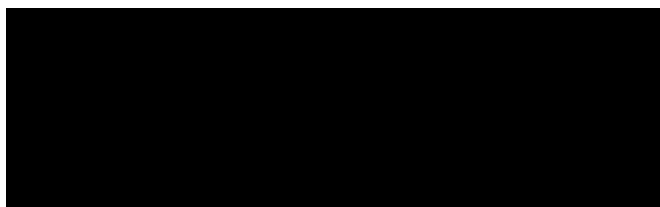




**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRINDISI  
SEZIONE CIVILE**

**N.3997/2019 R.G.**

PROMOSSA DA:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**G.I. DOTT. ANTONIO IVAN NATALI**

C.T.U. INCARICATO  
**GEOM. GIUSEPPE BRANDI-FERRERI**  
CF: BRN GPP 88C31 G187X  
ALBO GEOMETRI PROVINCIA DI BRINDISI N.1553  
TELEFONO: 334.9518564  
E-MAIL: brandi.giuseppe31@gmail.com  
PEC: giuseppe.brandiferreri@geopec.it



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA E MANDATO

Con decreto del **10/02/2022**, il G.I. Antonio Ivan NATALI, nominava il sottoscritto **Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. **1553**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile n.**3997/2019** R.G..

Il giorno **09/06/2022**, lo scrivente prestava giuramento all'incarico affidatogli, provvedendo agli adempimenti di seguito indicati:

#### QUESITO 1

descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri di stima;

#### QUESITO 2

dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti ( ) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

#### QUESITO 3

In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

#### QUESITO 4

Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52.

Per adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico, della Cancelleria del Tribunale di Brindisi, la documentazione relativa al contenzioso civile, contenente le informazioni dei cespiti oggetto della divisione ereditaria. Esaminata la documentazione del fascicolo telematico, ed accertata la consistenza dell'asse ereditario oggetto della comunione, in data **13/06/2022**, ha provveduto a presentare a mezzo p.e.c., la richiesta di accesso agli atti amministrativi del fabbricato, composto da abitazione con adiacente garage al piano terra, nonché la richiesta per l'ottenimento dell'atto di acquisto "derivativo", dell'originaria p.lla 197.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **17/06/2022**, il perito comunicava a mezzo di posta elettronica certificata all'Avv. **Marcello CAFUERI**, per la parte attrice, nonché all'Avv. **Loretta ADRIANO** per i convenuti, la data di inizio delle operazioni peritali, finalizzata a rilevare metricamente e fotograficamente il fabbricato con circostante terreno, oggetto della divisione ereditaria, sito nell'agro di Francavilla Fontana (BR) alla C.da "Poggio Rizzo/Casalino".

## SOPRALLUOGO

Il giorno **01/07/2022** alle ore **9:30**, si è proceduto ad accedere all'immobile oggetto di contenzioso, per eseguire il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti. In loco erano presenti l'Avv. Marcello CAFUERI per la parte attrice, nonché l'Avv. Stefano VOCCOLI, in sostituzione dell'Avv. Loretta ADRIANO per i convenuti. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 10:12.

### QUESITO 1

descrive anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri di stima;

## RISPOSTA AL QUESITO 1

A seguito del sopralluogo tecnico eseguito in loco, delle indagini amministrative ed ipocatastali, i cespiti in comunione oggetto del contenzioso costituiscono un unico LOTTO e precisamente:

### LOTTO 1

**PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE E CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA, SITI NELL'AGRO DEL COMUNE DI FRANCAVILLA POGGIO RIZZO/CASALINO**



Immobilabile nell'agro di **Francavilla Fontana alla C.da Poggio Rizzo/Casalino**

