



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 229/2006

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Popolare Pugliese

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Natali Ivan

CUSTODE:

avv. Olga Savarese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ing. Flora COZZOLI**

CF:CZZFLR60C62B180Q

con studio in BRINDISI (BR) via Dittatore Silla 9

telefono: 0831520130

fax: 0857930043

email: floracozzoli@ymail.com

PEC: cozzoli.flora@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2006

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a SAN DONACI via Ponchielli snc, della superficie commerciale di **236,55** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è una civile abitazione unifamiliare ubicata in Sandonaci alla via Ponchielli, meglio nota come via Donizzetti, disposta tutta su un piano e inserita all'interno di un lotto di terreno più ampio recintato in tutto il suo perimetro. Il fabbricato è costituito dall'abitazione vera e propria e da un locale concepito in fase di costruzione come garage ed è attiguo a quest'ultima, composta da un ampio soggiorno, tinello, cucina, due camere da letto, disimpegno/corridoio e un bagno oltre ad un piccolo pozzo di luce. Attiguo all'abitazione c'è l'originario garage trasformato inizialmente in un piccolo studio e in una grande cucina, ora è un grande locale di sgombero. Anche l'area libera di pertinenza dell'abitazione è stata parzialmente occupata da un piccolo manufatto in muratura elevato a ridosso del muro di recinzione nei pressi del cancello di accesso adibito a lavanderia, e dal garage definito perimetralmente dalle mura della casa, e da quelle della recinzione, chiuso davanti da una parete in muratura corredata di bascula in acciaio zincato verniciato. Le mura suddette sono state chiuse in sommità da una copertura leggera in lamiera.

Il fabbricato sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 199,19 oltre al portico di mq.30,76. I due manufatti abusivi occupano complessivamente mq 61, che una volta demoliti, consentiranno al proprietario della casa, di disporre di complessivi 274 mq di area libera di pertinenza della casa.

L'immobile è ubicato nella periferia del comune di Sandonaci ricadente in zona agricola e comunque non densamente abitata. L'immobile è ben rifinito con una discreta pavimentazione, dei buoni infissi in legno interni, le persiane in alluminio elettrocolore posti a l'esterno. Il fabbricato invece esternamente necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come una nuova tinteggiatura delle pareti esterne.

Quasi tutti i locali sono ben illuminati, fatta eccezione della cucina e della camera da letto e del bagno, le cui finestre afferiscono nel piccolo pozzo di luce, realizzato a ridosso del muro di confine. Stesse considerazioni valgono per il locale garage divenuto ora locale di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1056 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 755,58 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli, snc Sandonaci (BR), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 31/01/1992 del terreno NCT fg 19 p.la 887 di are 6,23 con fabbricato sovrastante  
Coerenze: con via Ponchielli, la sua traversa e con la ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 236,55 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 95.692,65           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 85.000,00           |
| Data della valutazione:  | 23/12/2021            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Il fabbricato in parola è la residenza degli esecutati, che è l'unica abitazione nella loro disponibilità.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/09/2005 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. Repertorio 1674/2005 di repertorio, iscritta il 15/10/2005 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 23263/5300, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN DONACI (BR).

Importo ipoteca: €30.000.

Importo capitale: €15.419,83.

La formalità è riferita solamente a Immobile .

ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2521 Registro generale n. 17145 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2525 Registro generale n. 17149 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 01/07/2014 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 1072 Registro generale n. 9026 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 16/03/2016 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 421 Registro generale n. 3603 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2019 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 909 Registro generale n. 9383 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/10/2006 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Codice fiscale 800 020 90746 Sede BRINDISI (BR) ai nn. 4022/2006 rep. di repertorio, iscritta il 20/10/2006 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 23186/15973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Importo ipoteca: euro 19.195,13.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al fg 19 p.la 1056/5.

ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2523 Registro generale n. 17147 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2527 Registro generale n. 17151 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/08/2006 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Brindisi ai nn. 3300/2006 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 24378/16780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO Data 25/08/2006 Numero di repertorio 3300/2006 .

Importo ipoteca: EURO 18.820,51 OLTRE INTERESSI E SPESE.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al fg. 19 p.la 1056/5.

ANNOTAZIONE presentata il 01/07/2014 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 1075 Registro generale n. 9029 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 16/03/2016 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 426 Registro generale n. 3608 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2019 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 913 Registro generale n. 9387 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/05/2006 a firma di Pubblico ufficiale del Tribunale di Brindisi ai nn. 1138/2006 di repertorio, iscritta il 31/05/2006 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 11836/1795, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO Data 23/05/2006 Numero di repertorio 1138/2006.

