



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**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 128/2025

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a OSTUNI via Lucy ( villa BL/33) 33, frazione Rosa Marina, della superficie commerciale di **249,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare in oggetto è una villetta ubicata nel comparto di Rosa Marina – lato monte, oltre la S.S. 379 in direzione del centro abitato di Ostuni. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'architettura locale, con struttura in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, e un patio antistante dotato di copertura in legno.

Il corpo edilizio originario è stato oggetto di ampliamento mediante la realizzazione di un vano con accesso indipendente dall'esterno, inizialmente destinato a lavanderia e successivamente trasformato in camera da letto con servizio igienico annesso.

Il fabbricato principale è composto da un soggiorno-cucina di medie dimensioni, dal quale si accede a due camere da letto, entrambe servite da due distinti bagni.

Sul retro dell'abitazione è presente un ulteriore ampliamento, costituito da un ripostiglio già condonato, successivamente esteso con la realizzazione di un piccolo bagno di servizio. Esternamente a tale volume è stata costruita una doccia esterna delimitata da una parete in muratura con sviluppo planimetrico a forma di "G".

In prossimità della doccia è installato un manufatto prefabbricato, avente forma rettangolare, superficie di circa 18 m<sup>2</sup> e altezza pari a circa 2,00 m.

La villetta insiste su un lotto di terreno di circa 800 m<sup>2</sup>, all'interno del quale sono presenti due ulivi secolari in ottimo stato vegetativo. Il perimetro della proprietà è interamente delimitato da una siepe ad alto fusto che garantisce un elevato livello di privacy.

L'accesso al lotto è consentito mediante un cancello pedonale e un cancello carrabile motorizzato. Il giardino è organizzato con percorsi pedonali, aree a prato, zone pavimentate in corrispondenza della fascia antistante le camere da letto e un tratto sterrato destinato alla sosta delle autovetture. Quest'area è inoltre dotata di una tettoia leggera costituita da struttura metallica con teli di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna per accedere al terrazzo di copertura, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rosa Marina n.33, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutamento di denominazione società  
Coerenze: con via Lucy, con villa BL/34

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>249,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 928.983,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 836.084,70</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile in oggetto è una villa situata nella zona sud-est del comparto Rosa Marina di Ostuni. Trattasi di una porzione di villa bifamiliare, dotata di ampio giardino pertinenziale completamente recintato, con accessi sia pedonale che carrabile. All'interno dell'area esterna si distinguono due olivi secolari di particolare pregio paesaggistico.

La villa è composta da due corpi edilizi indipendenti.

Corpo principale:

È costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni. Antistante l'ingresso è presente una veranda di ampie dimensioni, coperta con struttura in legno e corredata da sedute in muratura disposte lungo il semiperimetro dello spazio esterno.

Secondo corpo:

Separato dal primo corpo dalla rampa di scale che conduce al lastrico solare, è composto da una camera da letto con bagno dedicato. L'unità dispone di accesso indipendente tramite porta d'ingresso protetta da tettoia in legno e non presenta comunicazione interna con il corpo principale.

Pertinenze esterne:

Adiacente a una delle camere da letto, ma con ingresso autonomo, è presente un locale ad uso deposito/lavanderia con bagno annesso. In prossimità di tale volume si trova una doccia esterna delimitata da muratura alta circa 1,70 m, conformata a "G". Nella stessa area è collocato inoltre un prefabbricato utilizzato dalla proprietà come ricovero per gli arredi estivi.

Alla sinistra del primo corpo aggiunto alla villa è posizionato un pozzo condiviso nello'uso delle acque sotterranea dalla villa a confine.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2008 a firma di atto notaio Guaccero , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondario.

Importo ipoteca: 2600000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 a firma di Uff. Giud.Tribunale di Brindisi ai nn. 2470 rep. di repertorio, trascritta il 01/08/2025 a Conservatoria RR II Brindisi ai nn. 15203/12448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento Immobili .

