



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Stefano Sales

CUSTODE:
Avv. Edvige Pagliara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2023

creata con Tribù Office 6



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



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLA CASTELLI via Gioachino Rossini 3, della superficie commerciale di **95,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di Villa Castelli (Br) in zona periferica, con unico accesso da via G. Rossini n. 3 composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Giocachino Rossini n .3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20.07.2004 pratica n. BR0128858
Coerenze: a sud con la strada denominata via G. Rossini, a ovest con [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.086,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.723,53
Data della valutazione:	21/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Nell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Villa Castelli relativo ai [REDACTED] anno 1969 Parte II Serie A n. 17 risulta che il giorno 05 del mese di marzo dell'anno 1969 gli stessi contrassero matrimonio. Risulta inoltre la seguente annotazione:

Con atto in data 02.05.1977 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Villa Castelli, lo sposo [REDACTED] ed ivi residente ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.228 della L. 19.05.1975, n. 151.

Il Tribunale di Brindisi con sentenza in data 01.07.1996 depositata in cancelleria il 22.08.1996, ha dichiarato la separazione personale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data [REDACTED] ha presentato al Tribunale di Brindisi il ricorso per ottenere la cessazione degli



effetti civili del matrimonio contratto [REDACTED]

Con sentenza del Tribunale di Brindisi in data 11.06.1998 n. 513/98 annotata nell'atto di matrimonio in data 12.12.1998 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto [REDACTED] Ciro con Ligorio Grazia.

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. 103/2022. 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, Visure ipotecarie. Il giorno 06 marzo 2023 ha richiesto al Comune di Villa Castelli, le copie dei progetti.

Inizio delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU e l'avv. Edvige Pagliara in qualità di custode giudiziario comunicavano l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 28.12.2022 alle ore 10.00, [REDACTED] (debitore) e all'avv. Maurizio Barbieri rappresentante la Amco Asset Management Company Spa (creditore).

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 20/03/2003 a firma di Notaio Rinaldi Arcangelo ai nn. 67344 di repertorio, iscritta il 26/03/2003 a Brindisi ai nn. 5185/688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.03.2003.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Villa Castelli via G. Rossini n. 1 -3 Foglio di mappa 10 particella 157 sub 2 e sub 3.

Debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] per cancellare l'ipoteca: imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 €; tassa ipotecaria €35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2003 a firma di Notaio Rinaldi Arcangelo ai nn. 67344 di repertorio, iscritta il 07/02/2023 a Brindisi ai nn. 2342/235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Villa Castelli via G. Rossini n. 1 -3 Foglio di



mappa 10 particella 157 sub 2 e sub 3.

Debitori non datori di

Costo per cancellare l'ipoteca: Imposta ipotecaria 2% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di 200 €; tassa ipotecaria €35; onorario per l'iscrizione. A tale importo occorrerà aggiungere il compenso per il professionista che svolgere il compiuto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2022 a firma di Avv. Maurizio Barbieri ai nn. 1978/2022 di repertorio, trascritta il 04/08/2022 a Brindisi ai nn. 15877/12826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziale.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato sito in Villa Castelli via G: Rossini n. 1-3 ,Foglio di mappa 10 particella 157 sub 2 e sub 3..

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 tassa 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 compiuto.

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

Ulteriori avvertenze:

Gli allegati parte integrante della perizia sono:

- 1) Verbale;
- 2) n: 2 visure storiche degli immobili;
- 3) N. 2 planimetrie catastali depositati in Catasto;
- 4) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 5) Copia dei titoli edilizi;
- 6) Elaborati grafici dello stato dei luoghi Tav 1- Tav 2;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Estratto di matrimonio;
- 9) Attestazione di invio perizia, pec al creditore precedente, e al debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione, con atto stipulato il 03/09/1970 a firma di Notaio Vincenzo Del Ganio ai nn. 7198/241 di repertorio, registrato il 09/09/1970 a Francavilla Fontana ai nn. 1148, trascritto il 22/09/1970 a Conservatoria Lecce ai nn. 45316/40613



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione di un vano da adibirsi a parcheggio e relativa scala sita in via Rossini., rilasciata il 14/08/1970 con il n. 7 di protocollo

Variante al Nulla Osta n. 7/70 **N. 7/70 Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, presentata il 01/08/1970 con il n. 3843 di protocollo, rilasciata il 16/09/1970