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: €16.375,07.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al NCEU fg.19 p.la 1056/5.

ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2522 Registro generale n. 17146 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2012 Servizio di P.I. di BRINDISI Registro particolare n. 2526 Registro generale n. 17150 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI - IPOTECA GIUDIZIALE A GARANZIA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 25.000,00 DI CUI EURO 16.375,07 PER SORTE CAPITALE ED EURO 8.624,93 PER SPESE ED INTERESSI DI MORA ANCORATI AL TASSO LEGALE MAGGIORATO DI CINQUE PUNTI VARIABILE IN RELAZIONE ALLE OSCILLAZIONI DEL T.L. FERMA RESTANDO LA SOGLIA MASSIMA DEL 10,50% CONVENZIONALMENTE STABILITA DAL 16/03/2006 FINO AL COMPLETO SODDISFO. - LA BANCA POPOLARE PUGLIESE E' RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV.TI FRANCESCO CAROLI CASAVOLA E ANTONELLA COPPOLA ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN BRINDISI PRESSO LO STUDIO DELL'AVV.OSVALDO CALOGIURI.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:                        | <b>€ 1.200,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:   | <b>€ 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:         | <b>€ 0,00</b>     |
| Millesimi condominiali:   | //                |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no |                   |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita per notar Errico del 02/03/1992, con atto stipulato il 02/03/1992 a firma di notaio Errico, trascritto il 02/03/1992 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 4510/4098.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al NCT fg.19 p.lla 887 di are 6,23 con fabbricato esistente ma non censito .

Del 02/03/1992 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 02/03/1992

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

Il fabbricato sorge in un'area urbanistica "E" ossia agricola e pertanto il volume abusivamente costruito e poi assentito con la richiesta del condono e tutt'ora ancora da definirsi, è quello che comprende il fabbricato con l'ex garage poi annesso all'abitazione stessa. I volumi abusivi realizzati successivamente al 2006 e corrispondenti al nuovo manufatto adibito a garage ( derivato dalla copertura leggera dell'area libera contigua all'ex garage definita su 3 lati dalla muratura della casa e da quello della recinzione) e da una piccola costruzione "lavanderia" ( elevata nei pressi del muro di recinzione e afferente all'area antistante al nuovo garage) non possono essere regolarizzati e quindi saranno demoliti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica edilizia in sanatoria ( condono) per il rilascio di concessione in sanatoria per abusi edilizi di cui alla L.724/94. **N. 58**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Il fabbricato è stato realizzato abusivamente antecedentemente al 1993 , presentata il 01/03/1995 con il n. 1952 prot. di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato censito al fg 19 p.lla 1056/5.

Il sig. [REDACTED] non ha provveduto al pagamento degli oneri urbanistici richiesti dall'ufficio tecnico per il rilascio della concessione edilizia visto la lettera di sollecito inviata dall'ufficio urbanistico del Comune di Sandonaci in data 7/3/2001 prot.n.2138. I sigg. [REDACTED] al fine di regolarizzare la pratica edilizia versando una somma pari a €4.000,00 che tiene conto oltre che degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria , degli oneri relativi al costo di costruzione, nonché gli interessi a tutto il 30/4/2007. I volumi e le aree riportate nel progetto depositato risultano corrispondenti a quanto realizzato. E' stato rilevato però una trasformazione di destinazione urbanistica subita dall'originario garage che è stato invece annesso all'abitazione e suddiviso al suo interno in una cucina e in un piccolo studiolo. L'area trapezoidale esterna al fabbricato e contigua al garage è stata invece coperta con lamiera d'acciaio removibile e trasformata come ricovero di auto. Per tali abusi è necessario il titolo abilitativo poiché l'opera in parola rientra tra le opere di cui al comma 1 della lettera "e" dell'art.3 del d.leg.vo n.301 del 27.12.2002 per le quali comporta comunque il rilascio del dia : le trasformazioni operate vanno denunciate e condonate avvalendosi dell'art.17 della L.47/85 ora art.46 del testo unico dell'edilizia D.Leg.vo del 27/12/2002 n.380, che riapre i termini del condono per quegli immobili oggetto di esecuzioni immobiliari.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I volumi abusivi realizzati successivamente al 2006 e corrispondenti al nuovo manufatto adibito a garage (derivato dalla copertura leggera dell'area libera contigua all'ex garage definita su 3 lati dalla muratura della casa e da quello della recinzione) e da una piccola costruzione "lavanderia" (elevata nei pressi del muro di recinzione e afferente all'area antistante al nuovo garage) non possono essere regolarizzati e quindi vanno demoliti. Il locale ex garage assentito con la richiesta di rilascio di concessione in sanatoria, nel suo attuale utilizzo è di fatto un ampliamento della casa a uso residenziale e pertanto limitatamente ai circa mq 70, va richiesta una SCIA, provvedendo a pagare gli oneri per il cambio d'uso e i tributi (normativa di riferimento: L.380/01 e successive modifiche)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione del manufatto Garage (solo la copertura e la parete in muratura fronte area libera lotto): €3.000,00
- Demolizione della lavanderia limitatamente alla copertura e a due pareti afferenti l'area libera del lotto: €3.000,00
- Onere professionista per la CILA, comunicazione lavori di demolizione: €600,00
- Oneri per il cambio di destinazione d'uso da garage a locale di sgombero e integrazione oneri e diritti di segreteria non ancora pagati per il rilascio della concessione: €13.200,00
- Oneri Professionista per la SCIA per il cambio di destinazione d'uso: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a ai due corpi abusivi aggiunti al fabbricato assentito, al ritiro della concessione edilizia in sanatoria previo il pagamento degli oneri e al cambio di destinazione urbanistica del garage divenuto locale di sgombero



