

**RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI IN SAN DONACI  
(BRINDISI) DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED]  
REVISIONE A SEGUITO OSSERVAZIONI DI PARTE**

**RIFERIMENTO:** [REDACTED]  
**Procedimento n. 4/2020 R.G. FALL.**

**1. PREMESSA**

In data 26 settembre 2022 il giudice delegato Dott. Stefano Sales, nominava lo scrivente Ing. Giorgio Rubino, iscritto al n° 753 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi ed al n. 2015 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brindisi, quale Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento n. 4/2020 Reg. Fall. vertente presso il Tribunale di Brindisi. In particolare, veniva affidato l'incarico per la stima degli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Gli immobili periziandi sono i seguenti:

- Villino sito in San Donaci (BR) alla via Tunisi n. 129, identificato al Catasto dei Fabbricati di Brindisi al Foglio 19 Particella 999, categoria catastale A/7, classe U, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 484, qualità/classe vigneto/2, superficie 597, reddito agrario 4,47 Euro, reddito dominicale 10,33 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 990, qualità/classe seminativo/3, superficie 253, reddito agrario 0,65 Euro, reddito dominicale 0,85 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 993, qualità/classe vigneto/2, superficie 1592, reddito agrario 11,92 Euro, reddito dominicale 27,54 Euro.
- Terreno alla in agro di Brindisi identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 188 e Particella 561, qualità/classe vigneto/3, superficie 6940, reddito agrario 46,59 Euro, reddito dominicale 75,27 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 12 e Particella 154, qualità/classe seminativo/2, superficie 1577, reddito agrario 4,48 Euro, reddito dominicale 6,52 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 12 e Particella 369, qualità/classe vigneto/1, superficie 1562, reddito agrario 14,52 Euro, reddito dominicale 36,30 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 32 e Particella 190, qualità/classe seminativo/3, superficie 6855, reddito agrario 17,70 Euro, reddito dominicale 23,01 Euro.

Il giorno dodici ottobre 2022 il sottoscritto effettuava sopralluogo tecnico presso gli immobili in questione dove espletava i rilievi del caso ed eseguiva dettagliata documentazione fotografica. Al fine di poter rispondere compiutamente alle valutazioni delle unità immobiliari, il 28 settembre trasmetteva a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti (*Allegato 1*) presso l'UTC del Comune di San Donaci (BR) per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati stessi.

## **2. VILLINO IN SAN DONACI (BR) ALLA VIA TUNISI N. 129 - censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 19 Particella 999.**

### **2.1 Descrizione analitica del bene**

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione indipendente all'interno di un lotto di pertinenza (categoria A/7, ovvero "*abitazioni in villini*") costituita da piano terra e primo, avente complessivamente una superficie lorda coperta di poco inferiore a mq. 320,00 (precisamente mq. 319,53 di cui mq. 178,17 al piano terra e mq. 141,36 al primo piano). Nelle superfici appena menzionate sono stati inclusi gli aumenti di volumetria non assentita e rilevata in fase di sopralluogo e precisamente mq. 4,27 per la lavanderia, mq. 5,76 per il bagno, mq. 11,63 per il vano scala e l'intero primo piano.

Il piano terra è costituito da un grande ambiente adibito a ingresso/soggiorno, tinello, un vano adibito a zona cottura, due disimpegni che separano zona giorno e zona notte, tre stanze da letto e un bagno. Dall'esterno della zona retrostante (e non accessibile dall'interno dell'abitazione) è possibile accedere a un deposito attrezzo agricoli, un piccolo bagno e una piccola lavanderia.

Nel cortile al piano terra sono state realizzate due strutture di copertura (tettoie) di cui una in lamiera per una superficie di mq. 75,00 nella zona posteriore ed un'altra (in parte in calcestruzzo armato e struttura in legno e copertura con coppi) nella zona anteriore a ridosso dell'ingresso per una superficie di mq. 38,17.

Dalla via Tunisi, attraverso due cancelli metallici (uno carrabile e uno pedonale) è possibile accedere al cortile di pertinenza dell'immobile e nella parte posteriore il collegamento con il terreno confinante di proprietà, mentre nella parte centrale del fabbricato si trova l'ingresso del piano terra e sul lato sinistro, il vano scala che consente di raggiungere il livello superiore.

