

TRIBUNALE DI BRINDISI

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE CONTENZIOSO CIVILE

PROCEDIMENTO N°3286/2020 R.G.

XXXXXXXXXX

difesa da:

Avv. Doranna RINALDI

c/

XXXXXXXXXXXX

difesa da:

Avv. Michele GIANGREGORIO

Giudice

Dott. Francesco GILIBERI

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fedele CAMARDA

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fedele CAMARDA, nominato C.T.U. nel Contenzioso Civile, dal G.U. Dott. Stefano SALES (*si veda l'Allegato n°01: Copia fotostatica della comunicazione in data 17/04/2023*) per il Procedimento n° 3286/2020 R.G. promosso da XXXXXXXX contro XXXXXXXX, in data 17/11/2023 accettava l'incarico con sottoscrizione della dichiarazione depositata telematicamente nel fascicolo della procedura (*si veda l'Allegato n°02: Copia fotostatica Giuramento CTU, del 17/11/2023*).

Il G.U. Dott. Stefano SALES, con comunicazione in data 20/11/2023, formulava allo scrivente CTU i quesiti di seguito riportati:

“letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi () 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;*
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4) dica se gli immobili siano in regola con normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge*

28.2.1985 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 27.2.1985 n. 52.

(si veda l'Allegato n°03: Copia fotostatica dei quesiti posti dal Giudice, in data 20/11/2023)

Esaminati gli atti di causa, lo scrivente al fine di dare risposta ai quesiti posti dal Giudice, in data 30/11/2023, invia comunicazione alle parti per l'inizio delle operazioni peritali; il sopralluogo tecnico veniva fissato per il giorno 12/12/2023, alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo E-mail certificata inviata all'Avv. Doranna RINALDI e all'Avv. Michele GIANGREGORIO *(si veda l'Allegato n°04: Copia della comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata alle parti e accettazione E-mail certificata, in data 30/11/2023).*

In data 30/11/2023 lo scrivente al fine di individuare le planimetrie dell'immobili oggetto di perizia estraeva dal sito dell'Agenzia del Territorio di Brindisi, copia della planimetria catastale e precisamente:

- 1. LOTTO 1:** Immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Bottega di Nisco n° 58, piano 1-2, censito N.C.E.U., al foglio 135, particella 1391, sub. 1, categoria A/3, Consistenza 4,5 vani;

(si veda l'Allegato n°05: Copia della planimetria catastale dell'immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via alla Via Bottega di Nisco n° 58, piano 1-2).

Da un esame della documentazione presente in atti, in particolare dall'esame dell'atto notarile, si evidenzia che il predetto immobile è di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXX per una quota pari a ½ e XXXXXXXX una quota pari a ½.

In data 12/12/2023 lo scrivente si è recato presso l'immobile in questione; precisamente in Ceglie Messapica (BR) alla Via Bottega di Nisco n° 58; dove era presente il Sig. XXXXXXXX

XXXXX; dal presente sopralluogo si prendeva atto che l'immobile oggetto di Contenzioso era un complesso edilizio composto da piano terra, piano primo e secondo; il piano terra di altra proprietà, mentre il piano primo e secondo di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX. Il piano primo e secondo si presentava allo stato rustico, privo di scale di accesso al piano primo; contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Al fine di poter accedere con sicurezza all'interno dell'immobile, in sede di sopralluogo il Sig. XXXXXXXX si rendeva disponibile di procurare una scala idonea e in sicurezza per l'accesso all'immobile, da quota stradale.

Come da accordi in sede di sopralluogo con il Sig. XXXXXXXXX, si concordava una nuova data per il sopralluogo tecnico, prevista per il giorno 18/12/2023 alle ore 10:00.

Il sopralluogo si è concluso con la redazione di un verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*si veda l'Allegato n°06: Verbale di sopralluogo di C.T.U. in data 12/12/2023; Allegato n°07: Documentazione fotografica in data 12/12/2023: foto n°01-06*).

In data 13/12/2023, si comunicava alle parti la data del successivo sopralluogo, come concordato, che veniva fissato per il giorno 18/12/2023, alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo E-mail certificata inviata all'Avv. Doranna RINALDI e all'Avv. Michele GIANGREGORIO (*si veda l'Allegato n°08: Copia della comunicazione di riconvocazione inizio delle operazioni peritali inviata alle parti e accettazione E-mail certificata, in data 13/12/2023*).

In data 18/12/2023 lo scrivente eseguiva nuovamente il sopralluogo Tecnico come da comunicazione; sul posto non erano presenti le parti convocate, così come stabilito dal precedente sopralluogo.