La formalità è riferita solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

### *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>€. 0,00</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>€. 10.123,44</b>
Millesimi condominiali:	<b>le spese</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>condominiale</b>
Le spese condominiali sono state calcolate a tutto giugno 2025, in attesa di essere nuovamente aggiornate a dicembre 2025.	<b>vengono ripartite</b>
	<b>per tipologia</b>
	<b>fabbricato</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione da Immobiliare Mfgd srl Modugno (BA) cf 04087140721 a Internazionale Immobiliare srl -BARI cf 04087140721 (dal 20/12/2021), con atto stipulato il 20/12/2021 a firma di Notaio Tatarano ai nn. 5048 rep. di repertorio, trascritto il 20/12/2021 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 6038/4664. Il titolo è riferito solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita da Stancarone Arcangela (dal 28/07/1993 fino al 21/05/2008), trascritto il 28/07/1993 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 10685/9123.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di conferimento in società da Fasciano Giovanni FSCGNN71A28A662L (dal 21/05/2008 fino al 07/05/2009), con atto stipulato il 21/05/2008 a firma di Notaio Guaccero ai nn. 3758/2047 rep. di repertorio, trascritto il 18/06/2008 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 12564/9056.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione da IGICA Costruzioni Srl a immobiliare Mfgd srl Modugno (BA)iliare Mfgd srl Modugno (BA) cf 04087140721 cf 04087140721 da Gica Costruzioni Società a responsabilità Limitata - Modugno (BA) (dal 07/05/2009 fino al 19/04/2018), con atto stipulato il 07/05/2009 a firma di notaio Guaccero ai nn. 4752/2 rep di repertorio, trascritto il 19/04/2018 a Conservatoria dei RR II Brindisi ai nn. 6041/4665.

Il titolo è riferito solamente a 1/1 di piena proprietà su NCEU Fg. 13 p.lla 124 /1 graffato con Fg 13 p.lla 172

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **593/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un ripostiglio, una lavanderia e un patio in legno per complessivi mq 45,66 di ampliamento di una villa denominata BL/33, presentata il 24/02/1995, rilasciata il 09/12/1996 con il n. 593/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ealizzazione di un ripostiglio, una lavanderia e un patio in legno per complessivi mq 45,66 di ampliamento di una villa BL/33 a Rosa Marina

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA C2A DS\_ZONA ZONA C2A ESPANSIONE ESTENSIVA CON LOTTIZZAZIONE GIA CONVENZIONATA O ADOTTATA NTA . Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

. Il titolo è riferito solamente al intero comparto Rosa Marina

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta alcune difformità: 1^ E' stato ampliato

il ripostiglio e ricavato al suo interno un servizio igienico; 2^ E' stata realizzata una tettoia in legno davanti al corpo "lavanderia" ; 3^ E' stata modificata la destinazione d'uso del corpo originariamente chiamata "lavanderia", in una camera da letto con bagno annesso; 4^ Sono stati modificati i prospetti con le aperture spostate rispetto alla loro originaria collocazione, e aggiunta una finestra per il bagno nel corpo "lavanderia"; 5^ E' stato installato un prefabbricato nell'area prospiciente le finestre delle camere da letto, e quindi realizzato un basamento in calcestruzzo; 6^ Sono state eseguite due aperture nel soggiorno/cucina del corpo principale , ai lati della porta di accesso., ed è stata murata la finestra del bagno di servizio di una camera da letto in corrispondenza dell'ampliamento del ripostiglio, praticandone una più piccola in alto. (normativa di riferimento: L.380/01 e successive integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria (Accertamento tecnico in sanatoria) con denuncia opere da demolire e non sanabili e richiesta di variazione di destinazione d'uso , opere interne e variazione di prospetti

