TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a

DEBITORE:

[redacted] (nata a Brindisi il [redacted], c.f.: [redacted]

e

[redacted] (nato a Brindisi il [redacted], c.f.: [redacted]

GIUDICE: Dott. Francesco Giliberti

CUSTODE: dott. Avv. Tanzarella Vincenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2026

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

ING. EMANUELE GIACCARI

CF [redacted]

con studio in Ostuni (BR) corso V. Emanuele II civ. 15

telefono: [redacted]

email: [redacted]

PEC: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2026

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano ubicati nel Comune di Brindisi, nel quartiere periferico Santa Chiara – Sant'Angelo, con accesso principale da via San Martino della Battaglia n. 19. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, posta al terzo piano di un edificio di maggiore consistenza, realizzato nel 1972, articolato su sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

L'edificio ricade all'interno di un più ampio complesso residenziale condominiale sito nel medesimo quartiere, compreso tra via San Martino della Battaglia e via Palmiro Togliatti, è identificato quale interno 11. La titolarità del bene è riferita [redacted]/1[redacted], in regime di comunione legale dei beni, in capo ai signori [redacted] e [redacted], come meglio specificato nella documentazione ipocatastale [redacted]ve pertinenza dell'unità abitativa un'autorimessa ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, anch'essa ricompresa nel compendio oggetto di pignoramento. L'accesso al complesso residenziale avviene dal civico n. 19 di via San Martino della Battaglia; l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel corpo di fabbrica prospiciente la predetta via, in posizione interna rispetto al complesso condominiale.

Identificazione catastale:

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi come segue:

- Unità abitativa
- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41
- Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 3
- Consistenza: 5,5 vani
- Rendita catastale: € 525,49
- Indirizzo catastale: Via San Martino della Battaglia n. 19, scala A, piano 3, interno 11
- Autorimessa (box auto pertinenziale)
- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8
- Categoria C/6 (autorimesse), Classe 2
- Consistenza: 15 mq
- Rendita catastale: € 44,93
- Indirizzo catastale: Via San Martino della Battaglia n. 23, piano S1, interno 11

Le particelle catastali risultano ricadenti nel Catasto Terreni del Comune di Brindisi al Foglio 53, particella 730, cui fanno riferimento le unità immobiliari sopra descritte.

Schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di abitazione e pertinenziale autorimessa, ubicate in Brindisi, quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo, con accesso da via San Martino della Battaglia n. 19, piano terzo (interno 11), inserite in edificio condominiale di maggiore consistenza realizzato nel 1972, sviluppantesi su sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

Il bene è composto da:

- **abitazione** posta al piano terzo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camere da letto, bagno e accessori, per una superficie commerciale pari a mq 102,90;
- **box auto pertinenziale** ubicato al piano seminterrato, avente superficie pari a mq 15,00.

Il tutto confina con parti comuni condominiali, altre proprietà e spazi di manovra, salvo altri e come meglio in fatto.

L'unità abitativa è censita al N.C.E.U. del Comune di Brindisi al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 5,5 vani.

[redacted]
Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Il box auto pertinenziale è censito al N.C.E.U. del Comune di Brindisi al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq.

[redacted] e [redacted] isulta intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà ai signori [redacted] e [redacted], in regime di comunione legale dei beni.

D OMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità immobiliare:	**102,90 m²**
box	**15,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 115.220,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.900.00**
Data della valutazione:	**27/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (martedì 10 febbraio, ore 15:00) effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore, l'immobile sito nel Comune di Brindisi, quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo, via San Martino della Battaglia n. 19, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41, nonché il box auto pertinenziale identificato al Subalterno 8, risultavano occupati dai sigg.ri esecutati.

[redacted] re, presso l'immobile [redacted] sig. [redacted], nato a Brindisi il [redacted], unitamente alla sig.ra [redacted], anc [redacted] i quali detengono il l bene in qualità di prop [redacted] comunione legale dei beni.

Nel corso dell'accesso non sono stati esibiti contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento opponibili alla procedura esecutiva. Pertanto, sulla base delle dichiarazioni rese in loco e delle verifiche effettuate, gli immobili risultano nella diretta disponibilità degli esecutati e utilizzati dagli stessi quale abitazione principale.

Non sono emersi elementi idonei a far ritenere la sussistenza di diritti personali o reali di godimento in favore di terzi che possano incidere sulla libera trasferibilità dei beni nell'ambito della presente procedura esecutiva, fatti salvi eventuali ulteriori accertamenti demandati al Custode Giudiziario.

Pertanto, alla data del sopralluogo, il compendio immobiliare deve considerarsi occupato dai debitori esecutati e dal relativo nucleo familiare e sarà trasferito all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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

Dalla documentazione ipocatastale acquisita agli atti della procedura non risultano domande giudiziali, sequestri, servitù, vincoli o ulteriori trascrizioni pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Dalla documentazione esaminata non risultano convenzioni matrimoniali, fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale opponibili alla procedura.