Sanatoria di opere edilizie abusive Legge 47/85 **N. 1024/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Appartamento al primo piano, presentata il 30/09/1986 con il n. 1024/86 di protocollo, rilasciata il 23/01/2003 con il n. 1024 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al primo piano via G. Rossini n. 1 Riportato in Catasto al foglio di mappa 10 particella 157 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 676 del 26.06.2000 e n. 1071 del 16.07.2002, l'immobile ricade in zona B1 - Zona di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli insediamenti attuali di formazione successiva al nucleo di più antica origine, totalmente definiti nei loro allineamenti stradali. 40.1. Destinazione d'uso Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: 1) Residenza; 2) Servizi sociali e proprietà pubblica; 3) Istruzioni pubbliche statali e rappresentative; 4) Associazioni pubbliche, sindacali, culturali e religiose; 5) Ristoranti, bar, locali di divertimento; 6) Artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all'esistente; 7) Attrezzature a carattere religioso; 8) Commercio al dettaglio; 9) Teatri e cinematografi; 10) Uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% a quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari; 11) Alberghi e pensioni che restano vincolati all'attuale destinazione; 12) Garage di uso pubblico. Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.. Le attività vietate nel 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. 40.2. Norme generali 1) Sono vietati arretramenti di prospetto che alterino la continuità del perimetro esistente dell'isolato cui appartiene l'intervento stesso. 2) E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni tradizionali in "basolato" di pietra calcarea negli androni, nelle corti e nei cortili degli edifici. 3) Ogni isolato o maglia costituisce comparto edificatorio unitario ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia, previa delibera del Consiglio Comunale che fisserà, in funzione degli abitanti effettivamente insediabili, gli oneri aggiuntivi a carico dei titolari delle concessioni, rivenienti dalla primaria e secondaria. Inoltre nella maglia n. 64 indicata con asterisco nella TAV. 17, prima del rilascio della concessione edilizia, l' A.C. deve provvedere alla redazione di una planimetria estesa all'intera maglia allo scopo di definire l'assetto viario urbano e/o l'allineamento degli edifici. 4) Così modificato: Per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 sono consentite sporgenze sino ad un massimo di ml. 0,50 e comunque non superiore ad 1/10 della larghezza stradale. 5) Per interventi prospicienti strade o spazi pubblici di larghezza superiore a ml 7,00 sono consentite sporgenze di solette per balconi di larghezza pari a 1/10 di quella stradale con un massimo in assoluto di 1,20 e della lunghezza massima del 50% dei prospetti su cui ricadono. 6) In presenza di strade pari o maggiori di ml 10.00 è possibile realizzare il 2° piano in arretrato dal filo di progetto, di una distanza pari all'altezza del piano, senza superare l'Iff= 5 mc/mq. 7) In ogni caso, per strade inferiori a 10 mt., l'altezza massima dell'edificio non potrà superare la larghezza della strada. (Rapp. 1:1) 8) 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 dall'annesso Regolamento Edilizio. 9) Nei cortili la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso edificio o di edifici confinanti è di mt. 6,00. Nelle chiostrine, detta distanza è ridotta a mt. 3,00. Le distanze tra fabbricati sono ridotte a zero se trattasi di pareti non finestrate ed in corrispondenza delle strade. 10) Per gli edifici che si affacciano sulla Gravina sono consentiti soltanto i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio; - ristrutturazione edilizia. I materiali di rivestimento, tinteggiatura, infissi saranno stabiliti dalla Commissione Edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico, subito dopo l'adozione del P.R.G.. 11) Nel caso di demolizioni, ricostruzioni, ampliamento e nuove costruzioni, i singoli progetti dovranno essere inseriti in un idoneo contesto esteso almeno all'intero isolato, in cui, rispettando il preesistente allineamento stradale, dovranno essere disegnati i volumi esistenti, le aree libere interne all'isolato, i prospetti, le sezioni. Tale documentazione dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Commissione Edilizia Comunale unitamente al progetto presentato. 12) E' Prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9, comma 2 del D.M. 1444/68). 13) E' consentita la realizzazione di "patii" di dimensione minima di mt. 6,00 per mt. 5,00 all'interno delle singole unità abitative. 40.3. Tipi di intervento Gli interventi ammessi sono: -manutenzione ordinaria -manutenzione straordinaria -ristrutturazione edilizia -sopraelevazione -edilizia e demolizione e nuova costruzione -nuova edificazione alle condizioni previste dai seguenti articoli. 40.4. Manutenzione ordinaria. Valgono i criteri contenuti nel precedente art. 38.5.. 40.5. Manutenzione straordinaria Valgono i criteri contenuti nel precedente art. 37.6.. 40.6. Ristrutturazione edilizia E' rilasciata tramite concessione edilizia singola. Riguarda quegli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti. Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio. I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi al precedente art. 40.2. 40.6.1. Destinazione d'uso Le destinazioni d'uso consentite sono quelle consentite nel precedente art. 38.1.. 40.6.2. Indice di fabbricabilità fondiaria L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5mc./mq. 40.6.3. Altezza minima L'altezza minima consentita è di mt. 7,50. Si deve comunque tenere conto dell'altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. Nel caso di edificio preesistente, è consentito il mantenimento dell'altezza originaria. 40.6.4. Rapporto di copertura E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti. 40.6.5. Numero di piani E' ammessa la realizzazione del piano terra e 1° piano, oltre al piano interrato o seminterrato. 40.6.6. Distacchi minimi dai fili stradali Sugli allineamenti esistenti. 40.6.7. Parcheggi 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. 40.7. Sopraelevazioni Si rilascia tramite concessione edilizia onerosa. I criteri da seguire nella definizione degli interventi sono quelli relativi al precedente art. 40.6.. 40.7.1. Destinazioni d'uso Tutte le destinazioni devono essere esclusivamente residenziali. 40.7.2. Indice di fabbricabilità fondiaria Il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di mt. 3,30; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 5 mc./mq.. 40.7.3. Altezza massima L'altezza massima della costruzione al piano terreno viene conteggiata convenzionalmente come altezza virtuale di mt. 3,30; in ogni caso l'altezza massima consentita è di mt. 7,5. Si deve comunque tenere conto della altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decoroso livellamento delle altezze. 40.7.3.a Altezza Massima Nel caso in cui il piano terra sia stato realizzato con un'altezza dell'ordine di mt. 5,00 che impediscono la realizzazione del 1° Piano, a causa di un'altezza massima superiore a quella indicata dalla norma è possibile prevedere, per tali casi, altezze superiori a mt. 7,50. (Delibera di C.C. n. 24 del 15.7.2002) 40.7.4. Numero dei piani E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra oltre al piano interrato o seminterrato. 40.7.5. Rapporto di copertura E' consentita la costruzione lungo i confini di proprietà qualora il sottostante piano terreno risulti già costruito in aderenza ai fabbricati confinanti. 40.7.6. Distacchi minimi dagli edifici e dai confini La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni



qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine. E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. 40.7.7. Distacchi minimi dai fili stradali Sugli allineamenti esistenti. 40.8. Edilizia di Demolizione e Nuova Costruzione Si rilascia tramite concessione edilizia singola. La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti. Nella definizione degli interventi valgono le indicazioni e le norme generali descritte ai precedenti artt. 40.1. e 40.2.. Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni. 40.8.1. Indice di fabbricabilità fondiaria La densità fondiaria massima sarà pari a 5 mc/mq. 40.8.2. Altezza massima L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a 7,50 mt. 40.8.3. Numero piani Piano terra più un piano superiore oltre al piano interrato o seminterrato. 40.8.4. Rapporto di copertura Il rapporto di copertura max ammissibile é pari al 75% per lotti aventi superficie superiore a mq. 135". 40.8.5. Distanze minime tra pareti e dai confini Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale a mt. 5. La distanza tra pareti non potrà mai essere inferiore a mt. 10. 40.8.6. Distacchi minimi dai fili stradali Sugli allineamenti esistenti. Il Sindaco sentito la C.E.C. e l'autorità urbanistica territorialmente competente potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica. 40.8.7. Parcheggi 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. 40.9. Nuova edificazione E' consentita tramite concessione edilizia singola. La tipologia dei nuovi edifici non dovrà essere in contrasto con gli edifici esistenti. Nella definizione degli interventi valgono le prescrizioni generali e le norme generali così come descritte nel precedente art. 40.6. Inoltre devono essere rispettate le seguenti prescrizioni. 40.9.1. Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nel precedente art. 38.1.. 40.9.2. Indice di fabbricabilità fondiaria L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq. 40.9.3. Altezza massima L'altezza massima consentita é di mt. 7,50. Si deve comunque tener conto dell'altezza media delle costruzioni adiacenti al fine di ottenere un decorso livellato delle altezze. 40.9.4. Numero dei piani E' ammessa la costruzione del piano terra e del 1° piano oltre al piano interrato e seminterrato. 40.9.5. Rapporto di copertura Il rapporto di copertura massimo ammissibile é pari al 75%. 40.9.6. Distanze tra pareti E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono possibili costruzioni sul confine. 40.9.7. Distacchi minimi dal filo stradale Sugli allineamenti stradali. 40.9.8. Parcheggi 1 mq. per ogni 10 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla tavola allegata alla Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 1024/86 ultimo titolo edilizio: 1) Una finestra del soggiorno è stata trasformata in porta-finestra. 2) Il bagno viene disegnato nel grafico, lungo mt 4.70 e largo mt. 1.80, invece in realtà misura mt 2.65 x mt 1.60. Così come riportato nella planimetria catastale presentata all'Agenzia delle Entrate in data 04 luglio 1978. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare al Comune di Villa Castelli una SCIA in sanatoria ai sensi del Testo unico dell'edilizia DPR n. 380 del 06 giugno 2001 art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità.