**DESCRIZIONE – LOTTO 1**

FOTO ESTERNA n.1 – LOTTO 1



VISTA ESTERNA  
DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE

FOTO ESTERNA n.2 – LOTTO 1



VISTA ESTERNA  
DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE

FOTO ESTERNA n.3 – LOTTO 1



VISTA ESTERNA  
DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE

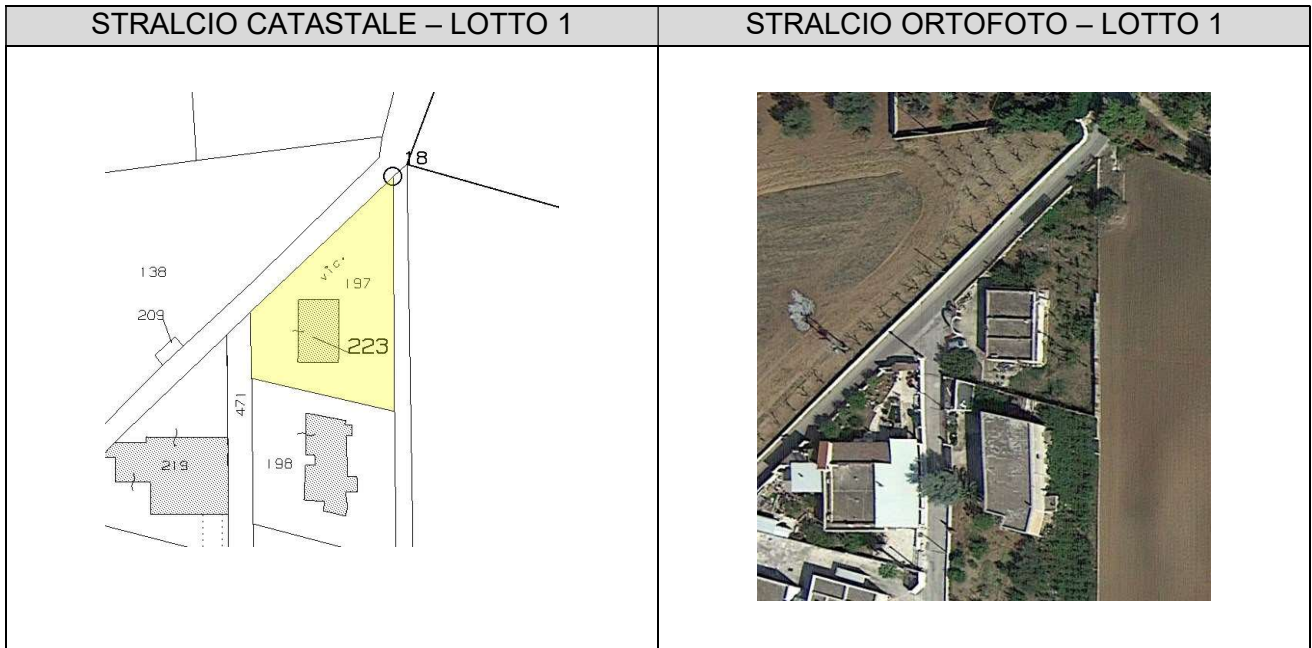
FOTO ESTERNA n.4 – LOTTO 1



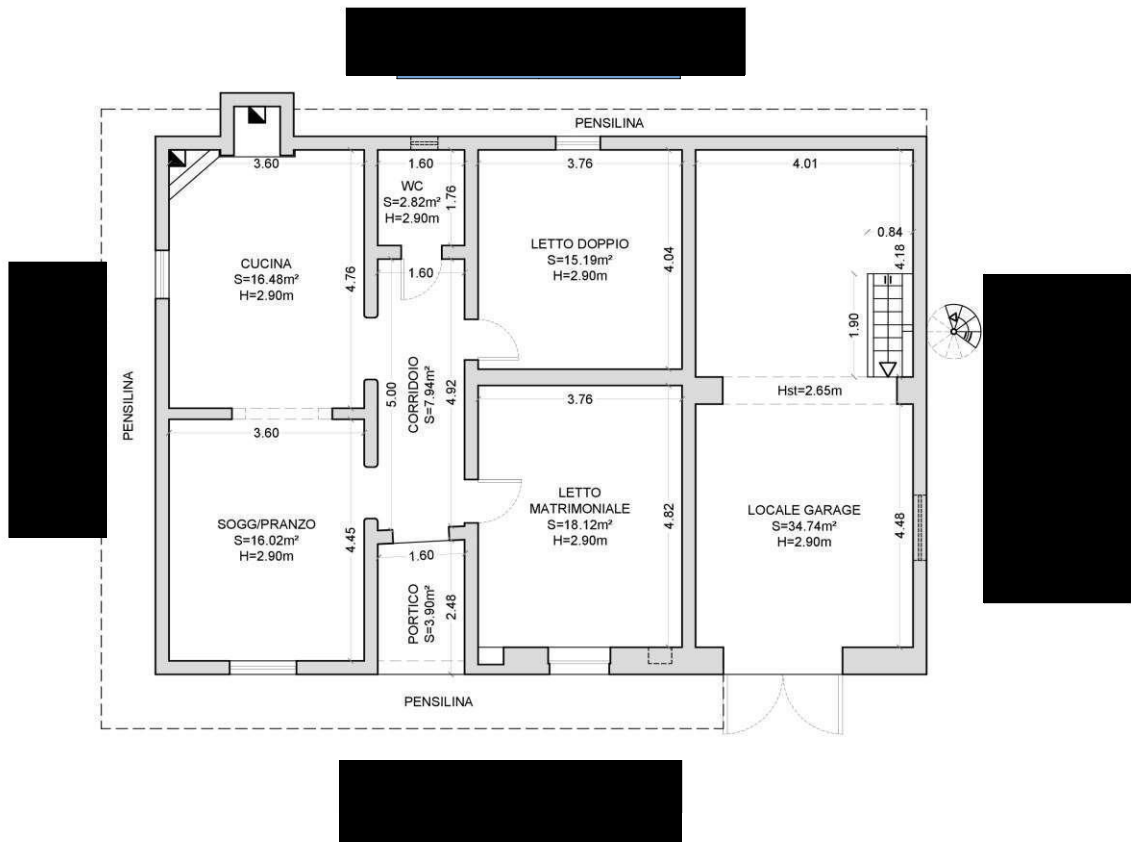
VISTA ESTERNA  
DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE



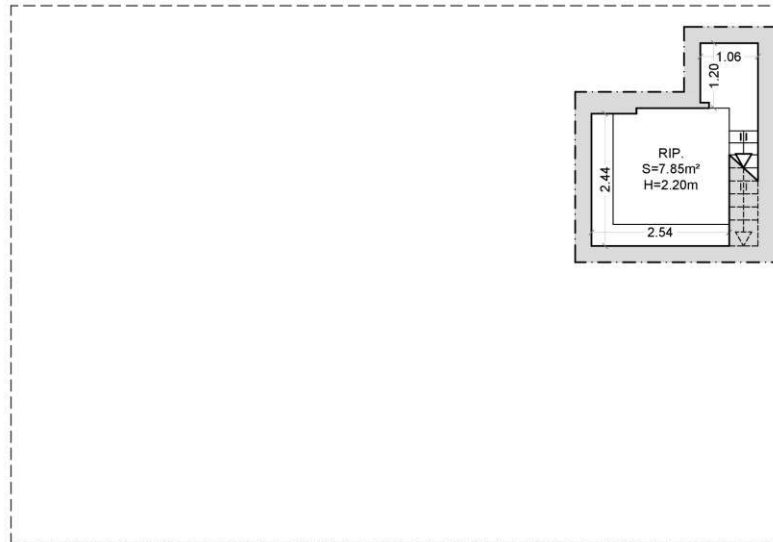
Particolare dello stralcio catastale con ortofoto  
Foglio di mappa 1 [redacted]



Pianta piano TERRA dell'abitazione con adiacente locale garage definita "LOTTO 1"



## Pianta piano INTERRATO del ripostiglio definito "LOTTO 1"



**PIENA PROPRIETÀ** dell'unità abitativa a piano **TERRA** della superficie lorda di circa **93,56m<sup>2</sup>**, ed adiacente **locale garage** della superficie lorda di circa **43,46m<sup>2</sup>**, con sottostante ripostiglio interrato della superficie lorda di circa **12,01m<sup>2</sup>**. L'immobile è stato edificato tra la fine degli anni 1970 e gli inizi degli anni 1980, nell'agro del comune di Francavilla Fontana (BR), alla C.da Poggio Rizzo/Casalino. L'altezza utile interna dei vani e degli accessori diretti dell'unità abitativa con l'adiacente garage a piano terra è di circa 2,90mt, l'altezza utile interna del ripostiglio interrato è pari a circa 2,20mt.