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Dagli atti acquisiti non risultano atti di asservimento urbanistico gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

[redacted]
Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Dalla documentazione disponibile non risultano ulteriori limitazioni d'uso, vincoli convenzionali o obbligazioni propter rem opponibili all'acquirente.
Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle visure ipotecarie e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi, aggiornate alla data del 15/01/2026, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate ai sensi di legge con il decreto di trasferimento:

a) Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 16/08/2010 ai nn. R.G. 15449 e R.P. 3514, in forza di atto a rogito Notaio Michele Errico del 10/08/2010, rep. n. 92061/35946.

- **Creditore ipotecario:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, C.F. 00884060
- [redacted], nato a B[redacted] rindisi il [redacted], e
- **o:** € 140.000,00;
- **Importo complessivo garantito:** € 280.000,00;
- **Durata:** 30 anni;
- **Beni gravati:** Foglio 53, Particella 730, Subalterni 41 e 8.

b) Verbale di pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brindisi in data 15/12/2025, repertorio n. 4367, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 15/01/2026 ai nn. R.G. 591 e R.P. 502.

- **Creditore procedente:** AMCO – Asset Management Company S.p.A., con sede in Milano, C.F. 05828330638;
- **Deb** [redacted] si il [redacted], C.F. [redacted], nat [redacted] il [redacted], C.F. [redacted];
- **Beni to:**
  - Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41;
  - Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8.

Le predette formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva ai sensi della normativa vigente.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non risultano spese ordinarie di gestione in quanto gli immobili non sono inseriti in un contesto condominiale formalmente costituito.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Spese condominiali scadute ed insolute antecedenti 2 anni la data della perizia:

Non risultano spese condominiali insolute, non essendo presente un condominio costituito né un regolamento condominiale depositato.

Spese per altri procedimenti in essere sullo stesso immobile:

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Dalle verifiche effettuate non risultano ulteriori procedimenti esecutivi, pregiudizievoli o contenziosi civili in corso sugli immobili oggetto di stima, oltre alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 600,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute antecedenti 2 anni la data della perizia: da verificare presso amministrazione condominiale
Spese per altri procedimenti in essere sullo stesso immobile **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze: L'immobile è inserito in un complesso condominiale costituito, per il quale risultano dovute le ordinarie spese di gestione nella misura sopra indicata, soggette a possibili variazioni in base alle deliberazioni assembleari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

Alla data del pignoramento e della certificazione notarie in atti, gli immobili oggetto della presente ano intestati a:
[redacted], isi il [redacted], e [redacted], [redacted], C.F. [redacted] pr
di **1/2 ciascun di eni**, e quindi per la piena proprietà complessiva dei seguenti immobili siti nel Comune di Brindisi:

- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41, categoria A/3;
- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8, categoria C/6.

6.2 Precedenti proprietari

Foglio 53, Particella 730, Subalterni 41 e 8

Gli immobili risultano pervenuti agli attuali proprietari in forza di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Michele Errico del 10/08/2010, repertorio n. 92060/35945, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 16/08/2010 ai nn. R.G. 15448 e R.P. 9889.

l venditore [redacted], nato a Brindisi il [redacted], C.F. [redacted], trasferiva la immobili agli attuali
l medesimo soggetto venditore in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guido Grisi del 10/06/2004, repertorio n. 7448/1361, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brindisi in data 11/06/2004 ai nn. R.G. 8997 e R.P. 6735, con il quale i precedenti proprietari trasferivano la piena proprietà del compendio immobiliare.

In parti cedente intest ava in capo a:

- [redacted] ta a Bari il [redacted];
- [redacted], nata a Fra il [redacted];
- [redacted] a Cisternino (BR) il [redacted];

i quali titolari del diritto di propr le rispettive quote indicate nell'atto, con provenienza da precedente acquisto e successiva sistemazione dei diritti reali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione urbanistica acquisita, il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva ricade nel territorio del Comune di Brindisi, in area urbana periferica identificata nel quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo, con accesso da via San Martino della Battaglia n. 19.

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]

7.1 Pratiche edilizie e titolo abilitativo dell'unità abitativa Sub. 41

Con riferimento all'unità abitativa identificata al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41 (cat. A/3), dalle risultanze catastali e dallo stato dei luoghi, l'immobile risulta inserito in un edificio condominiale di maggiore consistenza, realizzato nel 1972, sviluppato su sei piani fuori terra oltre piano seminterrato.
L'edificio principale risulta edificato in forza di **concessione edilizia prot. n. 1102/45 del 30/04/1970**, rilasciata dal Comune di Brindisi alla **Società Cooperativa a r.l. Giada Edilizia Popolare Economica**, relativa alla realizzazione del complesso residenziale.
Successivamente, l'intero complesso risulta interessato da **concessione in sanatoria** presentata al Comune di Brindisi in data 03/08/2000 prot. n. 1005/748, riferita a interventi di regolarizzazione urbanistica.
Non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie specifiche riferite alla singola unità immobiliare oggetto di esecuzione, trattandosi di unità facente parte di fabbricato condominiale assentito e successivamente sanato nei termini sopra indicati.