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

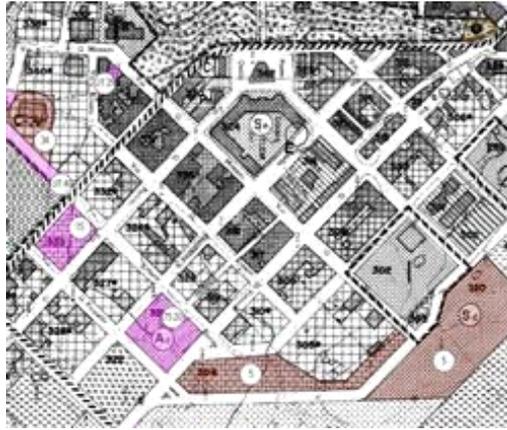
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e oblazione : €636,00
- Oneri professionali, cassa previdenza ed Iva, indicativi e non vincolanti per lo scrivente per redazione Scia in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Porta finestra del prospetto principale e bagno.





Stralcio PRG

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

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico è dotato di salvavita, le prese sono conformi alle direttive dell'Unione Europea, non sono state installate le luci di emergenza e di sicurezza. Sono presenti fili fuori traccia. Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno di certificazioni che attestino la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti tecnologici sono in discreta condizione manutentiva, efficienti e funzionali, con esclusione di eventuali vizi e difetti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti. (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI) secondo il DM 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI) secondo il DM 37/08 indicativo e non vincolante per lo scrivente: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a elettrico





Fili fuori traccia



Salvavita

BENI IN VILLA CASTELLI VIA GIOACHINO ROSSINI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CASTELLI via Gioachino Rossini 3, della superficie commerciale di **95,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di Villa Castelli (Br) in zona periferica, con unico accesso da via G. Rossini n. 3 composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: via Giocachino Rossini n .3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20.07.2004 pratica n. BR0128858

Coerenze: a sud con la strada denominata via G. Rossini, [REDAZIONE]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





Prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taranto, Brindisi, Grottaglie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il territorio comunale si estende per 34,58 km² nella la parte sud-occidentale dell'altopiano delle Murge, tra la valle d'Itria e il Salento, in una zona collinare al confine con la pianura salentina. .