L'immobile oggetto di divisione ereditaria, è stato realizzato con muratura portante in tufo, dello spessore variabile da un minimo di 25cm ad un massimo di 50cm, e solaio piano di copertura in latero cemento. Le tramezzature interne, invece sono state realizzate con fette di tufo, dello spessore variabile da 22cm a 25cm circa.

L'abitazione di formato regolare è composta da un corridoio della superficie utile di circa 7,94m<sup>2</sup>, un vano adibito a soggiorno/pranzo della superficie utile di circa 16,02m<sup>2</sup>, una cucina della superficie utile di circa 16,48 m<sup>2</sup>, un vano letto doppio, della superficie utile di circa 15,19m<sup>2</sup>, ed un vano letto matrimoniale della superficie utile di circa 18,12m<sup>2</sup>, nonché un locale igienico della superficie utile di circa 2,82m<sup>2</sup>. Tutti i vani e gli accessori che compongono l'unità abitativa sono dotati di illuminazione naturale diretta. L'adiacente locale garage con accesso dall'esterno, sviluppa una superficie utile di circa 34,74m<sup>2</sup>, mentre il sottostante ripostiglio sviluppa una superficie utile di circa 7,85m<sup>2</sup>.

Internamente, l'abitazione si presentava pavimentata con piastrelle in gres porcellanato rifinite con decori floreali di colore medio/scuro, mentre i paramenti murari e l'intradosso





del solaio, si presentavano rifiniti con intonaco civile tinteggiato prevalentemente di colore bianco, ad esclusione del locale igienico, in parte rivestito con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Il locale garage, invece, si presentava pavimentato con battuto di cemento, ed i paramenti murari, erano intonacati e tinteggiati di colore bianco.

I serramenti esterni presenti sul posto sono stati realizzati in metallo.

Il giorno del sopralluogo tecnico, il fabbricato si presentava in pessimo stato di conservazione.

### **DOTAZIONI CONDOMINIALI**

L'immobile non è di tipo condominiale, poiché trattasi di un'abitazione con garage e circostante terreno pertinenziale ubicati in zona agricola.

### **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

- **Impianto elettrico e TV** – sottotraccia, non a norma e attualmente non funzionante, inoltre sprovvisto del certificato di conformità;
- **Impianto idrico-sanitario e fognante** – non a norma, poiché sprovvisto dei certificati di conformità degli impianti, inoltre l'approvvigionamento idrico avviene dalla cisterna interrata;
- **Impianto di riscaldamento e raffrescamento** – dal sopralluogo tecnico, è stata riscontrata la presenza di uno split, per il raffrescamento dell'unità abitativa, mentre invece, l'acqua calda sanitaria veniva erogata dal boiler elettrico, installato nel locale igienico.

### **STATO DI MANUTENZIONE - SCARSO**

Il giorno del sopralluogo tecnico, l'immobile definito "LOTTO 1", si presentava in totale stato di degrado, e necessita pertanto, della sostituzione del solaio nel locale garage, del ripristino della pensilina, del rifacimento delle finiture esistenti, degli infissi e degli impianti presenti sul posto.

Il terreno pertinenziale della superficie catastale di 898m<sup>2</sup>, si presentava pavimentato con battuto di cemento nella parte antistante, mentre la parte retrostante era coltivata a vigneto, con la presenza di alcuni alberi da frutto sparsi. Il perimetro del lotto, invece, si presentava recintato con muratura in tufo dello spessore di circa 20cm, e soprastante ringhiera metallica, ad esclusione del confine ad est, recintato con lamiera in metallo. L'accesso al LOTTO 1, è consentito dal varco ubicato in adiacenza alla strada privata (p.lla 471), [REDACTED]

Nel terreno insiste una servitù di elettrodotto.

Dal punto di vista urbanistico, il "LOTTO 1" ricade in **ZONA AGRICOLA "E1"**, del Programma di Fabbricazione di Francavilla Fontana (BR).

Nella tavola grafica estratta dal P.P.T.R./p, l'immobile ricade nella perimetrazione dei "siti storico colturali".

Dalle indagini catastali espletate nell'archivio censuario dell'Ufficio Territoriale di Brindisi fino alla meccanizzazione del catasto, **non è stata riscontrata la presenza di diritti reali di godimento quali il censo ed il livello**. Dalle indagini cartografiche espletate nel S.I.T.



Puglia (Sistema Informativo Territoriale), **non è stata riscontrata la presenza di zone gravate da usi civici.**

### COERENZE - LOTTO 1

Dalle risultanze catastali la p.lla [redacted] confina a:

- **NORD**, con la strada vicinale; [redacted] loro aventi causa, censito in catasto al foglio di mappa [redacted]
- **SUD**, con i beni di propr [redacted]
- **OVEST**, con la strada privata, catastalmente in [redacted] aventi causa, censita in catasto al foglio di map [redacted]

### STORIA VENTENNALE - LOTTO 1

#### ATTUALI INTESTATARI - LOTTO 1

[redacted]

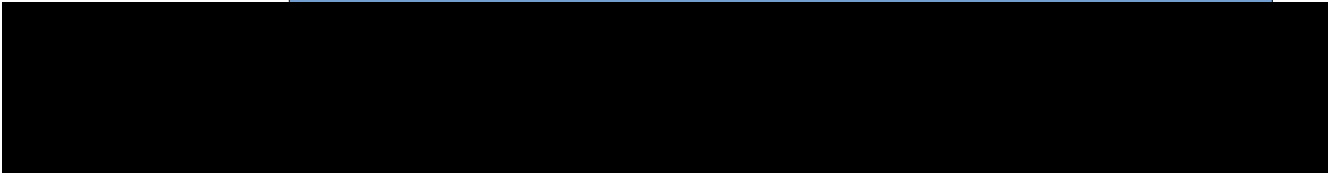
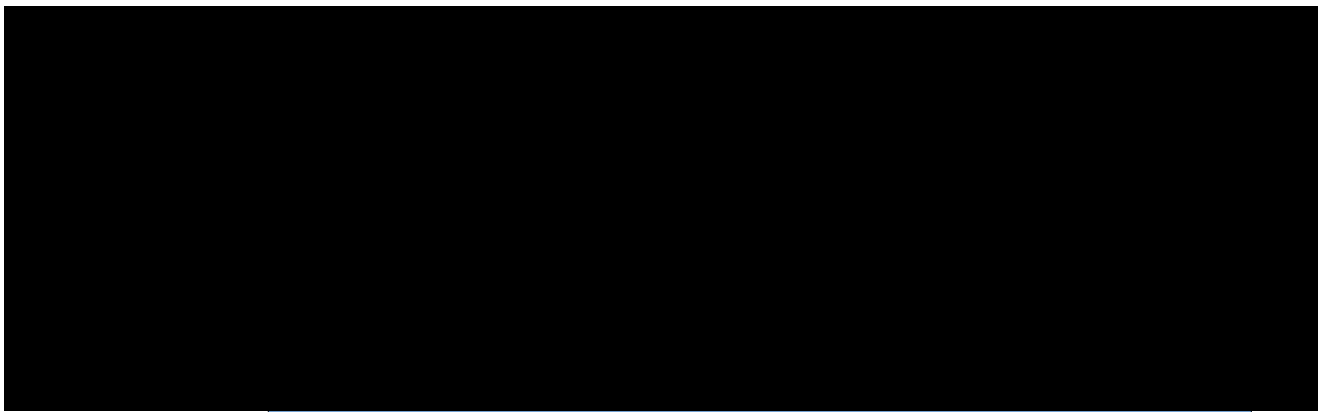
il