7.2 Pratiche edilizie e titolo abilitativo del box auto Sub. 8

Il box auto identificato al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8 (cat. C/6), risulta facente parte del medesimo fabbricato condominiale.
Lo stesso è da considerarsi incluso nel titolo edilizio originario del complesso residenziale sopra richiamato (concessione edilizia del 30/04/1970) e nella successiva procedura di sanatoria del 03/08/2000.
Non risultano pratiche edilizie autonome o titoli abilitativi specifici relativi al singolo subalterno, trattandosi di unità pertinenziale del fabbricato principale.

7.3 Situazione urbanistica

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Brindisi in **area urbana consolidata a destinazione residenziale**, inserita nel tessuto edilizio del quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo.
Dalle verifiche effettuate non emergono vincoli urbanistici puntuali incidenti direttamente sull'unità immobiliare tali da precluderne l'utilizzo residenziale.
Si segnala tuttavia che l'intero ambito urbano è soggetto alle previsioni del **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia**, che disciplina gli interventi edilizi e le trasformazioni del territorio nel rispetto delle componenti paesaggistiche e insediative.
In particolare, le eventuali future trasformazioni edilizie risultano subordinate al rispetto delle normative vigenti e, ove necessario, all'acquisizione dei pareri degli enti competenti in materia paesaggistica.

7.4 Conformità urbanistico-edilizia

Sulla base della documentazione acquisita e dello stato dei luoghi, l'unità immobiliare appare conforme alla destinazione urbanistica residenziale prevista e coerente con il titolo edilizio originario del fabbricato e con la successiva sanatoria.
Eventuali difformità interne o modifiche distributive non rilevanti strutturalmente, ove presenti, dovranno essere verificate ai fini della loro eventuale regolarizzazione edilizia e catastale.

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione urbanistico-edilizia acquisita, nonché dal sopralluogo eseguito, la conformità edilizia del compendio immobiliare risulta sostanzialmente riconducibile al titolo originario del fabbricato condominiale, realizzato nel 1972 in forza di concessione edilizia prot. n. 1102/45 del 30/04/1970, successivamente oggetto di procedura di sanatoria depositata presso il Comune di Brindisi in data 03/08/2000 prot. n. 1005/748.
Con riferimento all'unità abitativa identificata al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41, non risultano agli atti pratiche edilizie autonome relative al singolo subalterno, trattandosi di unità inserita in edificio condominiale assentito.

8.2. Conformità catastale

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata agli atti, si evidenzia una sostanziale corrispondenza dell'impianto distributivo generale dell'unità immobiliare, non si rilevano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.
Per il box auto identificato al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8, non si rilevano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

8.3. Conformità urbanistica

Sotto il profilo urbanistico, l'edificio in cui insistono i beni oggetto di procedura ricade in area urbana consolidata del Comune di Brindisi, destinata prevalentemente a residenza, nell'ambito del quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo.
Dalle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale e del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), l'area risulta compatibile con la destinazione residenziale esistente, pur essendo soggetta alle prescrizioni e limitazioni derivanti dalla normativa paesaggistica regionale.
Tuttavia, la conformità urbanistica del singolo bene deve essere distinta dalla mera compatibilità urbanistica dell'area di riferimento. La verifica della legittimità edilizia richiede infatti l'accertamento della completa corrispondenza tra stato di fatto e titoli abilitativi depositati.
Per il compendio in oggetto, non emergono elementi tali da far ritenere interventi radicalmente abusivi sull'intero fabbricato, trattandosi di edificio realizzato con titolo edilizio e successiva sanatoria. Restano comunque possibili difformità interne puntuali, per le quali si rimanda ai competenti approfondimenti tecnici.

8.4. Corrispondenza dati catastali / atto di pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano coerenti con le risultanze catastali aggiornate alla data della certificazione notarile, con riferimento ai seguenti beni:

- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41 (categoria A/3);
- Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8 (categoria C/6).

La corrispondenza tra identificativi catastali e atto di pignoramento risulta pertanto sostanzialmente regolare e idonea all'individuazione del compendio pignorato.
Non si rilevano discordanze tali da incidere sull'individuazione giuridica dei beni oggetto della procedura esecutiva.

8.5 STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Alla luce delle verifiche effettuate sullo stato dei luoghi e della documentazione urbanistico-catastale acquisita, non sono emerse opere abusive o difformità tali da richiedere interventi di sanatoria urbanistica o edilizia.

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Le lievi difformità interne eventualmente rilevate risultano riconducibili a modifiche non strutturali e, in ogni caso, regolarizzabili mediante semplice aggiornamento catastale, senza necessità di procedimenti edilizi onerosi.
Pertanto, allo stato attuale, non si ravvisa la necessità di sostenere costi specifici per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale del compendio immobiliare, che possono essere prudenzialmente considerati pari a **€ 0,00**.

