est, come attualmente si trova in uno stato fatiscente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione degli spazi esterni (pratica edilizia+ oneri e sanz. amministrative + aggiornamento catastale).

Costi di regolarizzazione: € 3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda conformità edilizia.

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

BENI IN MESAGNE VIA I. PINDEMONTI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

Immobile indipendente a Mesagne (Br) via Ippolito Pindemonte civico 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 5866 sub. 1 graffato al sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un'abitazione unifamiliare che si trova in una zona centrale del comune di Mesagne, ma esterno al centro storico.

L'immobile di vecchia realizzazione nella sua interezza attualmente sviluppa una superficie di circa 103,00 mq ed è disposto su un unico livello, con terrazza di copertura non accessibile.

Il cespite oggetto di stima si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, privo di finiture di particolare pregio architettonico e decorativo. La struttura portante dell'edificio è in muratura sovrapposta solai latero-cemento.

Il prospetto principale è ad intonaco civile per esterni spugnato di colore marrone chiaro in mediocre stato di conservazione, mentre la finitura interna è a intonaco civile con ultima mano liscia, tinteggiata di colore bianco, in mediocre stato di conservazione. La base delle murature presenta evidenti fenomeni di risalita capillare mentre l'intradosso del solaio evidenzia parte ammalorate e delle fessurazioni, rendendo necessaria una verifica statica quanto meno accertante lo stato dell'intradosso del solaio e l'eventuale pericolo di distacchi e caduta al suolo di materiale lapideo.

Tutt'attorno all'immobile e in più in generale alla zona in cui sorge il cespite immobiliare in trattazione, sono presenti in massima parte edifici residenziali e qualche attività commerciale e/o servizi.

L'accesso al suddetto immobile avviene dal civico 26 di via Pindemonte a mezzo di un portone in anticorodal di colore marrone chiaro a due ante con vetro camera, con serratura e scuri interni e l'immobile si compone nello specifico di un ingresso-soggiorno, che immette nella cucina, nella camera da letto matrimoniale. Dalla cucina si accede alla seconda camera da letto e alla veranda coperta. Dalla seconda camera da letto matrimoniale si accede al bagno e dalla veranda coperta all'angolo cottura e all'ortale.

Nell'ortale è presente un deposito di circa 12,00 mq inagibile e un wc.

Le finiture interne sono rappresentate da vetusta pavimentazione uniforme in graniglia di

marmo e cemento, con diverse colorazioni nelle varie stanze, posata ortogonalmente con battiscopa in analogo materiale, ad eccezione dei bagni, della veranda e dell'angolo cottura.

L'angolo cottura presenta un rivestimento murario con piastrelle quadrate 10 x10 cm, in ceramica posate ortogonalmente di tonalità beige con venature bianche mentre la pavimentazione è in piastrelle quadrate in ceramica posate sempre ortogonalmente di tonalità beige con venature bianche.

Il secondo bagno dell'abitazione, posto all'esterno presenta un rivestimento murario con piastrelle quadrate in ceramica di tonalità bianca mentre la pavimentazione è in piastrelle quadrate in ceramica di tonalità bianca. I sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di qualità standard.

Il bagno principale dell'abitazione, posto internamente, presenta un rivestimento in ceramica di altezza di 1 metro, di tonalità marrone chiaro che prosegue superiormente con una greca dello stesso colore, creando un continuum lungo tutto il perimetro del bagno, per poi proseguire fino ad un'altezza di circa 2,20 metri con un rivestimento color beige. La pavimentazione è in piastrelle quadrate in ceramica posate a 45 gradi di tonalità marrone chiaro; i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di qualità standard.

La veranda coperta, presente a ridosso della casa e rivolta verso l'ortale, ha la pavimentazione in ceramica di tonalità grigia scura.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre di diverse tipologie e materiali, in legno, in anticorodal ecc.. ecc.. tutte ormai vetuste, alcune con vetro camera, e di diversi colori. Le porte interne sono in legno di colore bianco a due ante, di vecchia fattura.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di 3,68 m, ad eccezione del bagno esterno che ha un'altezza di 2.43 m, mentre il bagno interno e l'angolo cottura hanno un'altezza di circa 3,35 m.

Gli impianti elettrico, citofonico e televisivo sono in un mediocre stato di conservazione e non adeguati alle vigenti disposizioni di legge.

L'immobile è collegato alle reti cittadine elettrica, idrica e fognaria, è privo di impianto di riscaldamento centralizzato ed è dotato di un camino e in qualche vano di piastra radiante a parete ed è presente un climatizzatore nella stanza da letto.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mesagne all'unità immobiliare non risulta che è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

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
-------------	-------------	--------	-------------

	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto unico, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale.

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Mesagne, per la Fascia/zona periferica /v. Udine, Emilia, Brindisi, San Donaci, Codice di zona: D1 Microzona: 3 Destinazione Residenziale nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori:

Abitazioni di tipo economico minimo 700,00 €/mq e massimo 870,00 €/mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile, lo scrivente ritiene di attribuire alle superfici un valore pari a 700,00 euro/mq, per la vetustà della costruzione risalente 1974 e quindi priva dei requisiti di contenimento energetico previsti dalle attuali normative del settore.

Tanto premesso il più probabile valore di stima del presente lotto è ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale di 103,00 mq e il valore di 700,00 euro /mq da cui viene detratto un 15 % per la mancanza di Agibilità e per lo stato dei solai, si ha un valore unitario di 595,00 euro/mq.

Considerata la tipologia dell'immobile oggetto di stima e degli interventi necessari, il più probabile valore di stima del presente lotto unico è pari:

$$V_i = 595,00 \text{ euro} / \text{mq} \times 103,00 \text{ mq} = 61.285,00 \text{ euro}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.285,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.285,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.285,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a 3.000,00 € (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a:

$$V_i = 61.285,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 58.285,00 \text{ €}$$

Ne consegue che per il più probabile valore di vendita risulterà pari a

$$V_f = 58.285,00 \text{ €} - 15\% = 58.285,00 \text{ €} - 8.742,75 \text{ €} = 49.542,25 \text{ €, arrotondato a } \underline{49.500,00 \text{ euro}}$$

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
1	appartamento	103,00	0,00	61.285,00	61.285,00
				61.285,00 €	61.285,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.285,00**

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: **€. 8.742,75**

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: **€. 42,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.500,00**

data 12/07/2025

il tecnico incaricato
Ing. Fernando DELL'ANNA