Il primo piano è costituito da un ampio ingresso/soggiorno, bagno e cucina (da cui è possibile accedere ad un ampio balcone della superficie lorda di mq. 30,58), due disimpegni, due stanze da letto di cui una comprensiva di cabina armadio e, infine, un balcone chiuso mediante vetrata prospiciente il prospetto retrostante (in corrispondenza della piccola lavanderia del piano terra). Sul balcone, anche al primo piano, è stata realizzata una tettoia in lamiera della superficie di mq. 8,35.

Il fabbricato appena descritto ha espresso la sua potenzialità edificatoria relativamente anche ai terreni adiacenti.

Tali terreni, come indicato in premessa, sono:

- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 484, qualità/classe vigneto/2, superficie 597, reddito agrario 4,47 Euro, reddito dominicale 10,33 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 990, qualità/classe seminativo/3, superficie 253, reddito agrario 0,65 Euro, reddito dominicale 0,85 Euro.
- Terreno alla in agro di San Donaci (BR) identificato al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 19 e Particella 993, qualità/classe vigneto/2, superficie 1592, reddito agrario 11,92 Euro, reddito dominicale 27,54 Euro.

Pertanto, questi ultimi sono da considerarsi pertinenziali e la stima del fabbricato non può prescindere dalla stima dei suddetti terreni.

## 2.2 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di un progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di San Donaci nelle date del 16.05.1986 e del 07.01.1988 per cui fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 32/1986 del 12.06.1986 e successiva variante n. 184/1987 del 22.02.1988 intestata al proprietario dell'epoca sig. [REDACTED]. Nell'oggetto della Concessione si specifica la costruzione di un fabbricato rurale, per cui la destinazione originaria dell'immobile era non residenziale.

Successivamente, è stato depositato un progetto approvato dalla C.E.C. del Comune di San Donaci in data 19.11.1992 per cui fu rilasciata Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 129/92 del 28.01.1993 con cui è stato sostituito il solaio di copertura (piano) dell'immobile realizzando con un tetto a doppia falda.

Attualmente, la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto è dettata da quest'ultima Concessione Edilizia, ovvero quella n. 129/92 del 28.01.1993.

Il geometra V. Tondo dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci, che ha fornito la documentazione appena menzionata, nel riscontro alla richiesta formale di accesso agli atti, specifica che l'immobile in oggetto non è dotato di alcun Certificato di Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato risultano alcune evidenti difformità relativamente ad un aumento della volumetria assentita, una diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre alla modifica dei prospetti e alla realizzazione di strutture di copertura (tettoie) non autorizzate.

## 2.3 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Brindisi al Foglio 19 Particella 999, categoria catastale A/7, classe U, consistenza 5 vani, avente rendita pari a 529,37 Euro e intestato alla sig.ra [REDACTED].

## 2.4 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria e dalla sua famiglia.

## 2.5 Vincoli ed oneri giuridici

### 2.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: SI.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: atto di asservimento dell'area sita nel Comune San Donaci identificata al Foglio 19 Particella 110-485-484; Foglio 32 Particella 190; Foglio 12 Particella 154-369, della superficie di mq. 17210, stipulato il 22/01/1988, trascritto il 09/02/1988, derivante da atto Dott. Aldo Perrone in data 22/01/1988 rep. 7572. Il suddetto atto di asservimento, ha vincolato ai fini urbanistici, ulteriori terreni in agro di San Donaci, come sopra elencati, ai fini del raggiungimento della volumetria in progetto, anche non più nella disponibilità dell'attuale proprietario e non sono oggetto di pignoramento (particella 110, parte della 484 e 485 ora 1045 e 994, ma rimangono asserviti all'immobile oggetto di esecuzione.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