IMMOBILE
DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta al terzo piano di un edificio condominiale di maggiore consistenza, sito nel Comune di Brindisi, quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo, con accesso dal civico n. 19 di via San Martino della Battaglia, mediante vano scala condominiale e parti comuni dell'edificio.
L'edificio, realizzato nel 1972, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è inserito in un più ampio complesso residenziale a carattere urbano, composto da più corpi di fabbrica e servito da corti e spazi comuni condominiali.
L'unità immobiliare è posta al piano terzo (interno 11) e si compone di vani ad uso residenziale e accessori, con distribuzione interna tipica dell'edilizia economica popolare dell'epoca di costruzione. L'accesso avviene tramite vano scala comune, con affaccio principale su via San Martino della Battaglia e ulteriori affacci su area condominiale interna.
L'immobile confina con proprietà condominiali, vani scala comuni, altre unità immobiliari del fabbricato e spazi comuni, salvo altri e come meglio in fatto.
L'unità abitativa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 5,5 vani.
Il box auto pertinenziale è ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio, con accesso da rampa carrabile condominiale e area di manovra comune, ed è identificato al Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8, categoria C/6, consistenza 15 mq.

Identificazione catastale e consistenza descrittiva

1) **Unità abitativa – Cat. A/3**

Foglio 53, Particella 730, Subalterno 41 – Comune di Brindisi
Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 525,49
L'unità abitativa presenta una distribuzione interna composta indicativamente da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camere da letto e accessori.

2) Autorimessa pertinenziale – Cat. C/6

Foglio 53, Particella 730, Subalterno 8 – Comune di Brindisi
Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 mq – Rendita € 44,93
Il box auto è ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato e si compone di un unico vano destinato al ricovero di autovettura, con accesso da area di manovra condominiale.
L'unità confina con altri box auto, area di manovra e strutture portanti del fabbricato, salvo altri e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto urbano periferico del Comune di Brindisi, nel quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo, caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale di

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

edilizia economica e popolare, sviluppatasi a partire dagli anni ’70 con edificazione intensiva di fabbricati condominiali pluripiano.
L’area si presenta oggi come un ambito urbano consolidato, con presenza diffusa di edifici condominiali e spazi pertinenziali, alternati a limitate aree residuali e spazi verdi condominiali. Il contesto risulta quindi tipicamente residenziale, con densità edilizia medio–alta e tessuto urbano già completamente urbanizzato.
La zona è servita dalle principali infrastrutture e reti tecnologiche essenziali, quali viabilità carrabile urbana, pubblica illuminazione, rete elettrica, rete idrica e fognaria, oltre ai collegamenti con il trasporto pubblico cittadino. L’accessibilità risulta buona, grazie alla presenza di arterie stradali urbane che collegano rapidamente il quartiere con il centro cittadino di Brindisi e con le principali direttrici extraurbane.
Sotto il profilo funzionale, il quartiere è dotato dei principali servizi di prossimità, quali esercizi commerciali di vicinato, attività di prima necessità, farmacie e servizi pubblici di base. Per una dotazione più ampia e specializzata di servizi (grandi strutture di vendita, uffici pubblici centrali, istituti scolastici superiori, strutture sanitarie complesse), è necessario fare riferimento al centro urbano di Brindisi, facilmente raggiungibile in pochi minuti di percorrenza.
L’ambito territoriale di riferimento è inoltre inserito in un contesto urbanistico soggetto alle disposizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), che impongono specifiche cautele in materia di trasformazione edilizia e tutela del paesaggio urbano e periurbano.
Complessivamente, la zona si configura come area residenziale consolidata, ben collegata e sufficientemente servita, con caratteristiche tipiche dell’edilizia popolare urbana del secondo dopoguerra, oggi pienamente integrata nel tessuto cittadino di Brindisi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente
esposizione:	discreta
luminosità:	buona
panoramicità:	discerata
impianti tecnici:	Sufficiente
stato di manutenzione generale:	Sufficiente
servizi:	Buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
L’unità immobiliare residenziale oggetto di stima, posta al terzo piano (piano terzo fuori terra rispetto al livello stradale) dell’edificio condominiale, presenta un’altezza interna utile pari a circa 2,70 m e si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq [da inserire], oltre a balconi e superfici accessorie esterne.
L’abitazione è articolata su un unico livello ed è composta dai seguenti ambienti:

- ingresso/disimpegno di accesso all’unità;
- ampio soggiorno, con affaccio principale su via San Martino della Battaglia;
- cucina abitabile, funzionalmente separata dal soggiorno;
- disimpegno zona notte;
- due camere da letto di dimensioni variabili;
- bagno principale;
- eventuale ripostiglio/locale accessorio interno.

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

La distribuzione interna si presenta complessivamente funzionale, con chiara separazione tra zona giorno e zona notte. L'accesso all'unità avviene tramite vano scala condominiale comune e pianerottolo di distribuzione.
La zona giorno è costituita dal soggiorno e dalla cucina, che rappresentano gli ambienti principali dell'abitazione, con buona illuminazione naturale garantita dalle aperture prospicienti l'esterno.
La zona notte è composta dalle camere da letto e dal bagno principale, disimpegnata rispetto alla zona giorno mediante corridoio centrale.
I balconi, presenti sul prospetto principale e/o secondario dell'edificio, costituiscono superfici accessorie con funzione prevalentemente aerante e illuminante, oltre che di affaccio.