*Garage da demolire*



*Cancello pedonale su via Ponchielli*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sia il manufatto del garage e sia quello della lavanderia non sono riportati nella planimetria catastale. Inoltre ci sono state delle piccole modifiche all'interno del locale Ex garage e anche una modifica con un cambio d'uso di una stanza precedentemente adibita a camera da letto ora a cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionista per deposito planimetria aggiornata e presentazione del Docfa, compreso di ero 50 dovuti all'agenzia del territorio: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg  
Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne fabbricato



Planimetria catastale



vista porta cucina

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Volumi abusivi non regolarizzabili (normativa di riferimento: la Delibera n.5 del Consiglio Comunale del 3/4/2018 è stata approvata l'adeguamento del PRG alle prescrizioni della G.R. del 30/9/2002, approvando l'elaborato grafico e le NTA, dove l'area è quella E1 Zona Agricola)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg  
Questa situazione è riferita solamente a Volumi abusivi non possono essere regolarizzati in quanto gli indici urbanistici sono quelli della Zona E1 Agricola-Produttiva Normale che è di 0,03 MC/MQ abbondantemente superati dalla costruzione per la quale è stato chiesto il rilascio della concessione in sanatoria.

RICHIESTA di SANATORIA per abusi edilizi (L. 724/94)

Al Signor Sindaco del Comune di:  
SAN DONACI

Esponente al Comune:  
N. Provinciale di SAN DONACI  
Data: 20/12/94

Richiedente: *58/*

Cognome/Deconoscenza: COSTA  
Nome: FEDERICO  
Codice Fiscale: CEFRTCT7614113FF  
Situazione Anagrafica: Comune di SAN DONACI (BR)  
C. DA MONTALIBES - VIA DA DENOMENARI & S.N. - 72015  
Sesso: M Data di Nascita: 14/1/77  
Rete civile: CEE BR  
Titolo di Studio: LICENZA MEDIA  
Comune di nascita: SAN PIETRO VERNETTICO (BR)

Obtensione dovuta e modalità di versamento

Superficie da condonare: 154,77 mq Prezzo al mq: L. 1.108,000  
Riduzione dell'obbligazione per casi di abitazione di necessità

- Obbligazione senza rifacimenti: L. 18.715,100  
- Obbligazione da versare: L. 1.366,285  
- Somma versata in data: 20/12/94

Il richiedente non può evadere della facoltà di restituzione

Oneri di concessione e modalità di versamento

Superficie da condonare: 154,77 mq Prezzo al mq: L.  
- Nuova Concessione da versare

Istanza condono 724/93 fronte 1

Localizzazione dell'opera

Indirizzo: VIA DA DENOMENARI & S.N. CAP: 72025  
Comune: SAN DONACI Prov.: (BR) Localizzazione:  
- Catasto Terreni: foglio di mappa: 19/1  
- Nuovo Catasto edilizio urbano: foglio di mappa: 817  
- Subalunno: numeri di mappa:

Differenzia della licenza edilizia

- N. licenza o concessione o autorizzazione: 0  
- data rilascio: 0  
- n. varianti: 0  
- data: 0

Tipologia dell'abuso

Classe di abuso: 1  
Opere realizzate in assenza o difformità della licenza o in concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Epoca e vincoli

Abusi dal 30/3/75 al 31/12/93  
- Vincoli: NESSUNO

Assistatamento

- Dati opere assistatate: Cat. Data:  
- Destinazione d'uso: CIVILE ABITAZIONE

Documentazione Allegata:

Cartificato di residenza, Situazione di famiglia, Copia mod. 740, Documentazione fotografica,  
Attestazione versamento obbligazione di L. 3.728.000, Riduzione totaria in duplice copia.