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni opere in sanatoria: €1.032,00
- Oneri per la variazione di destinazione d'uso, marche da bollo, diritti paesaggistica e diritti segreteria: €4.185,00
- Oneri per la demolizione volumi dell'ampliamento di mq 8,64 e della tettoia di mq 12 e trasferimento rifiuti alla PP.DD. e ricostruzione pareti e inserimento porta al ripostiglio: €3.500,00
- Rimozione prefabbricato poggiato su un massetto in cls e trasporto su ruote in cantiere indicato dall'esecutata: €2.500,00
- Onere professionista incaricato per la sanatoria e D.L. per le opere di ripristino: €3.000,00
- Onere per il ripristino delle parti interessate alla demolizione, come la parete esterna del deposito/lavanderia, apertura della porta per annessare il corpo con la camera da letto , alla villa, ripristino del rivestimento, fp.o. della porta: €3.200,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le modifiche apportate successivamente al condono del 1995, non sono state ovviamente aggiornate come la suddivisione del corpo "lavanderia", la tettoia antistante alla sua porta d'ingresso, l'eliminazione del tramezzo divisorio della cucina, l'ampliamento del ripostiglio con l'annesso bagno e per ultimo l'angolo doccia esterna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Docfa in cui si riporta la nuova ripartizione interna sia del corpo "lavanderia" e quella del corpo centrale con l'eliminazione del tramezzo cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Documento Docfa comprensivo di euro 70 diritti pratica: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

Questa situazione è riferita solamente a al corpo "lavanderia" e alla tettoia prospiciente e all'angolo doccia esterna

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere impiantistiche per regolarizzare le parti di impianti che insistono nei manufatti da demolire: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile

BENI IN OSTUNI VIA LUCY ( VILLA BL/33) 33, FRAZIONE ROSA MARINA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a OSTUNI via Lucy ( villa BL/33) 33, frazione Rosa Marina, della superficie commerciale di **249,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare in oggetto è una villetta ubicata nel comparto di Rosa Marina – lato monte, oltre la S.S. 379 in direzione del centro abitato di Ostuni. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'architettura locale, con struttura in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, e un patio antistante dotato di copertura in legno.

Il corpo edilizio originario è stato oggetto di ampliamento mediante la realizzazione di un vano con accesso indipendente dall'esterno, inizialmente destinato a lavanderia e successivamente trasformato

in camera da letto con servizio igienico annesso.

Il fabbricato principale è composto da un soggiorno-cucina di medie dimensioni, dal quale si accede a due camere da letto, entrambe servite da due distinti bagni.

Sul retro dell'abitazione è presente un ulteriore ampliamento, costituito da un ripostiglio già condonato, successivamente esteso con la realizzazione di un piccolo bagno di servizio. Esternamente a tale volume è stata costruita una doccia esterna delimitata da una parete in muratura con sviluppo planimetrico a forma di "G".

In prossimità della doccia è installato un manufatto prefabbricato, avente forma rettangolare, superficie di circa 18 m<sup>2</sup> e altezza pari a circa 2,00 m.

La villetta insiste su un lotto di terreno di circa 800 m<sup>2</sup>, all'interno del quale sono presenti due ulivi secolari in ottimo stato vegetativo. Il perimetro della proprietà è interamente delimitato da una siepe ad alto fusto che garantisce un elevato livello di privacy.

L'accesso al lotto è consentito mediante un cancello pedonale e un cancello carrabile motorizzato. Il giardino è organizzato con percorsi pedonali, aree a prato, zone pavimentate in corrispondenza della fascia antistante le camere da letto e un tratto sterrato destinato alla sosta delle autovetture. Quest'area è inoltre dotata di una tettoia leggera costituita da struttura metallica con teli di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna per accedere al terrazzo di copertura, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rosa Marina n.33, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutamento di denominazione società

Coerenze: con via Lucy, con villa BL/34

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1990.