L'autorimessa pertinenziale, ubicata al piano seminterrato, presenta una superficie di circa 15 mq ed è costituita da un unico vano con accesso carrabile da rampa condominiale e area di manovra comune. L'unità è destinata al ricovero di autovettura e/o uso deposito, ed è funzionalmente collegata all'abitazione principale quale pertinenza diretta.
Il box si presenta con struttura tipica dei locali autorimessa condominiali, con finiture essenziali e pavimentazione industriale, ed è delimitato da murature e/o strutture portanti del fabbricato.
Le superfici interne calpestabili (indicative) risultano così articolate:

- ingresso: mq circa 5,00
- soggiorno: mq circa 23,00
- cucina: mq circa 10,00
- disimpegno: mq circa 6,00
- camera 1: mq circa 14,00
- camera 2: mq circa 12,00
- bagno: mq circa 6,00
- ripostiglio/accessori: mq circa 2,00

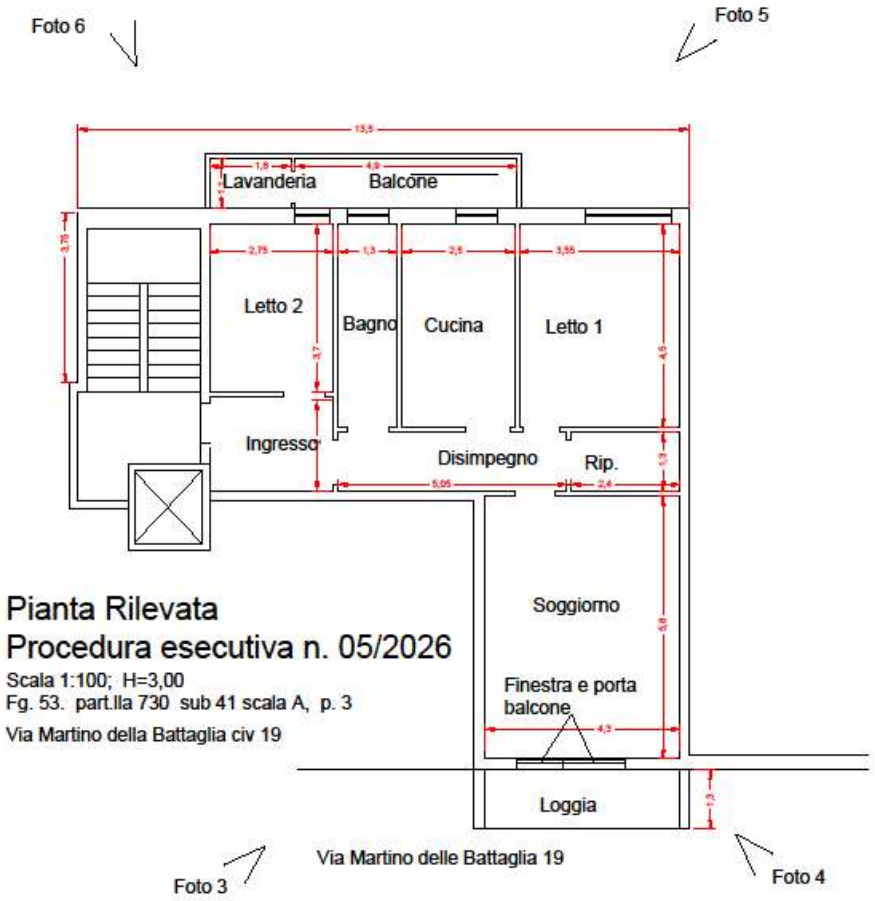
L'unità è dotata di balconi e/o affacci su fronte strada e su area condominiale interna, con superficie accessoria complessiva stimata (balconi/logge) di circa mq 10–15.



Vano	mq
Soggiorno	mq 24,90
Ingresso	mq 5,80
Cucina	mq 11,70
Letto 1	mq 16,00
Letto 2	mq 10,70
Bagno	mq 5,85
Disimpegno	mq 6,60
Balcone	mq 5,70
Loggia	mq 6,17
Lavanderia	mq 2,00
Ripostiglio	mq 3,12
Totale con muri	mq 97,50
vano scala condominiale e androne	mq 18,30
Box	mq 15,40

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026



Elaborato planimetrico così come rilevato al sopralluogo (bpx piano 1 sottoterra, abitazione 3 piano)

Caratteristiche descrittive:

Esposizione: su un lato nell'atrio in comune per il vano soggiorno sulla pubblica via San Martino.

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante costituita da intelaiatura in c.a. e tompagni in laterizio, condizioni: buone.

Solaio (struttura): tipologia: piano in latero cemento, condizioni: buone .

Rivestimento servizi: con piastrelle di ceramica di qualità economica, sanitari e rubinetteria di qualità economica

Intonaci interni e rifiniture : intonaco interno rifinito a pittura semplice, condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: infisso in legno con vetro singolo piuttosto vetsusti, condizioni: mediocri; gli infissi sono altresì protetti da avvolgibili in plastica, condizioni: mediocri.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: bussola in legno in buono stato di conservazione;
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: in mattoni di marmo (40x40) tipo anni 60, lucidati; condizioni: buone .