#### PRECEDENTI INTESTATARI - LOTTO 1 (dal 22/09/1988 al 19/02/2005)

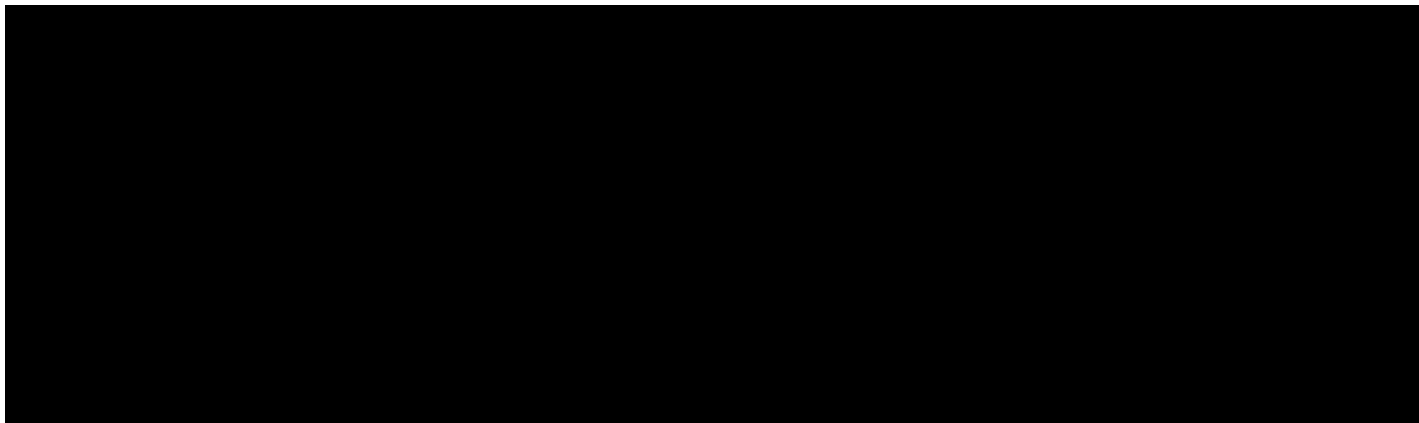
[redacted]







**TITOLO DERIVATIVO DELL'ORIGINARIA P.LLA 197 - LOTTO 1**



**STIMA DEL "LOTTO 1"**

**I criteri di stima utilizzati**

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di divisione ereditaria si ritiene di procedere applicando il metodo di stima sintetica comparativa. Quest'ultimo consiste nell'individuare le caratteristiche tecnico-economiche (intrinseche ed estrinseche del bene), e analizzando le più recenti operazioni di compravendita degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato dei beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare, le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima. Il parametro di riferimento per il fabbricato è "**l'unità di superficie commerciale**", mentre quello per il terreno, è "**l'unità di superficie catastale**" espressi in m<sup>2</sup>.

Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato sul mercato ai fini della negoziazione di un bene, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

**Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in



date assai prossime, a quella della stima per immobili analoghi; inoltre ha definito i limiti della zona entro cui, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale, sono stati tenuti in conto l'ubicazione dell'immobile nel contesto extraurbano, e la presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima del fabbricato e del terreno circostante, sono state ricavate sia dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi, e dai valori agricoli medi disponibili, nonché da ulteriori indagini di mercato, eseguite presso gli operatori professionali del posto. I dati acquisiti dall'O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*), afferiscono alle quotazioni di mercato del secondo semestre 2021, per le abitazioni di tipo economico ed abitazioni in villino ad uso "soggiorno estivo", ubicate nella zona "R2" extraurbana/unica del comune di Francavilla Fontana (BR), come per l'immobile oggetto di stima, pertanto i suddetti valori sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	720	L	3,1	4	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1050	L	3,1	4	N

I V.A.M. (*Valori Agricoli Medi*), afferiscono agli ultimi dati di mercato disponibili per i terreni ad uso prevalentemente agricolo, ubicati nella "regione agraria n.2" di appartenenza del comune di Francavilla Fontana (BR) relativi all'anno 2015, pertanto i suddetti valori sono riportati nella seguente tabella:

REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONA AGRARIA N. 2 Comuni di: CAROVIGNO, FRANCAVILLA FONTANA, LATIANO, ORIA, SAN MICHELE SALENTINO, SAN VITO DEI NORMANNI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO	12100,00			

Le indagini di mercato eseguite presso alcuni operatori professionali del posto invece, afferiscono a valori relativi alle compravendite di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nell'apposita tabella sono riportati i nominativi degli operatori interpellati, ed i relativi valori comunicati da ciascuno di essi:

### TABELLA VALORI DI MERCATO "LOTTO 1"

N°	OPERATORE INTERPELLATO	Valore ABITAZIONE	Valore GARAGE	Valore TERRENI
1	<b>SANSONE IMMOBILIARE</b> Francavilla Fontana (BR) – Corso Umberto I°, 9	€ 500,00	€ 400,00	€ 1,50
2	<b>AGENZIA ROYAL IMMOBILIARE</b> Francavilla Fontana (BR) – Via Dante Alighieri, 44	€ 400,00	€ 350,00	€ 1,50
3	<b>GALASSO IMMOBILIARE</b> Francavilla Fontana (BR) – Via Regina Elena, 109B	€ 400,00	€ 350,00	€ 1,50



Per quanto concerne il bene oggetto di perizia, è opportuno eseguire una valutazione tenendo conto dello stato in cui si trova e l'uso a cui è destinato attualmente.