### 2.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 2.5.2.1. Iscrizioni:

1. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO da parte dell'Agenzia delle Entrate. Iscrizione del 15/06/2018 - Registro Particolare 1211 - Registro Generale 9574.  
Importo Totale: 93.581,22 €.  
Importo capitale: 46.790,61 €.
2. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO da parte dell'Agenzia delle Entrate. Iscrizione del 15/06/2018 - Registro Particolare 1206 - Registro Generale 9569.  
Importo Totale: 288.822,96 €.  
Importo capitale: 144.411,48 €.
3. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO da parte del Tribunale di Lecce. Iscrizione del 06/10/2017 - Registro Particolare 1864 - Registro Generale 14946.  
Importo Totale: 10.000,00 €.  
Importo capitale: 6.004,02 €.
4. Ipoteca giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA da parte del Tribunale di Brindisi. Iscrizione del 24/08/2017 - Registro Particolare 1602 - Registro Generale 12944.  
Importo Totale: 20.250,90 €.  
Importo capitale: 14.250,90 €.
5. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO da parte del Tribunale di Firenze. Iscrizione del 03/10/2014 - Registro Particolare 1287 - Registro Generale 13060.  
Importo Totale: 38.400,00 €.  
Importo capitale: 32.014,71 €.

#### 2.5.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto giudiziario di pignoramento immobili da parte del Tribunale di Brindisi, repertorio n. 79/2019 del 10.01.2019 con Trascrizione del 08.03.2019 - registro Particolare 3005 e Registro Generale 3874.

#### 2.5.3. Altre trascrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Iscrizione del 22/09/2011 - Registro Particolare 2792 - Registro Generale 16832.  
Importo Totale: 250.000,00 €.  
Importo capitale: 125.000,00 €.

2.5.4. Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio della larghezza di ml. 5,00 derivante da atto di donazione per notaio Aldo Perrone del 26.02.1988.

### 3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 3.1 Precedenti Edilizi e verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

L'immobile, allo stato attuale, **non risulta in regola urbanisticamente** (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di San Donaci), pur essendo stato già in passato soggetto ad intervento edilizio, di cui l'ultima Concessione Edilizia n. 129/92 del 28.01.1993.

### 4. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

#### 4.1 Conformità urbanistica:

**CRITICITA' ALTA**

L'immobile, allo stato attuale, non risulta in regola urbanisticamente (e quindi sprovvisto di un progetto regolare approvato dal Comune di San Donaci), pur essendo stato soggetto ad interventi edilizi in passato di cui ultima Concessione Edilizia n. 129/92 del 28.01.1993.

Rispetto a quest'ultimo titolo abilitativo, **sono state rilevate le seguenti difformità non regolarizzabili:**

- Aumento della volumetria rispetto a quanto assentito ed in particolare:
  - l'intero primo piano (superficie in ampliamento di mq. 141,36);
  - il vano scala che consente di collegare il primo piano dal piano terra (superficie in ampliamento di mq. 11,63);
  - realizzazione (come prolungamento del fabbricato esistente) di un piccolo bagno e una piccola lavanderia nel cortile retrostante al piano terra (superficie in ampliamento di mq. 10,03);
  - Altezza utile del piano terra assentita pari a 2,75 mentre realizzato pari a 3,10 e altezza utile del vano (non abitabile) al piano primo assentita minima 0,75 m. e massima 1,40 m., mentre realizzata altezza minima pari a 2,20 m. e massima 2,85 m..
- Presenza di strutture di copertura (tettoie) non autorizzate, due al piano terra (avente superficie di mq. 75,00 nella zona posteriore ed un'altra (in parte in calcestruzzo armato e struttura in legno e copertura con coppi) nella zona anteriore a ridosso dell'ingresso per una superficie di mq. 38,17 e una sul terrazzo a livello al primo piano (avente estensione di mq. 8,35);
- Formazione di luci alte, tre sul prospetto laterale sinistro prospicienti altra proprietà (una nel deposito attrezzi agricoli e due nelle due stanze da letto adiacenti);

Mentre, **per quanto riguarda le difformità regolarizzabili:**

- Modifiche nella disposizione dei tramezzi interni, in particolare: formazione di una stanza da letto all'interno del deposito attrezzi agricoli e formazione del disimpegno adiacente, eliminazione del tramezzo che divideva l'ingresso dal pranzo/soggiorno per formare un unico ambiente (realizzazione di una trave e messa in opera di due colonne di arredo alle estremità dell'apertura), infine formazione di un vano adibito a zona cottura nell'angolo a destra del pranzo/soggiorno;

- Chiusura della finestra della stanza da letto a sinistra in pianta per realizzazione muratura del vano scala adiacente;
- Necessaria precisazione per lievi difformità nelle quote riportate (dell'ordine di decine di centimetri).