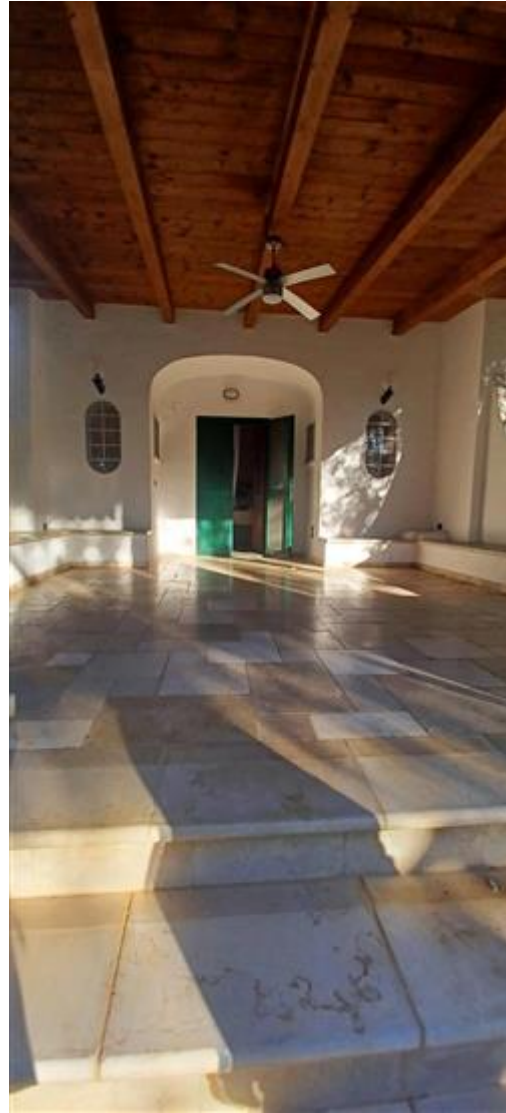
*Vista villa lato cancello carrabile*



*Ingresso cancello carrabile protetta da tettoia leggera*



*Ulivo secolare*





*ingresso corpo aggiunto protetto da tettoia in legno*



*scala di accesso alla copertura*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Abitato di Ostuni). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro di Ostuni.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

ferrovia distante 9 km

al di sopra della media

mediocre



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si configura come tipica casa vacanze a uso residenziale estivo, inserita in un contesto costituito prevalentemente da ville con identica destinazione. L'accesso principale avviene attraverso un ampio patio di notevole impatto estetico, delimitato perimetralmente da bassi muretti in muratura,

realizzati anche con funzione di sedute per momenti di sosta e convivialità durante la stagione estiva. L'area è pavimentata con lastre in pietra di Trani e conduce all'ingresso dell'abitazione tramite un gradino posto frontalmente alla porta principale.

All'interno, il corpo originario presenta un soggiorno di medie dimensioni con angolo cottura. Da tale ambiente si accede alle due camere da letto, entrambe dotate di bagno, di cui uno recentemente ristrutturato con finiture moderne.

Esternamente al corpo principale, in adiacenza alla scala che conduce al lastrico solare, è presente un ampliamento regolarmente condonato, costituito da un vano originariamente destinato a lavanderia e successivamente trasformato in camera da letto con bagno. Tale ambiente dispone di accesso autonomo direttamente su una piccola area esterna coperta da tettoia in legno.

