

Geom. MARCELLO SCARDIA

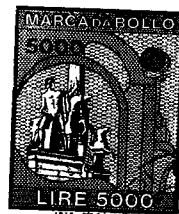
Via Dalmazia, 21/A

BRINDISI

Codice Fiscale SCR MCL 35A27 E506K

Partita IVA 00635880743

399438

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per la determinazione di valore locativo.

Premessa:

La signora Carella Maria Teodora è locataria sin dal 1967 dell'alloggio sito in Brindisi alla via Panzini 15 (contrada Paradiso) di proprietà IACP contraddistinto come lotto 25 CEP scala B int.4.

La signora Carella Maria Teodora è anche proprietaria in località Lido degli Angeli - zona agricola soggetta a salvaguardia paesaggistica - nel comune di Porto Cesareo (LE), di una abitazione abusiva per la quale è ancora in corso la pratica di condono edilizio (Prot. n°12807 dell'11/12/85).

La signora Carella Maria Teodora ha inoltre presentato nell'anno 1991 all'IACP di Brindisi una regolare richiesta per ottenere in proprietà l'alloggio locato.

Ciò premesso, la medesima, per avvalorare il suo avente diritto alla assegnazione in proprietà dello alloggio IACP, ha dato mandato al sottoscritto, geom. Marcello Scardia, di determinare il valore locativo della abitazione innanzi citata sita nel territorio del comune di Porto Cesareo e confrontar



lo con il valore locativo di un alloggio ipotetico,
ubicato nel comune di Brindisi, determinato secondo
i canoni stabiliti dall'art. 2 comma d) della L.R.
20/12/84 n°54.

COSTRUZIONE ABUSIVA SITA NEL COMUNE DI PORTO

CESAREO IN LOCALITA' LIDO DEGLI ANGELI

Estremi catastali del suolo acquistato il 28/10/72:
Comune di Porto Cesareo, foglio 11, particella n°426
Are 4.50 (vedasi fotocopia nota di trascrizione).
N.C.E.U. - Ditta Carella Maria Teodora; foglio 11;
mappale 426; contrada Lido degli Angeli: Ctg. A/4;
classe 4; vani 5.5; (vedasi visura catastale).

Descrizione:

La costruzione edificata tra il 1974 e il 1975 si
presenta con tipologia di abitazione unifamiliare
isolata. E' ad un solo piano fuori terra ed è
stata realizzata in economia senza concessione
edilizia.

Occupa una superficie di mq. 101 e consta di due
vani letto, soggiorno, cucina, W.C., disimpegno e
veranda.

Caratteristiche costruttive:

Struttura portante in elevazione in conci di
pietra di tufo; copertura non praticabile a
nervature parallele in cemento armato e laterizi;



veranda patio con pilastrini in cemento armato.

Finiture esterne.

Facciate in intonaco semplice; serramento di ingresso in alluminio anodizzato; finestre in legno in pessimo stato di conservazione; camminamenti in battuto di cemento. L'immobile dispone di muro di cinta e di cancelli.

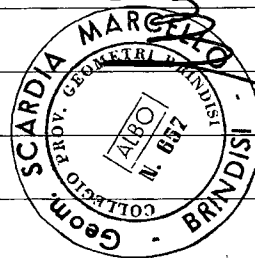
Finiture interne:

Soffitti e pareti intonacati a civile; pavimentazione in mattoni tipo brecciato. Non esiste impianto di riscaldamento e manca la alimentazione idrica con acqua potabile.

Al momento il solaio del vano letto necessita di interventi manutentivi straordinari in quanto presenta distacco di laterizio dalle travature principali.

Scadente quindi lo stato di conservazione e di manutenzione. (vedasi D.M. 9/10/1978 - Determinazione degli elementi di valutazione relativi allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978 n° 392).

Non tenendo conto della reale condizione di inagibilità della abitazione di che trattasi, il valore locativo della stessa viene comunque così determinato



SUPERFICIE CONVENZIONALE:

- vano letto	3.75 x 4.35 =	mq.	16.31
- vano letto	4.90 x 1.90 =	mq.	9.31
- soggiorno	2.95 x 6.20 =	mq.	18.29
- cucina	2.95 x 2.10 =	mq.	6.20
- W.C.	1.40 x 2.10 =	mq.	2.94
- anti W.C.	1.40 x 1.20 =	mq.	1.68
- disimpegno	1.40 x 2.65 =	mq.	3.71
- disimpegno	1.30 x 2.15 =	mq.	<u>2.79</u>
totale Su		= mq.	61.23

- veranda	9.85 x 2.50 x 0.25 =	mq.	6.15
- superficie scoperta di per-			
tenenza:	450-101 = 332x0.15=	mq.	<u>52.35</u>

TOTALE Superficie convenz. mq. 119.73

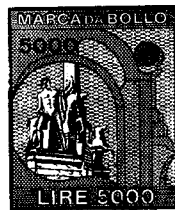
Sebbene l'immobile fosse stato ultimato entro il 31 dicembre 1975 (mancano al sottoscritto però documenti certi), ai fini del costo base si considera anno di ultimazione il 1976; ciò perchè solo ai primi del '77 è dimostrabile l'esistenza probatoria della abitazione. (Vedasi aereofotogrammetria resa nota dal Comune di Porto Cesareo nel maggio 1977).