In definitiva, l'immobile risulta non conforme, ma parzialmente regolarizzabile.

Spese per ripristino stato dei luoghi:

- Spese per demolizioni opere non sanabili, trasporto materiali di risulta e smaltimento presso discarica autorizzata, oltre che ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato. In tale operazione deve considerarsi l'intera demolizione del piano primo, sia solaio che murature laterali, impermeabilizzazione e nuovo lastricato solare:  
Spese per demolizioni: €. 35.000

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria o, in alternativa, Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/01.  
Oneri tecnici e oblazione: €. 5.500  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

#### 4.2 Conformità catastale:

**CRITICITA' ALTA**

Le criticità evidenziate nel paragrafo "conformità urbanistica" sono analoghe a quelle catastali.

In definitiva, l'immobile risulta non conforme, ma parzialmente regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo docfa di variazione (accatastamento):  
Oneri tecnici e spese di presentazione: €. 1.500  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

#### 4.3 Stima costi per regolarizzazione/ripristino stato dei luoghi:

Si stima un costo totale comprensivo di spese per la demolizione delle opere non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione di quelle sanabili (realizzate in assenza di titolo abilitativo) pari a:

**€. 42.000,00**

### 5. STIMA DELL'IMMOBILE

Per l'operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali, nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati; la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può infatti risultare anche sensibilmente diversa, è possibile pertanto concludere che operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'utilità attribuita, appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico oggetto di stima.

Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del "più probabile prezzo" a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui determinare il più probabile valore di mercato.

Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti analogie tipologiche, strutturali, e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile in esame fa parte.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche di locazione, di posizione, del tipo produttivo e tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture; della specifica unità immobiliare con particolare riferimento alla ordinaria destinazione d'uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti, etc; dimensioni e forme delle aperture dei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti; delle caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici) il criterio di stima più consono da adottare per determinare il più probabile valore di mercato è quello con procedimento sintetico-comparativo per valori di mercato.

Di conseguenza, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata (nella determinazione del valore venale si è tenuto conto delle condizioni conservative e manutentive) nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie Immobiliari locali e dall'esame di riviste specializzate in materia di compravendite immobiliari si determina il valore attuale operando come segue.

- **stima comparativa sintetica per valori di mercato**

Per una maggiore conferma del valore scaturito dalla stima comparativa di merito, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la presente, effettuando una ricerca di mercato su immobili aventi caratteristiche simili a quello periziando.

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: Vendita giudiziaria

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: Tribunale di Brindisi - Perizia di stima

Descrizione: ampio soggiorno, tinello con cucinino, cucina e due camere da letto, disimpegno/corridoio e bagno oltre ad un piccolo pozzo di luce. Attiguo all'abitazione c'è l'originario garage trasformato in un piccolo studio e in una grande cucina. L'immobile occupa parte del terreno del lotto.

Indirizzo: Via Ponchielli.  
Superfici principali e secondarie: 199,19 mq  
Superfici accessorie: 30,76 mq.  
Prezzo: 130.000,00 pari a 550,00 Euro/mq.  
Condizioni conservative-manutentive: buone

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Vendita giudiziaria  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: Tribunale di Brindisi - Perizia di stima  
Descrizione: soggiorno, tinello con cucinino, due camere da letto, disimpegno/corridoio e bagno oltre ad un piccolo pozzo di luce.  
Indirizzo: Via Crispi 26/28  
Superfici principali e secondarie: 113,63 mq  
Superfici accessorie: 31,39 mq.  
Prezzo: 43.000,00 pari a 350,00 Euro/mq  
Condizioni conservative-manutentive: cattive con necessità di interventi di ristrutturazione pesante.