Prospetto Principale



Ortofoto

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



spazi verde

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra sito nel Comune di Villa Castelli (Br) alla via Gioachino Rossini civico 3. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1970 con regolare progetto approvato dal Comune di Villa Castelli e successivamente ai sensi della legge 47/85 sono state sanate piccole difformità edilizie. Come rappresentato sulla planimetria dei luoghi, tale appartamento è composto da quattro vani utili, un corridoio ed un bagno per una superficie utile di mq 70.72 e una superficie lorda di mq 95.63. L'altezza interna dei locali misura mt 3.50. All'immobile si accede attraverso un portoncino in legno dal civico 3 da via G. Rossini, l'ingresso si apre nel soggiorno, il quale comunica sulla destra con la cucina, davanti alla porta d'ingresso con la zona notte, costituita da due camere da letto ed un bagno disimpegnato da un corridoio. Sulla sinistra invece troviamo una terza porta, con la quale si accede al vano scala di uso esclusivo dell'appartamento al primo piano. Due delle pareti della cucina sono rivestite con piastrelle per un'altezza dal pavimento pari a mt 2.20, sul lato strada, posto ad angolo, è stato realizzato un camino a legna con struttura interna in mattoni refrattari e rivestimento esterno in pietra. Il bagno è rivestito con ceramica di colore chiaro sino ad un'altezza di circa m 2.20 ed è arredato con: vaso, bidet, lavandino e una piccola vasca da bagno, completi di rubinetteria funzionante, l'acqua sanitaria viene riscaldata da un scaldabagno elettrico installato nel bagno. Il soffitto presenta macchie di umidità e fenomeni di distacco dell'intonaco. La finestra del bagno è in legno e si affaccia su un pozzo luce di altra ditta. Una camera da letto è priva di finestra e nella seconda è stata montata una finestra luce che si affaccia sul pozzo luce di altra ditta. Il pavimento interno è rivestito con mattoni in graniglia e relativo battiscopa. Le pareti interne della zona notte e della zona giorno sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate di colore chiaro. Il muro a confine con la strada pubblica presenta dei fenomeni di risalita di umidità sia interne che esterne, la parte interna della parete del soggiorno è stata rivestita con un pannello di cartongesso. Gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia collegato alla rete pubblica, di impianto idrico collegato alla rete pubblica (Acquedotto Pugliese), di impianto fognario collegato alla rete comunale. Nell'immobile è presente l'impianto di riscaldamento (radiatori di ghisa in tutte le stanze) collegato ad una caldaia alimentata a metano (in comune con l'appartamento del primo piano). Nel soggiorno ed in una camera da letto sono stati installati due condizionatore con unità esterna sul muro esterno che si affaccia su via G. Rossini, i collegamenti interni sono stati realizzati fuori traccia con canaline in plastica. La struttura portante è stata realizzata in muratura, mentre il solaio risulta essere misto in latero-cemento. Nel complesso le finiture esterne ed interne si presentano in normale stato di conservazione e manutenzione, gli impianti sono funzionanti ed efficienti ma il sottoscritto non ha potuto verificare se ci sono difetti occulti, sono evidenti il filo dell'antenna fuori traccia, e alcune porzioni dell'impianto elettrico risultano essere fuori traccia nella zona cucina.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di tufo con coibentazione in assente	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni in	nella media	



graniglia

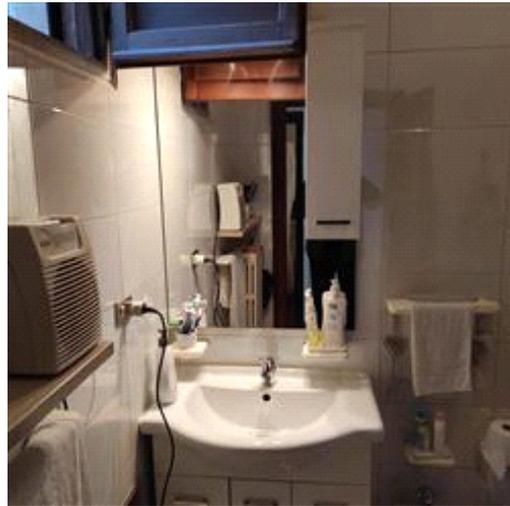
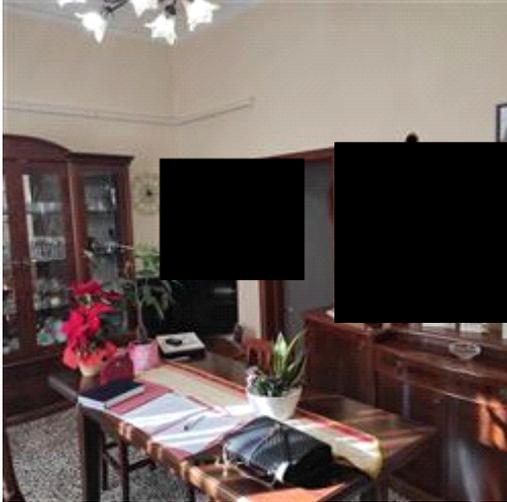
portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