Sul retro dell'edificio si colloca inoltre un ripostiglio con accesso indipendente, anch'esso oggetto di condono edilizio, in seguito ampliato con la realizzazione di un ulteriore servizio igienico eseguito con buona qualità costruttiva.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in lamiera in ferro verniciata con apertura motorizzata. Non si è potuto verificare il suo funzionamento in quanto è assente l'energia elettrica, ma visto le ottime condizioni di manutenzione di tutto, si ritiene che in presenza di energia, il cancello funzioni.	buono	
<i>cancello</i> : a anta - pedonale realizzato in lamiera di ferro verniciata con apertura elettrica con apertura a libro	buono	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente o vasistas realizzati in pvc e in anticorodal	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra di trani	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica tipo cotto	buono	
<i>portone di ingresso</i> : porta finestra realizzato in legno, gli accessori presenti sono: Persiane in anticorodal	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in anticorodal	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto nelle camere e nel soggiorno realizzato in intonaco di cemento	buono	
<i>rivestimento interno</i> : posto nell'angolo cucina e nei bagni realizzato in piastrelle di ceramica	buono	
<i>scale</i> : esterna che conduce al terrazzo con rivestimento in intonacate e piastrelate con lastre di pietra di Coursi	buono	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : pompe di calore con	buono	
--	-------	--

alimentazione a elettrica con diffusori in unita interne split conformità: L.37/08. I diffusori costituite dalle unità interne sono posizionati nelle camere da letto

*elettrico:* cavi elettrici sottotraccia , la tensione è di 220/400v conformità: L.37/08. E' stata sospesa l'erogazione dell'energia elettrica, per il mancato uso dell'immobile

*fognatura:* tubazioni in ghisa con scarico nelle condotte del consorzio la reti di smaltimento è realizzata in rete del consorzio conformità: L.37/08

*idrico:* tubazioni in acciaio zincate sottotraccia per la prima parte della costruzione, mentre negli ampliamenti e nel bagno rifatto di una camera da letto sono stati impiegate le tubazioni in polietilene con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete del Consorzio conformità: L.37/08

Delle Strutture:

*copertura:* piana in tutto l'immobile salvo che nel ripostiglio che è inclinata costruita in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in muratura