Il "LOTTO 1" è un'abitazione con adiacente garage, e circostante terreno pertinenziale, completamente da ristrutturare, poiché in totale stato di degrado. Il manufatto edilizio, necessita della sostituzione del solaio nel locale garage, nonché del rifacimento delle finiture, degli infissi e degli impianti presenti sul posto, poiché vetusti e non a norma.

Il fabbricato è stato edificato tra il 1976 (*anno di acquisto del terreno*) e gli inizi del 1980.

Nel suo complesso appare in uno stato di degrado per la scarsa manutenzione. Tenendo conto che il manufatto edilizio è ubicato nella zona extraurbana del comune di Francavilla Fontana (BR), il prezzo medio unitario di mercato, per le abitazioni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche varia da € 400,00/m<sup>2</sup> ad € 500,00/m<sup>2</sup>, per il locale garage invece, il prezzo di mercato varia da € 350,00/m<sup>2</sup> ad € 400,00/m<sup>2</sup>. Considerate le dimensioni, e la distanza del raggio di 1Km dal centro abitato di Francavilla Fontana (BR), il prezzo applicato per l'abitazione oggetto di perizia è di **€ 500,00/m<sup>2</sup>**, mentre per il locale garage è pari ad **€ 400,00/m<sup>2</sup>**. Il prezzo del terreno circostante essendo già asservito al fabbricato, ed inferiore al lotto minimo previsto nel Programma di Fabbricazione di Francavilla Fontana (BR), varia da **€ 1,50/m<sup>2</sup>** ad un massimo di **€ 2,00/m<sup>2</sup>**. Considerato che il lotto si presentava sprovvisto di un'adeguata recinzione sul lato est, e considerate altresì, le modeste dimensioni, il valore applicato è pari ad **€ 1,50/m<sup>2</sup>**.

## VERIFICA DELLA CONSISTENZA DELLE SUPERFICI

Per il calcolo del valore venale del fabbricato è necessario determinarne la superficie commerciale.

La determinazione della superficie commerciale delle unità abitative, secondo quanto indicato nell'allegato "C" del D.P.R. 138/98, si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale:

- 1) 100% dei locali principali e locali accessori diretti, calcolati al lordo delle murature interne ed esterne per un massimo di 50cm, (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare per un massimo di 25cm);
- 2) 50% della superficie dei locali accessori diretti "non comunicanti" con i vani principali;
- 3) 25% della superficie dei locali accessori indiretti "non comunicanti" con i vani principali;
- 4) 30% della superficie dei balconi terrazzi e simili di pertinenza esclusiva fino a 25 m<sup>2</sup>, e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25m<sup>2</sup> e al 5% per la quota eccedente);
- 5) 10% delle aree scoperte fino alla superficie dei locali principali e al 2% per le superfici eccedenti.

Di seguito è riportata una tabella contenente le superfici utili degli ambienti dell'abitazione, nonché le superfici lorde con i rispettivi coefficienti moltiplicatori al fine di determinare la superficie commerciale dell'abitazione oggetto di stima.



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE**

AMBIENTE	SUP. TOTALE UTILE	SUP. TOTALE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
VANI PRINCIPALI P: TERRA	76,57m <sup>2</sup>	93,56m <sup>2</sup>	1,00	93,56m <sup>2</sup>
DIPENDENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI "PORTICO"	////////////////////	3,90m <sup>2</sup>	0,30	1,17m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE "LOTTO 1"</b>				<b>94,73m<sup>2</sup></b>

La superficie commerciale dell'adiacente locale garage invece, secondo quanto indicato nell'allegato "C" del D.P.R. 138/98, si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale:

- 1) 100% della superficie dei locali principali;
- 2) 50% della superficie dei locali accessori "indiretti comunicanti" con i vani principali.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE GARAGE**

AMBIENTE	SUP. TOTALE UTILE	SUP. TOTALE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
LOCALI PRINCIPALI PIANO TERRA	34,74m <sup>2</sup>	43,46m <sup>2</sup>	1,00	43,46m <sup>2</sup>
LOCALI ACCESSORI INDIRETTI COMUNICANTI "RIP. INTERRATO"	7,85m <sup>2</sup>	12,01m <sup>2</sup>	0,50	6,01m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE "LOTTO 1"</b>				<b>49,47m<sup>2</sup></b>

Pertanto il valore del fabbricato definito "LOTTO 1", è ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile, ed il prezzo medio unitario proveniente dalle indagini di mercato:

**STIMA SINTETICA DEL FABBRICATO – "LOTTO 1"**

CESPITE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO	VALUTAZIONE
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	94,73m <sup>2</sup>	€ 500,00	€ 47.365,00
LOCALE GARAGE	49,47m <sup>2</sup>	€ 400,00	€ 19.788,00
<b>TOTALE FABBRICATO "LOTTO 1"</b>			<b>€ 67.153,00</b>

Valore medio del fabbricato "**LOTTO 1**"

**€ 67.153,00** (euro sessantasettemilacentocinquantatre/00)

Valore totale medio di mercato  $V_{tmedio}$  = € 67.153,00

Il valore del terreno definito "LOTTO 1", è ottenuto dal prodotto tra la superficie catastale, ed il prezzo medio unitario proveniente dalle indagini di mercato:



## STIMA SINTETICA DEI TERRENI – “LOTTO 1”

CESPITE	SUPERFICIE CATASTALE	PREZZO UNITARIO	VALUTAZIONE
FOGLIO 133 P.LLA 197	898m <sup>2</sup>	€ 1,50	€ 1.347,00
<b>TOTALE VALORE TERRENO “LOTTO 1”</b>			<b>€ 1.347,00</b>

Valore complessivo del terreno “LOTTO 1”

**€ 1.347,00** (euro milletrecentoquarantasette/00)

Valore di mercato = € 1.347,00

**Gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione:**

metodo della stima sintetica-comparativa

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio si ha:

$$V_{media} = S_c \times V_{m^2}$$

Dove:

$V_{media}$  = Valutazione media del fabbricato

$S_c$  = Superficie commerciale

$V_{m^2}$  = Valore unitario per m<sup>2</sup>

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore del fabbricato, bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Al valore medio del fabbricato, saranno applicati dei coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche che, moltiplicati per il valore medio, determineranno il più probabile valore di mercato dell’immobile:

**Il più probabile valore di mercato del “LOTTO 1” è pari a:**

**Vattuale =  $V_{media} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$**

**a) Coefficiente K1: standard sociale.** Rappresenta un coefficiente correttivo che tiene conto dello standard sociale e/o di posizione. Consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.