Portone di ingresso (componente edilizia): condominiale : vetrina in ferro in alluminio anodizzato, in buone condizioni, dell'appartamento portoncino in legno con chiusura di sicurezza;

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: oramai fuori norma sebbene dotato di salvavita magnetotermico.

Fognatura (impianto): tipologia: rete pubblica condominiale.

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentata attraverso rete condominiale allacciata alla rete pubblica, contatore autonomo; rete di distribuzione in condizioni buone.

Termico (impianto): termoautonomo - tipologia: caldaia a gas ;.

CONSISTENZA

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

Consistenza (a)	Superficie	Indice (b)	Commerciale (c) = (a) x (b)
Abitazione P. terzo	97,50	100%	97,50
Balcone	5,40	25%	1,35
Loggia	5,85	35%	2.05
Lavanderia	2,00	100%	2,00
Totale			102,90
Box	15,00	100%	15,00



Foto 1 Prospetto abitazione Ingresso



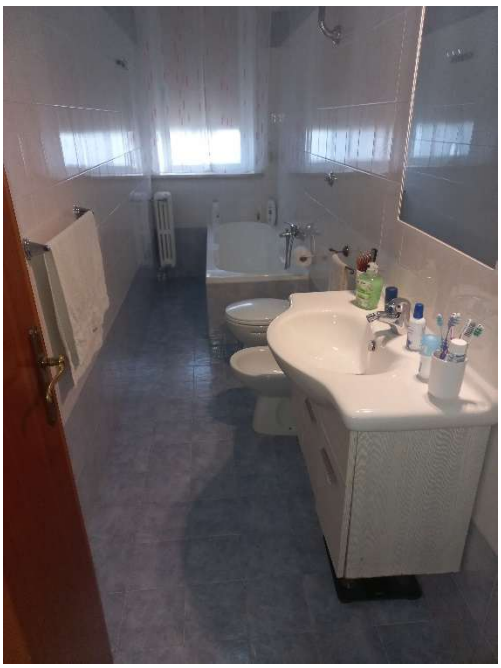


Foto 2 e 3 Soggiorno e bagno

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

9. **VALUTAZIONE:**
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1. Criterio di stima adottato

Il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di procedura è stato determinato mediante **metodo sintetico-comparativo**, assumendo come riferimento i valori medi di mercato rilevati per immobili con caratteristiche analoghe ubicati nel medesimo contesto urbano del Comune di Brindisi, quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo.
La stima è stata condotta tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e distributive dell'unità immobiliare, dello stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo, nonché della vetustà del fabbricato (anni '70), del contesto condominiale di appartenenza e delle condizioni generali di mercato immobiliare locale.
Sono stati inoltre considerati, ai fini estimativi, gli eventuali fattori incidenti sul valore, quali la posizione, il piano, l'esposizione, la funzionalità distributiva e la presenza del box pertinenziale.

Definizioni

Procedimento di stima: **metodo sintetico-comparativo monoparametrico**, basato sull'individuazione del **prezzo medio di mercato al mq** per immobili assimilabili, con successiva applicazione di coefficienti di ragguaglio correttivi in funzione delle specifiche caratteristiche del bene (piano, stato manutentivo, dotazioni, pertinenze e contesto urbano).

Osservazioni del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare locale del quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo di Brindisi risulta caratterizzato da valori medi relativamente contenuti, tipici dell'edilizia residenziale popolare realizzata tra gli anni '60 e '80.
Le compravendite di immobili similari evidenziano una domanda prevalentemente rivolta a soluzioni abitative di tipo economico, spesso destinate ad utilizzo diretto o investimento a reddito, con valori unitari influenzati principalmente dallo stato manutentivo e dalla posizione all'interno del fabbricato (piani intermedi e superiori).
La presenza del box auto pertinenziale costituisce elemento migliorativo del valore, in quanto non sempre presente nelle unità immobiliari della stessa tipologia nella zona.
Il mercato si presenta stabile, con limitata variabilità dei prezzi e tempi di vendita mediamente medio-lunghi, in linea con la tipologia edilizia e con il contesto urbano di riferimento.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

IMMOBILI COMPARATIVI DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima sono stati individuati alcuni comparabili recenti, localizzati nel medesimo contesto urbano del quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo di Brindisi, caratterizzati da tipologia edilizia, epoca costruttiva e destinazione d'uso analoghe.

Comparativo n. 1
Quadrilocale in via San Martino della Battaglia n. 10 – Santa Chiara, Brindisi
Prezzo richiesto: € 139.000
Superficie commerciale: circa 126 mq
Prezzo unitario: circa € 1.100/mq
Caratteristiche: immobile posto in edificio condominiale analogo per epoca e tipologia costruttiva, composto da quattro vani oltre accessori e due bagni, dotato di ascensore e balconi. Presenza di box

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

auto pertinenziale. Stato manutentivo discreto/buono con finiture standard anni recenti. L'immobile presenta distribuzione interna funzionale e buona luminosità grazie alla doppia esposizione.