*strutture verticali:* costruite in in muratura portante

buono 

buono 

buono 

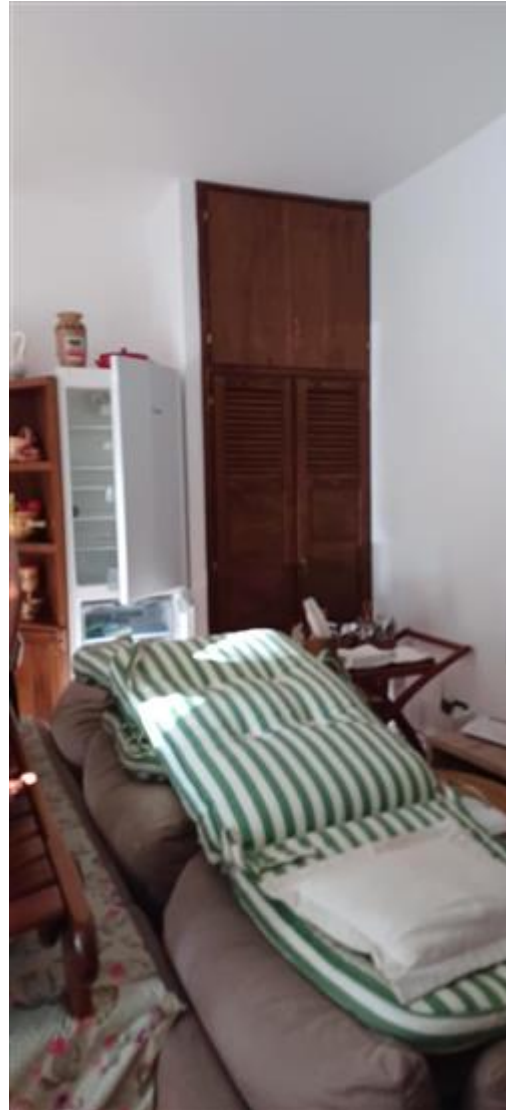
buono 

buono 

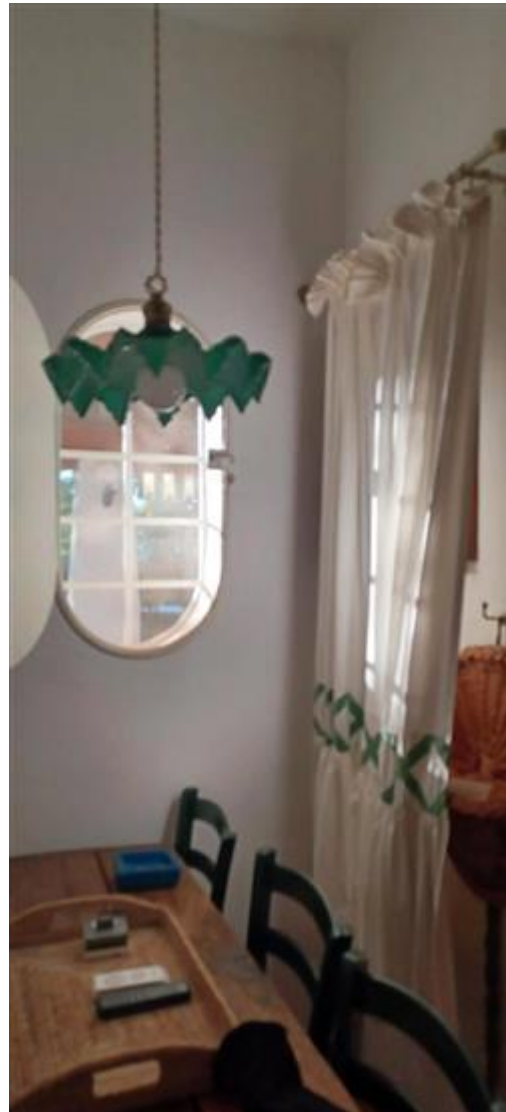
buono 



*Vista angolo cucina*



*Vista soggiorno con armadio a muro*



*Vista soggiorno: angolo pranzo*



Vista camera di una letto



Vista del bagno della seconda camera da letto

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
corpo villa autorizzato	142,00	x	100 %	=	142,00
Patio	55,00	x	50 %	=	27,50
Giardino	800,00	x	10 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>997,00</b>				<b>249,50</b>