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: agenzia casa.it  
Descrizione: soggiorno, tinello con cucinino, tre camere da letto, disimpegno/corridoio e 2 bagni disposti su tre livelli.  
Indirizzo: Via Isonzo 28  
Superfici principali e secondarie: 200,00 mq  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.000,00 pari a 600,00 Euro/mq  
Condizioni conservative-manutentive: discrete.

Il valore medio è dato da 550,00 €. (COMPARATIVO 1) + 350,00 €. x 1,5 (COMPARATIVO 2 considerando che il valore dell'immobile a seguito della ristrutturazione si incrementa del 50%) + 600,00 €. (COMPARATIVO 3) diviso 3 = 558,33 €. arrotondando pari a 560,00 €.

#### - stima comparativa per coefficienti di merito

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere alla stima dello stesso adottando coefficienti di merito comparati con quelli di immobili di recente costruzione e ristrutturati di recente ubicati nella stessa zona (in posizione leggermente più centrale), recentemente alienati al prezzo medio di Euro 560,00# per metro quadro di superficie coperta.

Dall'applicazione di tale metodo di stima, indicando con a) il bene da stimare e b) il bene di riferimento, si ottiene:

#### 1) Caratteristiche posizionali:

a) Periferica	Coeff.	0,95
b) Centrale	Coeff.	1,00

#### 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramici, orientamento, luminosità):

a) buone	Coeff.	1,00
b) Buone	Coeff.	1,00

#### 3) Caratteristiche tecnologiche e strumentali:

a) Buone	Coeff.	1,00
b) Buone	Coeff.	1,00

- 4) **Caratteristiche tipologiche:**
- |                                  |        |      |
|----------------------------------|--------|------|
| a) Residenziale (rurale)         | Coeff. | 0,97 |
| b) Residenziale nel centro città | Coeff. | 1,00 |
- 5) **Stato di conservazione e manutenzione:**
- |          |        |      |
|----------|--------|------|
| a) Buone | Coeff. | 1,00 |
| b) Buone | Coeff. | 1,00 |
- 6) **Vetustà fisica:**
- |                  |        |      |
|------------------|--------|------|
| a) 30 anni       | Coeff. | 1,05 |
| b) 40 anni (mdi) | Coeff. | 1,00 |
- 7) **Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio):**
- |             |        |      |
|-------------|--------|------|
| a) Buone    | Coeff. | 1,07 |
| b) Discrete | Coeff. | 1,00 |

Rapportando i coefficienti suddetti si ottiene che il probabile valore di mercato per metro quadrato del cespite periziando è pari a:

$$V = \text{Euro} / \text{mq} \quad 560,00 \times \left(\frac{0,95}{1,00}\right) \times \left(\frac{1,00}{1,00}\right) \times \left(\frac{1,00}{1,00}\right) \times \left(\frac{0,97}{1,00}\right) \times \left(\frac{1,00}{1,00}\right) \times \left(\frac{1,05}{1,00}\right) \times \left(\frac{1,07}{1,00}\right) = 579,77 \text{ €} / \text{mq}$$

Arrotondando a 580,00 €/mq (diconsi cinquecentottanta/00 euro/metro quadrato).

Tra le altre cose tali valori risultano confermati anche dalla banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per l'ultima rilevazione disponibile (1° semestre 2022) stima il valore di mercato delle abitazioni per la zona periferica del Comune di San Donaci variabile tra 500 e 600 €/mq di superficie commerciale.

#### 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.

Moltiplicando il prezzo a mq. ottenuto per la superficie ragguagliata si determina il più probabile valore attuale del cespite, il tutto operando come segue.

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, al fine del calcolo della superficie lorda si è operato scomponendo in figure geometriche regolari e precisamente in rettangoli. Si è quindi calcolata e sommata la superficie dei singoli rettangoli, adoperando la nota formula di geometria.

Si è determinato il più probabile valore venale attuale moltiplicando la superficie ragguagliata (secondo quanto previsto dalla norma UNI 1075 D.P.R.138/98 - vedi specchietto del calcolo analitico) per il prezzo a mq. di €. 580,00.