**b) Coefficiente K2: qualità edilizia.** Rappresenta lo standard dei servizi e consente di stabilire le caratteristiche di un immobile, in relazione alla tipologia di fabbricato più comune nell’area urbana di riferimento.

**c) Coefficiente K3: standard di manutenzione.** Rappresenta lo standard di manutenzione che tiene conto delle spese di manutenzione straordinaria necessarie a riportare l’immobile in condizioni manutentive medie.

**d) Coefficiente K4: dimensione dell’immobile.** Tiene in considerazione la richiesta sul



mercato di beni aventi analoghe dimensioni.

**e) Coefficiente K5: posizione dell'immobile.** Prende in considerazione il coefficiente di piano e il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento ed al rumore.

**f) Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.**

Coefficiente di manufatto che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati per la realizzazione del fabbricato.

**g) Coefficiente K7: funzionalità.** Prende in considerazione la presenza o meno dell'impianto di riscaldamento autonomo, e la presenza di strade carrabili.

### **VALUTAZIONE DI STIMA "LOTTO 1"**

Valore totale medio di mercato:

**V abitazione medio = € 67.153,00**

**metodo della stima sintetica-comparativa**

a) Coefficiente K1: standard sociale.....	K1 = 1,00
b) Coefficiente K2: qualità edilizia.....	K2 = 1,00
c) Coefficiente K3: standard di manutenzione.....	K3 = 1,00
d) Coefficiente K4: dimensione dell'immobile.....	K4 = 1,00
e) Coefficiente K5: posizione dell'immobile.....	K5 = 1,00
f) Coefficiente K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.....	K6 = 0,95
g) Coefficiente K7: funzionalità.....	K7 = 1,00

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati, scaturisce il coefficiente K che dal valore ideale dell'immobile conduce al valore reale.

**$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 =$**

<b>K = 0,95</b>
-----------------

### **Valore "LOTTO 1"**

**V abitazione = V abitazione x K**

Valore totale medio di mercato:

LOTTO "1" V abitazione con garage medio = € 67.153,00

V abitazione = € 67.153,00 x 0,95 = **€ 63.795,35 (VALORE FABBRICATO "LOTTO 1")**

### **VALORE TOTALE FABBRICATO E TERRENO "LOTTO 1"**

**VT = € 63.795,35 + € 1.347,00 = € 65.142,35**

Al valore totale del LOTTO 1, è dovuto un abbattimento relativo agli oneri ed i costi da sostenere per regolarizzarlo dal punto di vista urbanistico - amministrativo e catastale. Il fabbricato necessita di una pratica edilizia finalizzata a sanare gli abusi rilevati (*Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, per la realizzazione del ripostiglio interrato, e ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 per le modifiche interne riscontrate il giorno del sopralluogo tecnico*), ed una contestuale denuncia di variazione



catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, nonché il rilascio dell'agibilità.

Pertanto, si ritiene equo detrarre le somme di:

€ 3.600,00 (*Pratica edilizia comprensiva di spese tecniche, diritti, oneri, oblazione e bolli*);

€ 1.500,00 (*aggiornamento della mappa e variazione catastale*);

€ 2.000,00 (Agibilità e certificati degli impianti).

Totale importo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale **€ 7.100,00**

**Il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**

Pertanto sulla base di quanto innanzi esposto, il valore finale del bene, è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile e gli eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, e catastale. Pertanto si avrà;

$$VF = V - K$$

VF= Valore finale dell'immobile;

V= Valore Totale LOTTO 1;

K= costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

Valore del "LOTTO 1" = € 65.142,35

Costi da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale= € 7.100,00

Valore finale "LOTTO 1" = € 65.142,35 – € 7.100,00= € 58.042,35

ARROTONDATO AD €

**“LOTTO 1”  
€ 58.000,00 (Euro CINQUANTOTTOMILA/00)**





**QUESITO 2**

dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (1/9) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

**QUESITO 3**

In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

**RISPOSTA AI QUESITI 2 E 3**

**LOTTO 1**

**PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE E CIRCOSTANTE**

L'abitazione a piano terra con l'adiacente locale garage, ed il circostante terreno di pertinenza definiti "LOTTO 1", **NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI SECONDO LE QUOTE DI COMPROPRIETÀ DEI CONDIDENTI, PARI A 1/9 CIASCUNO, CONSIDERATE LE MODESTE DIMENSIONI DEL CESPITE.**



Particolare del "LOTTO 1"

VARCO DI ACCESSO	TERRENO DI PERTINENZA
	
TERRENO DI PERTINENZA	TERRENO DI PERTINENZA
	



#### QUESITO 4

Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52.

#### RISPOSTA AL QUESITO 4

Dalle indagini espletate presso l'U.T.C. di Francavilla Fontana (BR), è emerso che il

garage.

All'interno del fascicolo della pratica, non è stata riscontrata la presenza del Certificato di Agibilità.

#### LOTTO 1

**PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE E CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA, SITI NELL'AGRO DEL COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA (BR), ALLA C.DA POGGIO RIZZO/CASALINO, COSTITUITO DA:**

Dal confronto degli elaborati grafici, allegati al [redacted] del 06/06/1997, ed il rilievo metrico eseguito in [redacted] seguenti difformità:

#### **DIFFORMITÀ EDILIZIE ABITAZIONE A PIANO TERRA**

- 1 – Realizzazione di una canna fumaria esterna;
- 2 – Lievi modifiche interne;
- 3 – Difformità di graficismo delle aperture esterne.