*Planimetria dello stato di fatto*



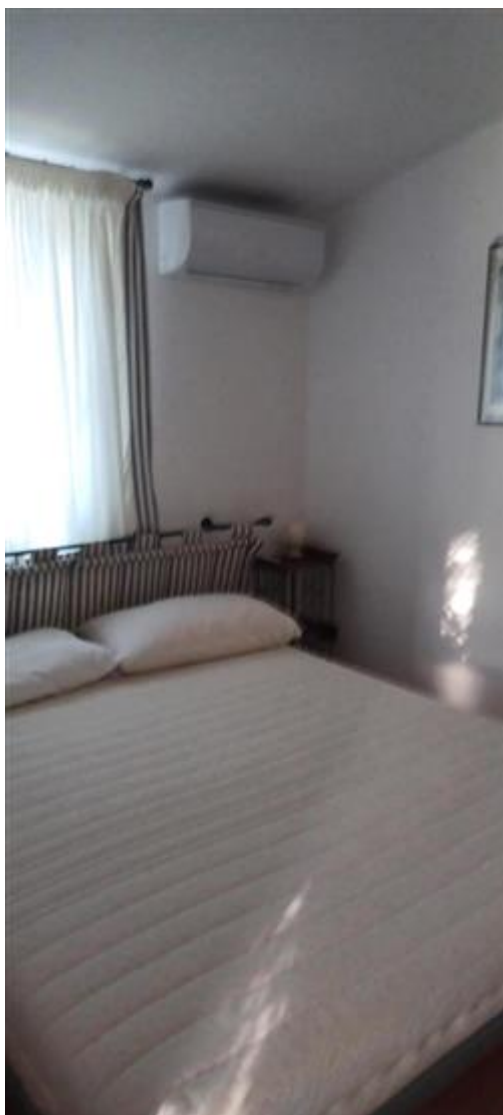
*Planimetria con le opere abusive*



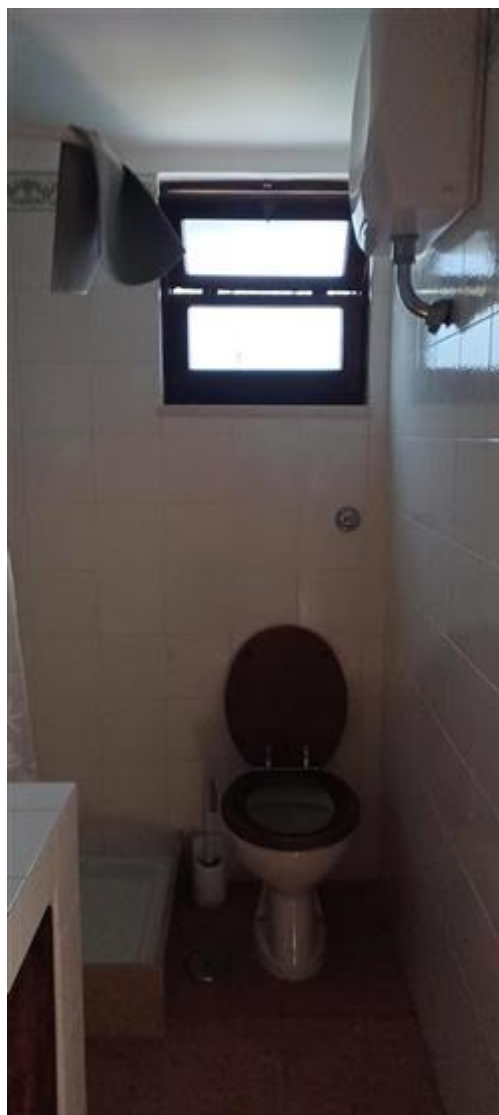
*Vista del bagno della prima camera da letto*



*Vista del bagno del ripostiglio/deposito*



Vista della 3ª camera da letto



Vista del bagno della 3ª camera da letto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (04/09/2025)

Offerta: In vendita a Ostuni, nel prestigioso contesto di Rosa Marina, proponiamo una splendida villa al piano terra di 78 mq, perfetta per chi cerca un rifugio esclusivo a pochi passi dal mare. Questa proprietà, recentemente ristrutturata, offre un ambiente accogliente e moderno, con un layout che comprende sei vani, tra cui tre camere da letto e due bagni, ideali per famiglie o per chi desidera ospitare amici e parenti. La villa presenta una cucina con angolo cottura, perfettamente attrezzata per preparare deliziosi pasti, e un luminoso soggiorno che si affaccia su un giardino di circa 200 mq, dove poter trascorrere piacevoli momenti all'aperto. Grazie all'ingresso indipendente, si può godere di massima privacy e tranquillità.

Valore minimo: 4.653,00

Valore massimo: 4.653,00

immobiliare.it (18/11/2025)

Offerta: Proponiamo in vendita villetta a schiera posta nel prestigioso villaggio di Rosa Marina. L'immobile è composto da soggiorno abitabile, 2 camere da letto comode, una camera da letto singola (con letto a castello), bagno interno, bagno esterno, cucina abitabile, area esterna coperta con tettoia, ampio terrazzo privato e piccolo giardino di circa 65 mq. Distanza dal mare circa 1 km.