Il tutto si riporta:

- Consistenza Analitica - Superficie commerciale

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE	
Abitazione	P.T.	Sup. coperta	mq.	156,51	x	1,00	Mqe.	156,51
Cortile di pertinenza	P.T.	Sup. scoperta	mq.	258,32	x	0,05	Mqe.	12,92
Terreno (Fg. 19 - Ptc. 484)		Sup. scoperta	mq.	597,00	x	0,005	Mqe.	2,99
Terreno (Fg. 19 - Ptc. 990)		Sup. scoperta	mq.	253,00	x	0,005	Mqe.	1,27
Terreno (Fg. 19 - Ptc. 993)		Sup. scoperta	mq.	1592,00	x	0,005	Mqe.	7,96
<b>CONSISTENZA TOTALE</b>							<b>Mqe.</b>	<b>181,64</b>

Pertanto, il Valore venale attuale risulta il seguente:

Superficie totale x prezzo al mq. = il più probabile valore attuale.

$V_{\text{immobile}} = 181,64 \text{ mq.} \times 580,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 105.351,20$ .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 4):	€. 42.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.351,20
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.335,12
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:	€. 57.016,08
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</b>	<b>€. 57.000,00</b>

Pertanto il valore finale dell'immobile arrotondato è pari a

$V_{\text{immobile}} = \text{€. } 57.000,00$  (diconsi cinquantasettemila euro)

#### 6. TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI BRINDISI censito al Foglio 188 Particella 561.

Trattasi di terreno agricolo costituito da particella regolare censita al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 188 Particella 561, *in catasto si legge* Qualità Vigneto, Classe 3 della superficie di 6.940 m<sup>2</sup> con Reddito Dominicale pari a euro 75,27 e Reddito Agrario pari a euro 46,59 intestato alla sig.ra [REDACTED]

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (terreno agricolo), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato dal prezzo di €. 8.000,00# a €. 12.000,00# per Ettaro.

Il terreno in oggetto, anche se in Catasto risulta censito come Vigneto, di fatto attualmente è paragonabile ad un seminativo, perché si presenta a tutti gli effetti "incolto".

Pertanto, il valore del suolo agricolo in agro di Brindisi è pari a:

$6.940,00 \text{ mq} \times 0,90 \text{ (€/mq)} = \text{€. } 6.246,00$  arrotondando a **€. 6.000,00 (diconsi seimila/00)**.

**6.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo.**

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero, non edificato ed incolto.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici**

E' valido tutto quanto già espresso per il villino di cui nel punto 2.5.2 della presente relazione.

**6.3 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di terreno inedificato.

**7. TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI SAN DONACI censito al Foglio 12 Particella 154.**

Trattasi di terreno agricolo costituito da particella regolare censita al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 12 Particella 154, *in catasto si legge* Qualità Seminativo, Classe 2 della superficie di 1.577 m<sup>2</sup> con Reddito Dominicale pari a euro 6,52 e Reddito Agrario pari a euro 4,48 intestato alla sig.ra [REDACTED]

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (terreno agricolo), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato dal prezzo di €. 10.000,00# a €. 15.000,00# per Ettaro.

Pertanto, il valore del suolo agricolo in agro di San Donaci è pari a:

1.577,00 mq x 1,00 (€/mq) = €. 1.577,00 arrotondando a €. 1.500,00 (diconsi mille cinquecentomila/00).

**7.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo.**

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero, non edificato ed incolto.

**7.2 Vincoli ed oneri giuridici**

E' valido tutto quanto già espresso per il villino di cui nel punto 2.5.2 della presente relazione.

**7.3 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di terreno inedificato.

**8. TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI SAN DONACI censito al Foglio 12 Particella 369.**

Trattasi di terreno agricolo costituito da particella regolare censita al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 12 Particella 369, *in catasto si legge* Qualità Vigneto, Classe 1 della superficie di 1.562 m<sup>2</sup> con Reddito Dominicale pari a euro 36,30 e Reddito Agrario pari a euro 14,52 intestato alla sig.ra [REDACTED]

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (terreno agricolo), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato dal prezzo di €. 10.000,00# a €. 15.000,00# per Ettaro.