nella media 



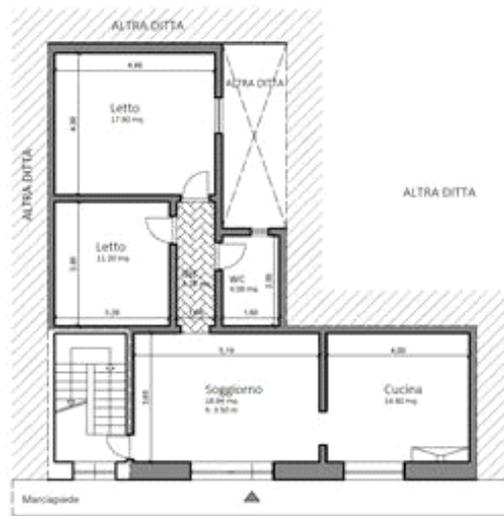


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento	95,63	x	100 %	=	95,63
Totale:	95,63				95,63



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Fonte di informazione: sito Tribunale di Brindisi
Indirizzo: via Fratelli Rosselli 20
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.975,00 pari a 752,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: A Villa Castelli, in zona centrale, casa indipendente su due livelli
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo: 148.000,00 pari a 880,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: annuncio pubblicitario privato
Descrizione: Casa indipendente al piano terra nei pressi del centro storico
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (15/03/2023)
Valore minimo: 610,00
Valore massimo: 800,00
Note: Anno 2022 Semestre 2 - fascia/zona Periferica tipologia Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. 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 compravendita 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 €750,00/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,63 x 750,00 = **71.722,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.722,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.722,50**

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 1 semestre 2022, 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 Villa Castelli, Agenzie immobiliari e studi tecnici di Villa Castelli Osservatori di mercato immobiliare Agenzia del Territorio OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Villa Castelli, 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	95,63	0,00	71.722,50	71.722,50
				71.722,50 €	71.722,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.636,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.086,50**

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: **€ 10.362,98**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.723,53**



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLA CASTELLI via Gioachino Rossini 1, della superficie commerciale di **115,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di Villa Castelli (Br) in zona periferica, con unico accesso da via G. Rossini n. 1 composto da vano scala, soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, piccoli ripostiglio al primo piano e locale deposito al piano terrazza realizzato senza Permesso di Costruire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Gioachino Rossini n. 1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20.07.2004 pratica n. BR0128859

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.363,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.758,56
Data della valutazione:	21/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione, con atto stipulato il 03/09/1970 a firma di Notaio Vincenzo Del Ganio ai nn. 7198 di repertorio, registrato il 09/09/1970 a Francavilla Fontana ai nn. 1148, trascritto il 22/09/1970 a Conservatoria Lecce ai nn. 45316/40613

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 7**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione di un vano da adibirsi a parcheggio e relativa scala sita in via Rossini., rilasciata il 14/08/1970 con il n. 7 di protocollo

Variante al Nulla Osta n. 7/70 **N. 7/70 Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, presentata il 01/08/1970 con il n. 3843 di protocollo, rilasciata il 16/09/1970

Sanatoria di opere edilizie abusive Legge 47/85 **N. 1024/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Appartamento al primo piano, presentata il 30/09/1986 con il n. 1024/86 di protocollo, rilasciata il 23/01/2003 con il n. 1024 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al primo piano via G. Rossini n. 1 Riportato in Catasto al foglio di mappa 10 particella 157 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 676 del 26.06.2000 e n. 1071 del 16.07.2002, l'immobile ricade in zona B1 - Zona di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Lotto 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate delle modifiche di tramezzature interne. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare al Comune di Villa Castelli una sanatoria ai sensi del Testo unico dell'edilizia DPR n. 380 del 06 giugno 2001 art. 36 accertamento di conformità.