Data: 21/12/94 Firma del Richiedente: *Federico Costa*

Istanza condono 724/93 fronte 2

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

BENI IN SAN DONACI VIA PONCHIELLI SNC

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SAN DONACI via Ponchielli snc, della superficie commerciale di **236,55** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è una civile abitazione unifamiliare ubicata in Sandonaci alla via Ponchielli, meglio nota come via Donizzetti, disposta tutta su un piano e inserita all'interno di un lotto di terreno più ampio recintato in tutto il suo perimetro. Il fabbricato è costituito dall'abitazione vera e propria e da un locale concepito in fase di costruzione come garage ed è attiguo a quest'ultima. composta da un ampio soggiorno, tinello, cucina, due camere da letto, disimpegno/corridoio e un bagno oltre ad un piccolo pozzo di luce. Attiguo all'abitazione c'è l'originario garage trasformato inizialmente in un piccolo studio e in una grande cucina, ora è un grande locale di sgombero. Anche l'area libera di pertinenza dell'abitazione è stata parzialmente occupata da un piccolo manufatto in muratura elevata a ridosso del muro di recinzione nei pressi del cancello di accesso adibito a lavanderia, e dal garage definito perimetralmente dalle mura della casa, e da quelle della recinzione, chiuso davanti da una parete in muratura corredata di bascula n acciaio zincato verniciato. Le mura sicutate sono state chiuse in sommità da una copertura leggera in lamiera.

Il fabbricato sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 199,19 oltre al portico di

mq.30,76 .i due manufatti abusivi occupano complessivamente mq 61, che una volta demoliti , consentiranno al proprietario della casa, di disporre di complessivi 274 mq di area libera di pertinenza della casa.

L'immobile è ubicato nella periferia del comune di Sandonaci ricadente in zona agricola e comunque non densamente abitata. L'immobile è ben rifinito con una discreta pavimentazione, dei buoni infissi in legno interni, le persiane in alluminio elettrocolore posti a l'esterno. Il fabbricato invece esternamente necessita di interventi di manutenzione straordinaria, come una nuova tinteggiatura delle pareti esterne.

Quasi tutti i locali sono ben illuminati, fatta eccezione della cucina e della camera da letto e del bagno , le cui finestre afferiscono nel piccolo pozzo di luce, realizzato a ridosso del muro di confine. Stesse considerazioni valgono per il locale garage divenuto ora locale di sgombero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1056 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 755,58 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli, snc Sandonaci (BR), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 31/01/1992 del terreno NCT fg 19 p.la 887 di are 6,23 con fabbricato sovrastante  
Coerenze: con via Ponchielli, la sua traversa e con la ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



Vista interna del locale adibito a locale di sgombero



vista interna del garage abusivo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista dell'abitazione dal portico



Vista del manufatto realizzato abusivamente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

|                                 |          |  |
|---------------------------------|----------|--|
| panoramicità:                   | mediocre |  |
| impianti tecnici:               | mediocre |  |
| stato di manutenzione generale: | mediocre |  |
| servizi:                        | scarso   |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è una civile abitazione unifamiliare ubicata in Sandonaci alla via Ponchielli, meglio nota come via Donizzetti, composta da un 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. Il fabbricato sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 199,19 oltre al portico di mq.30,76

Per la tipologia costruttiva, si ritiene che la classe energetica di appartenenza sia "G", anche se non esiste alcun certificato energetico.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a due ante apribili a libro realizzato in acciaio zincato con apertura a libro con serratura elettrica. Occorre manutenzione

scarso

*infissi esterni*: a ante apribili a libro realizzati in legno

al di sopra della media

*infissi interni*: porte a libro realizzati in legno massello

al di sopra della media

*pareti esterne*: costruite in mattoni in cls alleggerito, il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle in ceramica

al di sotto della media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in alluminio effetto legno. in alluminio elettrocolore

nella media

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento. manca di manutenzione

scarso

*rivestimento interno*: posto in locali vari fatta eccezion e del bagno e della cucina e soffitti realizzati in intonaco di cemento

nella media

*rivestimento interno*: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

al di sopra della media

*scale*: esterna di accesso al terrazzo con rivestimento in nessuno visto che versano in uno stato grezzo.