Lo scrivente ha effettuato una ricognizione dello stato dei luoghi e precisamente della parte esterna all'immobile; prendendo atto che si trattava di un complesso edilizio costituito da tre

piani fuori terra; il piano terra di altra proprietà, il piano primo e secondo oggetto della presente perizia. L'immobile come descritto prima, si trova allo stato rustico, privo di infissi interni ed esterni, privo di intonaco, di energia elettrica e di impianto idrico; quindi privo di qualsiasi rifinitura. Il sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito esclusivamente dalla parte esterna; sia per l'assenza del proprietario che ne consentisse l'accesso in sicurezza come prima descritto; sia per la mancata presenza di scale di accesso al piano primo da Via Bottega di Nisco.

In data 01/02/2024 le operazioni peritali proseguivano con richiesta presso l'U.T.C. di Ceglie Messapica con E-mail certificata, di documentazione autorizzativa del bene oggetto di perizia, al fine di individuare la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso (*si veda l'Allegato n°09: Comunicazione di richiesta documentazione U.T.C. di Ceglie Messapica, in data 01/02/2024*); la presente richiesta veniva evasa da parte del Comune di Ceglie Messapica, in data 22/02/2024 (*si veda l'Allegato n°10: Evasione della documentazione richiesta Titoli edilizi U.T.C. di Ceglie Messapica, in data 22/02/2024*); con estrazione della documentazione della Pratica di Condonio edilizio n° 190/1985 prot n° 4152 del 01/03/1995 registrata a nome di XXXXXXXXXX; la stessa pratica edilizia ad oggi mai rilasciata (*si veda l'Allegato n°11. Pratica di Condonio edilizio n° 190/1985*).

Segue documentazione integrativa inviata al Comune da parte del Geom. XXXXXX in data 20/07/1998 (*si veda l'Allegato n°12. documentazione integrativa inviata al Comune in data 20/07/1998*); e in data 02/11/1999 (*si veda l'Allegato n°13. documentazione integrativa inviata al Comune in data 02/11/1999*); Provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 21/06/1999 (*si veda l'Allegato n°14: Provvedimento del Tribunale di Brindisi in data 21/06/1999*); Certificazione da parte del Dirigente Comunale Ing. XXXXXXXX, in data 08/01/2002 precisando “che non vi sono impedimenti per il rilascio della concessione edilizia

in sanatoria” e “che l’efficacia della concessione edilizia in sanatoria è subordinata ai sensi dell’art. 151 D.L.eg.vo 490/99 al parere della soprintendenza” (si veda l’Allegato n°15. Certificazione da parte del Dirigente Comunale Ing.XXXXXXXXXX, in data 08/01/2002);

Risposta ai Quesiti

Lo scrivente C.T.U. dal sopralluogo effettuato, dall’esame dei fascicoli di parte e dall’esame del Titolo Edilizio estratto dell’Ente Comunale (UTC Comune di Ceglie Messapica) dell’immobile oggetto di perizia; procede nel rispondere ai quesiti posti dal G.U. Dott. Stefano SALES, (*si veda l’Allegato n°03*), di seguito riportati:

“letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

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

Dall’esame dei documenti di causa presenti nei fascicoli di parte, si prende atto che i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, sono proprietari del bene immobile per una quota pari a ½.

Preso atto del contenzioso per cui è causa, viene valutato un tentativo di conciliazione; lo stesso non avvenuto per assenza delle parti; dal sopralluogo effettuato presso il bene oggetto di perizia, si prendeva atto dello stato dei luoghi. Segue la verifica dell’immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di determinare il valore venale attuale del bene oggetto della presente relazione, si procede alla descrizione analitica del singolo bene; considerando la tipologia costruttiva e le

caratteristiche interne del singolo immobile; seguono considerazioni in riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche in cui si trova l'immobile allo stato attuale e alla legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Di seguito si riporta una descrizione analitica del bene oggetto di stima e precisamente:

- 1. LOTTO 1:** Immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Bottega di Nisco n° 58, piano 1-2, censito N.C.E.U., al foglio 135, particella 1391, sub. 1, categoria A/3, Consistenza 4,5 vani;

Il bene immobile identificato come Lotto 1, è identificato catastalmente come una abitazione di tipo economico, ubicata nel Comune di Ceglie Messapica(BR) alla Via Bottega di Nisco n 58; più precisamente come riportata nella indicazione dell'arteria stradale: Vico 1 Bottega di Nisco. Trattasi di un immobile formato da tre piani fuori terra; il piano terra di altra proprietà, con tipologia costruttiva storica in muratura portante, il piano primo e secondo dell'immobile oggetto della presente relazione si configurano come un ampliamento, realizzato con pratica di Condono Edilizio n° 190 L. 724/1994. Ad oggi come prima descritto il predetto titolo edilizio non è mai stato evaso.