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

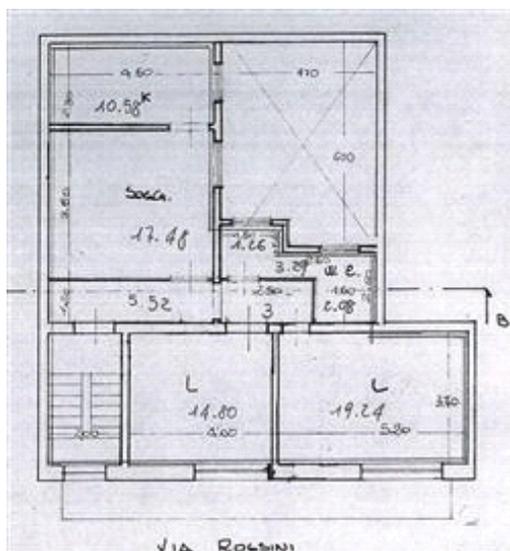
Costi di regolarizzazione:



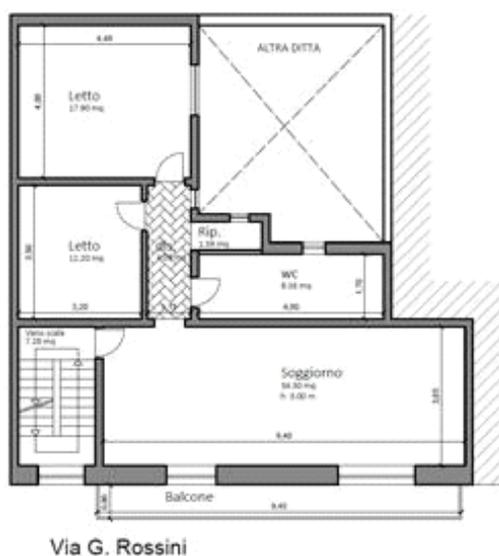
- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, bolli , diritti di segreteria moltiplicati x 2: €4.145,74
- Onorario tecnico : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento primo piano



Elaborato grafico Sanatoria 1024/86



Planimetria stato dei luoghi

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale deposito al piano secondo (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il locale realizzato al piano secondo non si può sanare in quanto avendo un'altezza interna pari a mt 2.85 non si può considerare vano tecnico. Le norme tecniche del Comune di Villa Castelli in Zona B1- Zona di completamento edilizio non permette la realizzazione di detto vano deposito, sia per il numero dei piani in quanto è consentito solo la realizzazione del piano terra e 1°, sia per l'altezza massima, in quanto è consentita l'altezza massima di mt. 7.50.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila per demolizione e smaltimento in discariche autorizzate : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Locale deposito realizzato al piano secondo





Via G. Rossini

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Legge n. 1249 del 11.08.1939)

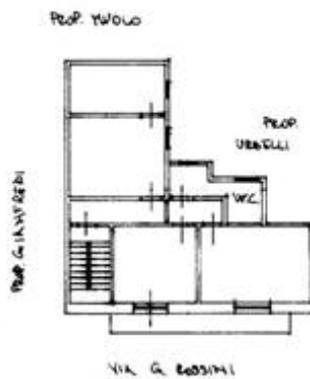
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo l'approvazione dell' accertamento di conformità da parte del Comune di Villa Castelli e dopo aver demolito il vano deposito al secondo piano bisogna presentare la nuova planimetria castale con il programma Docfa all'Agenzia delle Entrate
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico e spese: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento al primo piano



Planimetria Catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



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

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le prese sono conformi alle direttive dell'Unione Europea, non sono state installate le luci di emergenza e di sicurezza. Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno di certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti tecnologici sono in discreta condizione manutentive, efficienti e funzionali, con esclusione di eventuali vizi e difetti per i quali lo scrivente non è in grado di esprimersi. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti. (normativa di riferimento: DM 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI) secondo il DM 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI) secondo il DM 37/08 indicativo e non vincolante per lo scrivente: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico



Contatore Enel

BENI IN VILLA CASTELLI VIA GIOACHINO ROSSINI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA CASTELLI via Gioachino Rossini 1, della superficie commerciale di **115,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato a due piani ubicato nel Comune di Villa Castelli (Br) in zona periferica, con unico accesso da via G. Rossini n. 1 composto da vano scala, soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, piccoli ripostiglio al primo piano e locale deposito al piano terrazza realizzato senza Permesso di Costruire.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Gioachino Rossini n. 1, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 20.07.2004 pratica n. BR0128859

[REDACTED] o, a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.



Prospetto Principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taranto, Brindisi, Grottaglie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è ubicato in Villa Castelli alla via Gioachino Rossini civico 1, al primo piano di una palazzina composta da 2 piani. L'appartamento è formato da una cucina, due camere da letto ed un bagno al primo piano e di un locale deposito al piano terrazza. L'appartamento è stato costruito senza Permesso di Costruire è sanato successivamente ai sensi della Legge 47/85. Sviluppa



una superficie utile di mq 77.63 ed una superficie lorda di mq 93.30. L'altezza dei locali misura mt 3.00.