mediocre

*infissi esterni*: apertura a libro realizzati in alluminio elettrocolore. Installati nell'ampliamento dell'abitazione

al di sotto della media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia con frutti per le prese e per gli interruttori della luce, la tensione è di 220 V conformità: L. 37/08

nella media

*fognatura*: rete di smaltimento a pavimento la reti di smaltimento è realizzata in cittadina dell'AQP

al di sotto della media

conformità: L.37/08

*gas*: alimentazione caldaia e impianto cucina con alimentazione a gas metano conformità: L.46/90. Adegua-mento dell'impianto di alimentazione cucina

al di sotto della media 

*idrico*: rete di tubazioni sottotraccia con alimentazione in acqua alimentata dalla rete cittadina , la rete di distribuzione è realizzata in cittadina dell'AQP conformità: L.37/08

al di sotto della media 

*termico*: Rete sotto traccia alimentante i corpi scaldanti in ghisa derivante dalla caldaia alimentata a metano con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: L.46/90

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: travi rovesce costruite in cemento armato

al di sotto della media 

*scale esterne*: a due rampe costruite in cemento armato

mediocre 

*solai*: a travetti in cap e laterizi gettati in opera

mediocre 

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a. nel portico

mediocre 

*travi*: costruite in cemento armato nei cordoli perimetrali

mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

| descrizione  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione costituita da 5 vani,<br>2 bagni, cucina e disimpegno | 199,00        | x | 100 %  | = | 199,00        |
| portico  | 30,76         | x | 33 %   | = | 10,15         |
| Area libera - giardino del lotto                                 | 274,00        | x | 10 %   | = | 27,40         |
| <b>Totale:</b>   | <b>503,76</b> |   |        |   | <b>236,55</b> |



Vista ingresso della casa da via Ponchielli

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Casa di 220 mq. con ingresso indipendente e cortile di proprietà, composta da: (Piano terra): Portico, ingresso, salone con camino, cucina, tre camere, bagno, pozzo luce (lavanderia), cortile e garage

Indirizzo: Via Ponchielli,

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 318,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2021

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Copertura di Mq 170 circa composta da Ingresso soggiorno, tinello, cucinino, tre camere da letto, due bagni, veranda e un grande garage nel seminterrato di mq 100 circa che può essere adattato come tavernetta - Scopertura di mq 160 circa comprendente

Indirizzo: Via Pietro Nenni

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 160

Prezzo: 160.000,00 pari a 484,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa di 135 mq con ottime rifiniture interne. La villa, completa di termosifoni , è composta da un ampio salone, tinello con camino, piccolo cucinino abitabile, due camere da letto, due bagni. Dal cucinino si può accedere al garage di mq 30, in cui p

Indirizzo: via Don Sturzo

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 155.000,00 pari a 939,39 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: periferia San Donaci

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale , ossia la somma della superficie lorda della casa, del porticato e infine dell'area dlibera del lotto, con quest'ultime due corrette con i coefficienti di ragguagliamento, verrà moltiplicata per il valore medio di stima determinato dalla media dei valori di vendita delle agenzie immobiliari e dall'ultima pubblicazione dell'OMI, valida per immobili paragonabili con l'abitazione in parola. Il valore Medio è stato determinato in euro 573,10 circa arrotondato a euro 550 in linea con i valori medi OMI.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 236,55 | x | 550,00 | = | <b>130.102,94</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.102,94**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.102,94**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima degli immobili è stata redatta in conformità al criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie per le costruzioni, la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare definendo il prezzo medio di mercato attuale per la vendita di immobili ricadenti nella zona di Sandonaci.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Sandonaci (BR), agenzie: Siti su internet, osservatori del mercato immobiliare 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  | villa singola | 236,55      | 0,00            | 130.102,94          | 130.102,94          |
|    |               |             |                 | <b>130.102,94 €</b> | <b>130.102,94 €</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:                                     | <b>€ 13.010,29</b> |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€ 21.400,00</b> |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 95.692,65</b> |

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

|   |                    |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>10%</b> 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: | <b>€ 9.569,26</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€ 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€ 1.176,00</b>  |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€ 85.000,00</b> |

data 23/12/2021

il tecnico incaricato  
ing. Flora COZZOLI