Valore minimo: 4.923,00

Valore massimo: 4.923,00

immobiliare.it (24/08/2025)

Offerta: Nella zona Uliveto del Villaggio Rosa Marina, un complesso turistico - residenziale privato ed esclusivo situato sulla costa di Ostuni, vendesi villa unifamiliare. L'ingresso del villaggio, ed il mare sono a poche centinaia di metri e comunque facilmente raggiungibili con mezzi propri o con il servizio navetta gratuito per i residenti del villaggio (fermata poco distante). La superficie coperta della villa è di 100 metri quadri che si suddividono in un ampio soggiorno che si affaccia sul patio esterno, una camera da letto matrimoniale, due doppie ed una singola, una cucina e tre bagni. Il patio si affaccia sull'ingresso della villa (con cancello) la cui superficie mattonata costituisce un comodo posto auto (all'esterno della villa c'è comunque facilità di parcheggio). Completano l'immobile 400 metri quadri di giardino di proprietà.

Valore minimo: 3.571,00

Valore massimo: 3.571,00

OMI (30/06/2025)

Offerta: Ville e Villini

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 3.300,00

immobiliari.it (31/10/2025)

Offerta: i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Ostuni Costa di Ostuni. Il periodo di riferimento è Ottobre 2025.

Valore minimo: 3.275,00

Valore massimo: 3.275,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è fatta la media dei valori riferiti al metro quadrato, attenti dagli avvisi di vendita on line relativi a immobili ubicati a Rosa Marina lato monte, assieme ai valori pubblicati dall'OMI e dalla media dei valori di vendita pubblicati da Immobiliare.it per immobili ricadenti lungo la marina di Ostuni, includendo ovviamente immobili che per ubicazione ricadono in zone di meno pregio rispetto a Rosa Marina. Il valore finale è di euro 3864,00/mq arrotondato per difetto a euro 3800,00/mq utilizzato nella stima di seguito riportata.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 249,50 x 3.800,00 = **948.100,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 948.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 948.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che l'immobile oggetto di stima può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizio - architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'individuazione del più probabile Valore di Mercato, la scrivente ha ritenuto opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito web dell'Agenzia del Territorio, per poi confrontarli con quelli desunti dall'indagine economica diretta presso il mercato edilizio locale. Per i villini con stato conservativo di tipo normale, i valori che oscillano dai € 2500,00 ai € 3200,00 per metro quadrato di superficie lorda. Inoltre, dall'indagine di mercato svolta direttamente in loco attraverso l'intervista ad agenti immobiliari, a professionisti

operanti nel medesimo settore e principalmente dalla comparazione con il mercato locale, è emerso che i valori unitari per immobili analoghi a quello che ci occupa, nella medesima zona di riferimento, oscillano da un minimo di € 3275,00 ad un massimo di € 4.923,00. In particolare la ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcuni comparabili, aventi caratteristiche simili a quello oggetto stima: sulla base degli elementi di comparazione presi in esame e attraverso una media dei cinque valori economici unitari al metro quadrato, è stato ottenuto un valore unitario medio pari a € 3.864,00 arrotondabile a € 3.800,00. In considerazione del discreto pregio storico - artistico e paesaggistico che l'immobile possiede, in virtù della posizione strategica in cui il lotto è ubicato, con particolare riferimento all'ubicazione, è possibile adottare quest'ultimo valore unitario medio calcolato, precisando che lo stesso possiede una valenza maggiore rispetto ai valori OMI già citati precedentemente, in quanto, a differenza di questi ultimi che riassumono in linea generale l'andamento del mercato complessivo dell'intera zona di ubicazione del cespite, il valore unitario attribuito di € 3.800,00 è frutto di ricerche di mercato mediante la comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, indi più attendibile. La valutazione del fabbricato oggetto di stima è stata condotta mediante metodo sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione del valore di mercato ordinario o normale è stato applicato il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti: - esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima; precisando che tra le condizioni intrinseche o interne di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, ecc.. Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Immobiliare.it, 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	249,50	0,00	948.100,00	948.100,00
				<b>948.100,00 €</b>	<b>948.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.117,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 928.983,00**

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

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: **€. 92.898,30**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 836.084,70**

data 04/03/2026

il tecnico incaricato  
Flora Cozzoli