Primo Piano

Vi si accede tramite una scala in cls a due rampe, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro, che raggiunge il piano terrazza. Dal pianerottolo della scala, attraverso una porta in legno, si accede ad una ampia cucina rettangolare, che comunica sulla destra con un balcone che copre tutto il prospetto dell'appartamento e che affaccia su via G. Rossini, sulla sinistra dell'ingresso si accede alla zona notte attraverso un disimpegno. Al centro della cucina è stato realizzato un camino a legna rivestito esternamente con pietra e marmo. Dal disimpegno sulla destra si accede all'unico bagno, mentre a sinistra ad una camera da letto priva di finestra, alla fine del disimpegno troviamo la seconda camera da letto, dotata di una finestra luce che si affaccia su un pozzo luce di altra ditta. Sui muri della seconda camera da letto sono presente macchie di umidità, sicuramente dovuti a condensa interna ed ai muri perimetrali realizzati ad un solo paramento. Nel corridoio adiacente alla porta del bagno è stato realizzato un piccolo ripostigliio ed una finestra luce che si affaccia su pozzo luce di altra ditta. Le pareti del bagno sono rivestite con ceramica e greche decorative sino ad un'altezza di circa 2.20, è arredato con lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno con doccia. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante. L'acqua sanitaria viene riscaldata da una caldaia a metano. Le pareti dell'appartamento sono rifinite con intonaco civile di colore chiaro. Il pavimento è rivestito in ceramica con trama a spina. Gli infissi esterni sono in alluminio, la porta e la finestra della cucina sono oscurate da tapparelle in plastica, le finestre delle camere da letto e del bagno sono prive di tapparelle. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e collegato alla rete pubblica. Il sottoscritto non ha potuto reperire le dichiarazioni di conformità dell'impianto ma sembra adeguato alla normativa vigente. L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica (in comune con l'appartamento del piano terra). L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa collegati ad una caldaia esterna, ubicata sul balcone e alimentata a metano (in comune con l'appartamento del piano terra). Solo nella cucina è stato installato un condizionatore elettrico formato da unità esterna e split interno.

Piano Terrazza (Secondo)

Al secondo piano adiacente al vano scala è stato realizzato, senza licenza, un vano deposito che sviluppa una superficie interna di mq 21.23 e lorda di mq 27.12 con altezza interna di mt 2.85. Le murature esterne sono in tufo di spessore mt 0.20 e copertura in ferro. Le pareti interne ed esterne sono intonacate, il pavimento è rivestito con lastre di Cotrigliano, in continuità con il lastrico solare.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante scorrevoli realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica (solo gli infissi della cucina)	al di sopra della media	
<i>scale:</i> con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della media	
--	-------------------------	--





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



appartamento	93,30	x	100 %	=	93,30
Vano scala	16,34	x	50 %	=	8,17
Balcone e terrazza i primo 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone e terrazza quota eccedente 25 mq (compreso la superficie del vano deposito al piano terrazza da demolire)	61,75	x	10 %	=	6,18
Totale:	196,39				115,15



Via G. Rossini

Planimetria stato dei luoghi primo piano



Via G. Rossini

Planimetria stato dei luoghi secondo piano

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: sito Tribunale di Brindisi

Indirizzo: via Fratelli Rosselli 20

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.975,00 pari a 752,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: A Villa Castelli, in zona centrale, casa indipendente su due livelli

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 880,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annuncio pubblicitario privato

Descrizione: Casa indipendente al piano terra nei pressi del centro storico

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (15/03/2023)

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 800,00

Note: Anno 2022 Semestre 2 - fascia/zona Periferica tipologia Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'gli attuali stati manutentivo, conservativo, le finiture e le dotazioni impiantistiche, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e i dati metrici. 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 €750,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,15	x	750,00	=	86.358,75
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.358,75
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.358,75
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Villa Castelli, agenzie: Villa Castelli, 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	115,15	0,00	86.358,75	86.358,75
				86.358,75 €	86.358,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.995,74**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.363,01**

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: **€ 11.604,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.758,56**

data 21/03/2023

il tecnico incaricato
VITANTONIO MICCOLI