#### **DIFFORMITÀ EDILIZIE GARAGE A PIANO TERRA**

- 1 – Realizzazione di un ripostiglio interrato;
- 2 – Lievi modifiche interne;
- 3 – Modifiche di aperture esterne;
- 4 – Installazione di una scala a chiocciola in metallo, per la manutenzione del lastrico solare.



Immagine in formato ridotto del rilievo metrico con individuazione delle difformità edilizie riscontrate  
PIANO TERRA

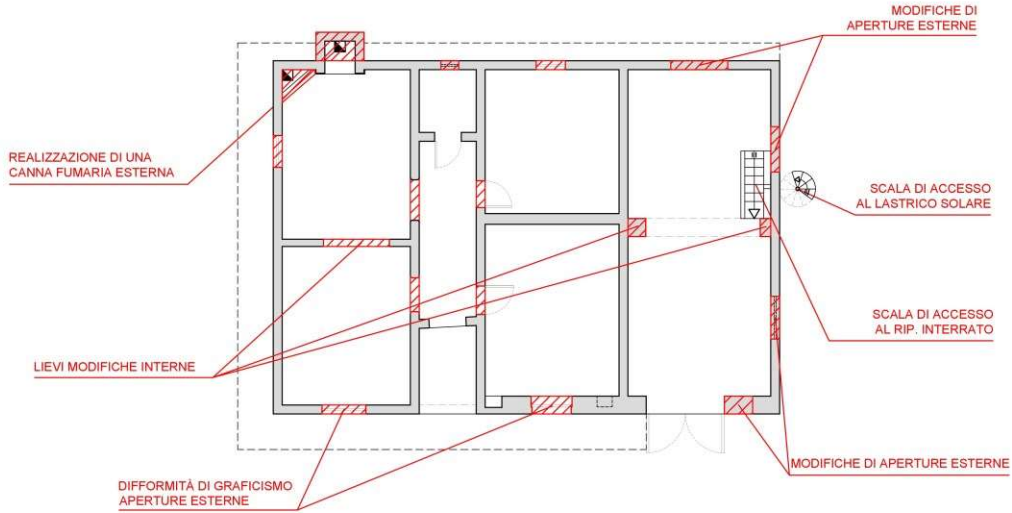


Immagine in formato ridotto del rilievo metrico con individuazione delle difformità edilizie riscontrate  
PIANO INTERRATO

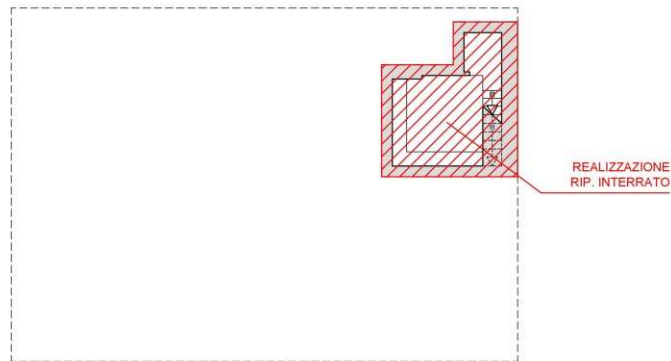
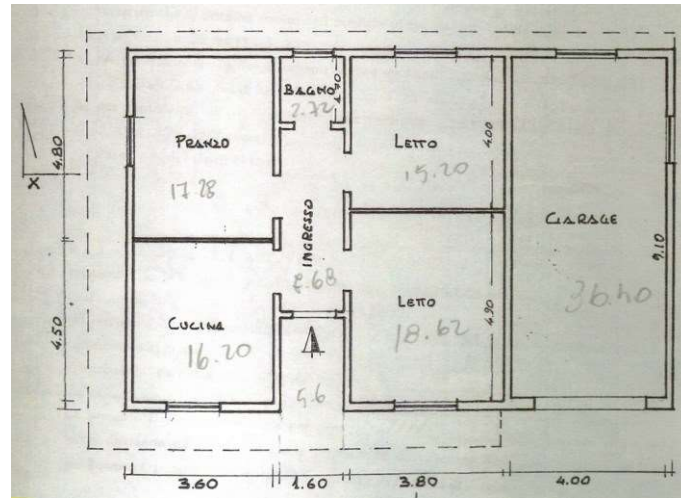


Immagine in formato ridotto della pianta a piano terra allegata alla Concessione Ed. [REDACTED]

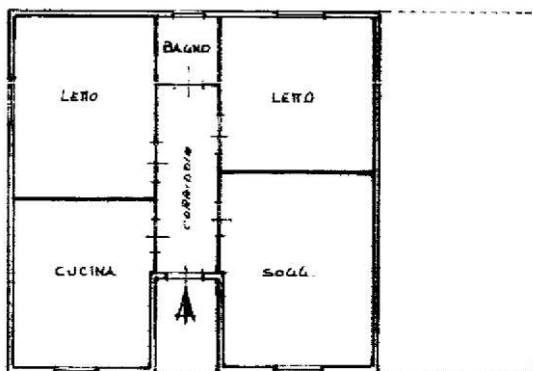


### DIFFORMITÀ CATASTALI ABITAZIONE CON GARAGE

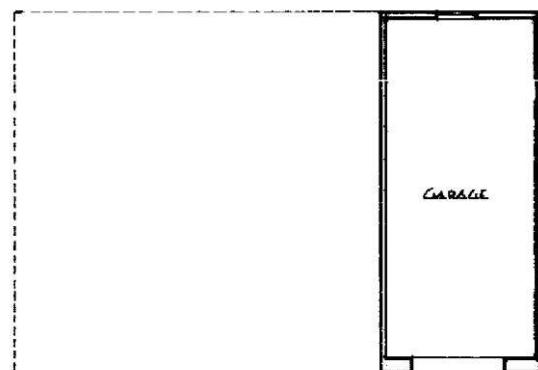
Dal confronto grafico tra il rilievo metrico eseguito in data 01/07/2022, e le planimetrie catastali depositate all'Ufficio Tecnico Erariale di Brindisi il 17/04/1989, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1 – Realizzazione di un ripostiglio interrato nel locale garage;
- 2 – Lievi modifiche interne, e modifiche di aperture esterne riscontrate nell'abitazione e nel garage;
- 3 – Installazione di una scala a chiocciola in metallo, per la manutenzione del lastrico solare.