Il terreno in oggetto, anche se in Catasto risulta censito come Vigneto, di fatto attualmente è paragonabile ad un seminativo.

Pertanto, il valore del suolo agricolo in agro di San Donaci è pari a:

1.562,00 mq x 1,00 (€/mq) = €. 1.562,00 arrotondando a €. 1.500,00 (diconsi mille cinquecentomila/00).

**8.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo.**

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero, non edificato ed incolto.

**8.2 Vincoli ed oneri giuridici**

E' valido tutto quanto già espresso per il villino di cui nel punto 2.5.2 della presente relazione.

**8.3 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di terreno ineditato.

**9. TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI SAN DONACI censito al Foglio 32 Particella 190.**

Trattasi di terreno agricolo costituito da particella regolare censita al Catasto dei Terreni di Brindisi al Foglio 32 Particella 190, *in catasto si legge* Qualità Vigneto, Classe 2 della superficie di 6.855 m<sup>2</sup> con Reddito Dominicale pari a euro 23,01 e Reddito Agrario pari a euro 17,70 intestato alla sig.ra [REDACTED]

Dalle ricerche eseguite è scaturito che da immobili simili a quello oggetto di perizia (terreno agricolo), nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche, è stato alienato dal prezzo di €. 10.000,00# a €. 15.000,00# per Ettaro.

Il terreno in oggetto, anche se in Catasto risulta censito come Vigneto, di fatto attualmente è paragonabile ad un seminativo.

Pertanto, il valore del suolo agricolo in agro di San Donaci è pari a:

6.855,00 mq x 1,00 (€/mq) = €. 6.855,00 arrotondando a €. 6.000,00 (diconsi seimila/00).

**9.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo.**

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero, non edificato ed incolto.

**9.2 Vincoli ed oneri giuridici**

E' valido tutto quanto già espresso per il villino di cui nel punto 2.5.2 della presente relazione.

**9.3 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di terreno ineditato.

**10. CONCLUSIONI**

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli si riporta il riepilogo dei valori di mercato degli immobili periziandi:

N.	PROPRIETA'	DESCRIZIONE	ESTREMI CATASTALI		VALORE (in euro)	
1	[REDACTED]	Villino + terreni adiacenti in SAN DONACI alla via Tunisi n. 129	19	999	€	57 000,00
2	[REDACTED]	Terreno in agro di BRINDISI	188	561	€	6 000,00
4	[REDACTED]	Terreno in agro di SAN DONACI	12	154	€	1 500,00
5	[REDACTED]	Terreno in agro di SAN DONACI	12	369	€	1 500,00
6	[REDACTED]	Terreno in agro di SAN DONACI	32	190	€	6 000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILI</b>					€	<b>72 000,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PERIZIANDI di proprietà della signora [REDACTED]**

**[REDACTED] è pari a:**

**72.000,00 €. (diconsi settantaduemila/00 euro).**

La presente si compone di n° 13 facciate sin qui dattiloscritte.

**ALLEGATI:**

1. Ricevute di trasmissione e avvenuta consegna della pec con cui si richiedeva l'accesso agli atti al Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di San Donaci per accertare la regolarità urbanistica degli immobili periziandi;
2. Copia della documentazione reperita dal Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di San Donaci in merito alla regolarità urbanistica degli immobili periziandi;
3. Visure, piante catastali e identificazione grafica su aerofotogrammetrico dei terreni in agro di San Donaci oggetto di stima;
4. Visure ipotecarie;
5. Planimetrie quotate redatte sulla base del rilievo dello stato dei luoghi;
6. Documentazione fotografica;
7. Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Quanto sopra rassegna lo scrivente per il fedele ed esauriente espletamento del gradito incarico conferitogli.

Brindisi, 20 marzo 2023



Firmato digitalmente da:

RUBINO GIORGIO

Firmato il 24/03/2023 18:26

Seriale Certificato: 2167994

Valido dal 06/02/2023 al 06/02/2026

(Dr. Ing. Giorgio Rubino) signature CA

(Ordine Ingegneri di Brindisi n° 753)