Costo base a metro quadrato quindi L. 260.000

Coefficienti correttivi del costo base:

- 1) categoria catastale A/4 coeff. 0.80
- 2) classe demografica >10.000 abit. coeff. 0.80





- 3) ubicazione - zona agricola coeff. 0.85
4) livello piano - piano terra - coeff. 0.90
5) vetustà - anni 8 - coeff. 0.97
6) stato conservativo - scadente - coeff. 0.60

Costo base corretto:

L. 260.000 x 0.80 x 0.80 x 0.85 x 0.90 x 0.97 x
0.60 = L. 74.086

Valore locativo al 31 dicembre 1984: (la L.R. n°54
è del 20/12/84)

L. 74.086 x 119.73 = L. 8.870.000 (ottomilionitotocentosestantamila)

VALORE LOCATIVO DI UN ALLOGGIO ADEGUATO ALLE
CONDIZIONI ABITATIVE MEDIE DI DUE PERSONE
NELL'AMBITO TERRITORIALE DEL COMUNE DI BRINDISI

Superficie corrispondente allo standard abitativo
per due persone:

- Superficie utilemq. 40

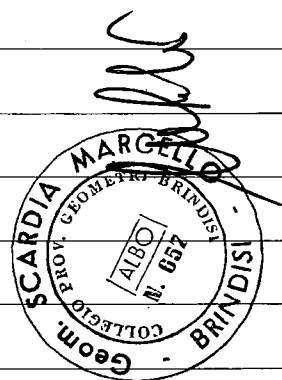
- Aree accessoriemq. 10

totale mq. 50

Superficie convenzionale mq. 50 x 1.10 = mq. 55.00

Costo base a metro quadrato L. 225.000

Coefficienti correttivi del costo base:



- | | |
|--|-------------|
| 1) Categoria catastale A/3 | coeff. 1.05 |
| 2) Classe demografica > 100 mila abit. | coeff. 0.95 |
| 3) Livello piano | coeff. 1.00 |
| 4) Ubicazione - zona periferica - | coeff. 1.00 |
| 5) Vetustà - anni 20 - | coeff. 0.85 |
| 6) Stato conservativo - normale - | coeff. 1.00 |

Costo base corretto:

L. 225.000 x 1.05 x 0.95 x 1.00 x 1.00 x 0.85 x
1.00 = L. 190.772

Valore locativo al 31 dicembre 1984: (la L.R. 54
è del 20/12/1984)

L. 190.772 x 55 = L. 10.492.453 (diecimilioniquat-
trocentonoventaduemila)

RIEPILOGO

A) Valore locativo della abitazione Lido degli Ange-
li: Lire 8.870.000

B) Valore locativo di un alloggio adeguato per due
persone nel comune di Brindisi: Lire 10.492.000

**Stante a quanto sopra, la signora Carella Maria
Teodora avrebbe quindi pieno diritto alla
assegnazione in proprietà dell'alloggio IACP di cui
alla premessa.**

Medesime conclusioni sarebbero raggiunte anche nel

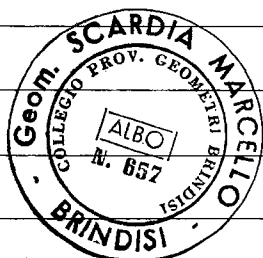


la ipotesi di un costo base di produzione a mq. di
L.300.000 (anno ultimazione immobili 1977).

14 APR. 1992

Il Consulente Tecnico

Geom. Scardia Marcel



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno 14
del mese di Aprile e nella cancelleria della Pretura di Brindisi.

Innanzi a me sottoscritto Cancelliere della suddetta Pretura è personalmente comparso il geometra Marcello Scardia con studio in Brindisi alla via Don Gnocchi 69 il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la su estesa relazione di consulenza tecnica eseguita per incarico della Sig.ra Carella Maria Teodora.

Pertanto, dopo le ammonizioni di legge, ha prestato il giuramento di rito ripetendo la presente formula " Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità"

Dal che il presente verbale letto confermato e firmato come segue.



Il Cancelliere

[Signature]

Il Perito

Geom. Scardia Marcello

[Signature]



Con. 1691



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce

rep. Trascrizione per "VENDITA"

66482 risultante da atto 28.10.1972 ricevuto dall'ag. dott.

Gastano PENNETTA notaio residente in Latiano reg. a

Mesagne il 15.11.1972 al N.1282 .

a favore

CARELLA Maria Teodora nata a Brindisi il 22.10.1931

ove domicilia alla via Pansini 25.

contro

MARIANO Luigi nato a Lecce il 25.9.1935 ove domici-
lia in via Cavour 21.

immobile venduto

una zona di terreno in Nardò. località Punta Presutti
del suo mandante. estesa are 4,50 denominato Serra
Degli Angeli. Confina nord ed est strade interne, sud
proprietà del mandante.

In catasto al foglio 11 particella 426 are 4.50 R.D.L.

0.76 R.A.L.O.68.

Detta vendita è stata effettuata con tutti i diritti
e oneri relativi.

Il prezzo della presente vendita fatto a misura è di
L.150.000 (centocinquantamila) pagato.