Comparativo n. 2
Quadrilocale in via San Martino della Battaglia n. 21 – Santa Chiara, Brindisi
Prezzo richiesto: € 127.000
Superficie commerciale: circa 120 mq
Prezzo unitario: circa € 1.060/mq
Caratteristiche: unità abitativa posta al secondo piano di edificio condominiale servito da ascensore, composta da quattro vani e accessori, con presenza di box auto pertinenziale. L'immobile si presenta in condizioni mediamente buone, con infissi recentemente sostituiti e dotazioni impiantistiche ordinarie. Contesto condominiale analogo al bene oggetto di stima.

Dato storico di riferimento
Si segnala, quale ulteriore elemento di riscontro, che l'immobile oggetto di procedura risultava già oggetto di compravendita in data 10/08/2010 al prezzo di circa **€ 175.000**, circostanza che costituisce parametro utile per l'analisi dell'andamento storico del mercato, tenuto conto dell'evoluzione dei valori immobiliari nel periodo intercorrente

Sintesi tecnica

Dall'analisi dei comparabili di mercato individuati nel medesimo contesto urbano del quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo di Brindisi, si rileva che il mercato immobiliare locale per abitazioni di tipo economico in edifici condominiali degli anni '70 presenta un range di valori indicativo mediamente compreso tra:
€ 1.000/mq – € 1.150/mq
con valori inferiori riscontrabili per unità con finiture datate, piani sfavorevoli o necessità di aggiornamenti manutentivi, e valori superiori per immobili ristrutturati, con dotazioni accessorie complete (ascensore, box auto, infissi recenti e migliore efficienza energetica).
I dati ufficiali dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**, riferiti al Comune di Brindisi – zona urbana di riferimento (quartiere Santa Chiara / contesto periferico residenziale consolidato), per abitazioni civili in stato conservativo "normale", evidenziano i seguenti intervalli:
Valori OMI – Brindisi (Santa Chiara – Sant'Angelo)
Abitazioni civili – stato normale

- **Minimo:** circa € 850/mq
- **Massimo:** circa € 1.150/mq

Tali valori risultano coerenti con le evidenze di mercato rilevate dai comparabili esaminati e costituiscono base di riferimento per la successiva determinazione del valore di stima del compendio immobiliare oggetto di procedura.

Dato di mercato di supporto

Le elaborazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e l'analisi dei dati di mercato riferiti al Comune di Brindisi – quartiere Santa Chiara – Sant'Angelo evidenziano che il segmento delle abitazioni civili in edifici condominiali anni '70 presenta valori mediamente contenuti, con oscillazioni legate allo stato manutentivo e alla dotazione di pertinenze.
In particolare, il mercato immobiliare reale della zona, e soprattutto del medesimo fabbricato oggetto di stima, evidenzia valori generalmente compresi tra:

- circa **€ 950/mq e € 1.100/mq**

con variazioni in funzione di:

- piano e presenza o meno di ascensore

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

- stato manutentivo interno
- dotazioni accessorie (box auto, balconi, finiture)
- esposizione e luminosità
- eventuali lavori di ristrutturazione

SVILUPPO VALUTAZIONE

Interpretazione tecnica

- **OMI (850–1.150 €/mq)** → riferimento statistico generale prudenziale
- **Mercato reale comparabili nello stesso edificio (950–1.100 €/mq)** → riferimento diretto più attendibile
- **Valore adottato in perizia (€ 1.000/mq)** → valore medio realistico e conservativo

Il valore unitario di stima pari a **€ 1.000,00/mq** è stato determinato privilegiando il principio della comparazione diretta con immobili analoghi ubicati nel medesimo edificio condominiale, che rappresentano il riferimento estimativo più attendibile per la presente procedura.
I dati OMI per abitazioni civili in condizioni "normali" nel quartiere Santa Chiara risultano mediamente compresi tra circa **€ 850/mq e € 1.150/mq**, con valore medio di circa **€ 1.000/mq**.
Tuttavia, l'analisi dei comparabili effettivamente presenti nello stesso fabbricato evidenzia valori di compravendita o offerta che non superano mediamente gli **€ 1.100/mq**, confermando la correttezza di un valore prudenziale allineato alla fascia media reale.
Il valore adottato in perizia pari a **€ 1.000/mq** risulta pertanto:

- coerente con il mercato reale del fabbricato;
- perfettamente allineato ai valori medi OMI;
- prudenziale rispetto alle unità meglio rifinite o ristrutturate;
- adeguatamente ridotto in considerazione delle condizioni ordinarie del bene.

Inoltre, tale valore tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ed in particolare:

- vetustà dell'edificio (anni '70);
- piano terzo;
- stato manutentivo ordinario;
- presenza di box auto pertinenziale;
- lievi difformità interne;
- contesto condominiale popolare consolidato.

Ne consegue che il valore unitario adottato è da ritenersi tecnicamente coerente, prudenziale e congruo ai fini della stima nell'ambito della procedura esecutiva.