Immagine in formato ridotto delle planimetrie catastali depositate all'U.T.E. di Brindisi Costituzione n.67/1989 del 17/04/1989



ABITAZIONE – PIANO TERRA



GARAGE – PIANO TERRA





Immagine in formato ridotto del rilievo metrico con individuazione delle difformità catastali  
PIANO TERRA

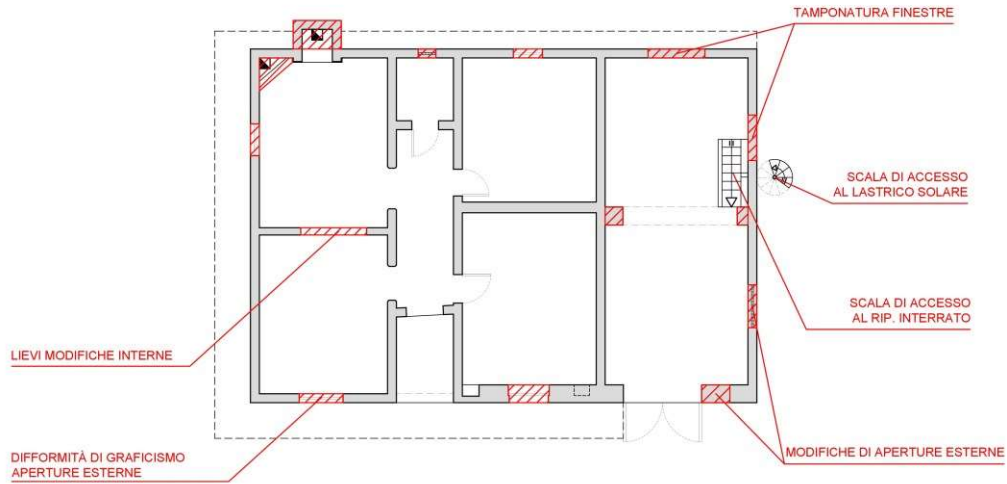
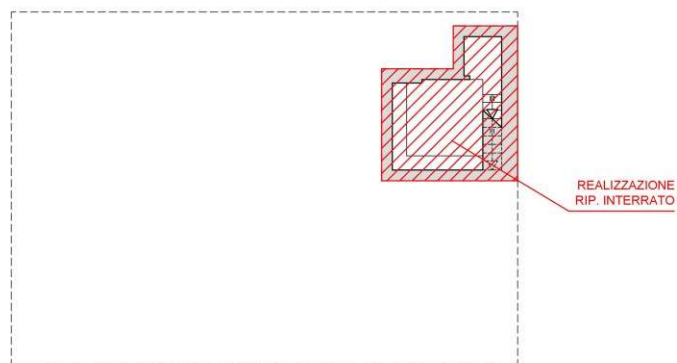


Immagine in formato ridotto del rilievo metrico con individuazione delle difformità catastali  
PIANO INTERRATO



## SANABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI NEL “LOTTO 1”

Le difformità riscontrate sul posto, il giorno del sopralluogo tecnico, sono sanabili con un Accertamento di Conformità, da presentare ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01, per la realizzazione del ripostiglio interrato, nonché ai sensi dell’art.37 del D.P.R. 380/01, per le difformità interne riscontrate sia nell’abitazione, che nel locale garage.

Catastalmente invece, le unità immobiliari urbane, censite al foglio di mappa 133 p.Ila 223 subalterni 1 e 2, necessitano di un aggiornamento cartografico per la corretta rappresentazione del portico esistente, e una denuncia di variazione catastale, da presentare ai sensi dell’art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652, per l’ampliamento del locale garage al piano interrato, e una diversa distribuzione degli spazi interni dell’adiacente unità abitativa, finalizzata ad aggiornare le planimetrie catastali, in conformità della pratica edilizia, e dello stato dei luoghi riscontrato.

L’immobile necessita di un’istruttoria finalizzata all’ottenimento dell’agibilità.

L’importo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale di circa € 7.100,00, è stato detratto dal valore del “LOTTO 1”.

## RIEPILOGO DELL’ASSE EREDITARIO

LOTTO 1	VALORE “LOTTO 1”
<b>PIENA PROPRIETÀ DELL’ABITAZIONE CON ADIACENTE GARAGE E CIRCOSTANTE TERRENO DI PERTINENZA, SITI NELL’AGRO DEL COMUNE FRANCAVILLA FONTANA (BR), ALLA C.DA POGGIO RIZZO/CASALINO, COSTITUITO DA:</b> 1 – ABITAZIONE - C.F. FGL 133 P.LLA 223 SUB 1 2 – LOCALE GARAGE - C.F. FGL 133 P.LLA 223 SUB 2 3 – TERRENO CIRCOSTANTE - FGL 133 P.LLA 197	<b>€ 58.000,00</b>
<b>TOTALE ASSE EREDITARIO COSTITUITO DAL “LOTTO 1”</b>	<b>€ 58.000,00</b>

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto fedelmente all’incarico conferitomi, deposito la seguente relazione peritale dichiarando sin d’ora la disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni se dovessero necessitare.

Ostuni,

IL C.T.U.  
Geom. Giuseppe BRANDI-FERRERI





## INDICE

PREMESSA E MANDATO.....	PAG.1
QUESITI.....	PAG.1
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.2
SOPRALLUOGO.....	PAG.2
RISPOSTA AL QUESITO 1.....	PAG.2
RISPOSTA AI QUESITI 2 E 3.....	PAG.15
RISPOSTA AL QUESITO 4.....	PAG.17

## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – NOMINA C.T.U. E VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
ALLEGATO 2 – COMUNICAZIONE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI E VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3 – TITOLO DERIVATIVO [REDACTED]
ALLEGATO 4 – VISURE CATASTALI, STRALC [REDACTED]
ALLEGATO 6 – STRALCIO P. d F. - P.P.T.R./p - P.U.T.T./p - P.A.I. - IDROGEOMORFOLOGICO
ALLEGATO 7 – ELABORATI GRAFICI - STATO DEI LUOGHI, DOC. FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8 – INDAGINI IPOTECARIE
ALLEGATO 9 – INDAGINI DI MERCATO “OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE”
ALLEGATO 10 – VALORI AGRICOLI MEDI
ALLEGATO 11 – RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA BOZZA E DELL'ELABORATO FINALE