Determinazione del valore di stima

Tanto premesso, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario pari ad **€/mq 1.000,00** e la superficie commerciale complessiva pari a circa **mq [102,90]**, risulta pari a:
Valore di Mercato = €/mq 1.000,00 × mq 102,90 = € 102.900,00

Box
Valore di Mercato = €/mq 800,00 × mq 15,00 = € 12.320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,90mq	x	€ 1.000,00	=	**€ 102.900,00**
Valore superficie principale: 15,00mq	x	€ 800,00	=	**€ 12.320,00**

Totale € 115.220,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.220,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto
al netto degli aggiustamenti per ognuno dei due propretari): **€ 57.608,75 x 2**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione del cespite oggetto di stima è stata eseguita mediante **metodo sintetico–comparativo**, procedura estimativa che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene economico attraverso il confronto diretto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe, ubicati nel medesimo contesto territoriale o in aree assimilabili, dei quali siano noti i valori o i prezzi di compravendita in condizioni ordinarie di mercato.
Il procedimento di stima per confronto diretto si fonda sul presupposto che il valore di un immobile possa essere correttamente determinato solo in presenza delle seguenti condizioni essenziali:

1. **Esistenza di immobili comparabili** nella stessa zona o in ambiti territoriali assimilabili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe al bene oggetto di stima. Per condizioni intrinseche si intendono: consistenza complessiva, tipologia edilizia, livello delle finiture, stato di conservazione e manutenzione, distribuzione interna, servizi igienici, esposizione, luminosità, dimensioni dei vani, epoca di costruzione e presenza di pertinenze. Per condizioni estrinseche si intendono: ubicazione, qualità del contesto urbano, accessibilità, dotazione di servizi pubblici e privati, infrastrutture, collegamenti viari e caratteristiche ambientali del quartiere.
2. **Conoscenza di valori recenti e reali di mercato**, derivanti da compravendite effettive o offerte attendibili relative a immobili simili.
3. **Individuazione di un parametro comune di confronto**, generalmente rappresentato dal valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale.

Dall'analisi svolta nell'area di riferimento è emerso che sussistono le condizioni sopra indicate, in quanto nel medesimo contesto urbano risultano presenti immobili simili per tipologia, consistenza e caratteristiche, oggetto di recenti offerte di mercato e/o compravendite.
Verificata pertanto la sussistenza dei presupposti necessari all'applicazione del metodo comparativo, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura.
L'analisi tecnico–economica è stata sviluppata attraverso:

- consultazione di annunci immobiliari relativi a beni similari;
- indagini presso operatori immobiliari locali;
- analisi di immobili comparabili ubicati nel medesimo fabbricato e nel quartiere di riferimento;
- consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- valutazioni tecniche di operatori del settore (ingegneri, geometri, agenti immobiliari).

Gli elementi utilizzati per la formazione del giudizio estimativo rispettano i seguenti criteri:

- attendibilità e congruità dei prezzi rilevati;
- attualità dei dati di mercato utilizzati;
- presenza di un mercato attivo per immobili analoghi nella zona di riferimento;
- possibilità di individuare un sufficiente numero di comparabili per la formazione di un giudizio equilibrato.

FONTI DI INFORMAZIONE

Le fonti di informazione consultate ai fini della presente stima sono le seguenti:
Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi, Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brindisi, Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, agenzie immobiliari operanti sul

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché tecnici del settore (ingegneri, geometri, agenti immobiliari operanti localmente).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto stimatore dichiara che:

- la versione dei fatti riportata nella presente relazione è corretta, per quanto di propria conoscenza;
- le analisi e le conclusioni sono formulate nei limiti delle assunzioni e delle condizioni esplicitate nella perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse diretto o indiretto nei beni oggetto di stima;
- l'attività estimativa è stata svolta nel rispetto dei principi etici e professionali;
- il valutatore possiede adeguata formazione e competenza professionale;
- il valutatore possiede esperienza specifica nel mercato immobiliare locale e nella tipologia di beni oggetto di valutazione.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	102,90 mq	0,00	€ 102.900,00	€ 102.900,00
	box	15,00 mq	0.00	€ 12.320,00	€ 12.320,00
	Totale				€ 115.220,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La quota relativa al presente immobile risulta comodamente divisibile.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 115.220,00**
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 17.283,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 000,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**- €. 37,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.900,00**

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#:

Ist. n. 4 dep. 28/06/2026

Allegati

Allegato 1 accesso agli immobili proc. es. imm. 5.2026
Allegato 2 verbale di sopralluogo
allegato 3 corredo foto
Allegato 4a Visura catastale fg 53 part 730 sub 41
Allegato 4b Visura catastale fg 53 part 730 sub 8
Allegato 5 stralcio catastale particella 730
Allegato 6a planimetria catastale sub 41
Allegato 6b planimetria catastale sub 8
Allegato 7a tavola 1 scala 1 a 5000
Allegato 7b tavola 2 scala 1 a 1000
allegato 7c Tavola scala 1a100 planimetria rilevata al sopralluogo part 730 sub 41
allegato 7d Tavola scala 1a100 planimetria al sopralluogo part 730 sub 8 e tabella superfici
allegato 8 certificato residenza esecutata
allegato 9 foto per pubblicità vendita

Firmato Da: GIACCARI EMANUELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]