Come già descritto, l'immobile si trova allo stato rustico ed è privo di rifiniture, privo di impianti (idrico ed elettrico). Il predetto immobile è situato in prossimità del centro storico del Comune di Ceglie Messapica: inoltre ricade in una zona vincolata quale "*area di notevole interesse pubblico del Colle di Ceglie*". L'arteria stradale in cui è posto, trattasi di strade strette ad unica corsia e prive di parcheggio; caratterizzata dalla storicità dell'ubicazione.

L'anno di edificazione dell'immobile presumibilmente risale prima del 31 dicembre 1993, come si evince dalla presentazione del titolo Edilizio pratica di Condono Edilizio n° 190 L. 724/1994.

L'immobile predetto, si trova nella zona pressoché storica del Comune di Ceglie

Messapica; a circa 10 minuti pedonali, si accede al centro cittadino e alla Chiesa di San Roco; inoltre è posizionato in prossimità di centri commerciali ed edifici pubblici della città.

Il predetto immobile appartiene ad un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da una edilizia per uso abitativo; lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da un edifici scolastico di primo e secondo grado.

Nelle vicinanze del predetto immobile; troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa, e garage (*si veda l'Allegato n°07 Documentazione fotografica: foto Lotto 1 - dalla n°1 alla n°06 Allegato n°16: Elaborati grafici: n°16a: Tav. 1 Lotto 1, Aerofotogrammetria generale - ubicazione del bene nell'ambito urbano del Comune di Ceglie Messapica (scala 1:2.000); n°16b: Tav. 2 Lotto 1: Pianta piano primo e secondo - restituzione metrica architettonico dell'immobile con individuazione dei punti di ripresa fotografica (scala 1:100).*

Come prima precisato, al fine di determinare il valore venale attuale del presente bene oggetto, si procede alla descrizione analitica. Per il predetto immobile non è stato possibile perlustrarlo internamente per la difficoltà di accesso, per mancanza di scala di accesso.

Da un esame della planimetria catastale e da pratica di condono edilizio presente agli atti del Comune, le stesse confrontate con lo stato dei luoghi; è stato possibile individuare le caratteristiche edilizie dell'immobile. Dalla restituzione grafica effettuata dallo scrivente (*si veda l'Allegato n°11b*) si è rilevato che il piano primo presenta superficie utile complessiva di 50,06 mq, con balcone dalla superficie utile complessiva di 9,58 mq; il piano secondo presenta una superficie utile complessiva di 50,08 mq; con balcone dalla superficie utile complessiva di 2,74 mq. I due piani di abitazione vengono collegati tra loro attraverso il posizionamento di una scala chiocciola interna all'immobile; dal sopralluogo non si è potuto verificare se la stessa era presente, ma è rappresentata nella pratica di condono edilizio e trova corrispondenza con la planimetria catastale.

Come prima descritto, l'immobile si presenta allo stato rustico; privo di rifiniture interne e esterne.

Si fa presente che, attraverso l'ausilio della Tav. di restituzione grafica (Allegato n° 16b) e della documentazione fotografica (Allegato n°07) è più immediata la comprensione della descrizione immobiliare e lo stato in cui la stessa si trova.

Il complesso residenziale in cui è ubicato l'immobile è dotato di allaccio alla pubblica rete elettrica, alla rete idrica e fognante AQP, ed alla rete telefonica; per quanto prima descritto il presente immobile è privo di impianti.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile costituente, il presente lotto, ricade in zona tipizzata come **ZONA** “*area di notevole interesse pubblico del Colle di Ceglie*”

Dal sopralluogo effettuato presso il predetto immobile, e dalla successiva visione delle Licenza edilizia (Pratica di condono edilizio L.72494); la stessa confrontata con la planimetria catastale estratta dall'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio, (*si veda l'Allegato n°n°05*) si prende atto della non presenza della scala esterna di accesso al piano primo da quota stradale; la stessa opera risulta incompiuta e allo stato rustico.

Dalla documentazione Tecnica estratta dal comune di Ceglie Messapica, si prende atto che la Pratica di Condono edilizio in corso, la stessa non è stata rilasciata per carenza di documentazione; quindi, al fine di legittimare la difformità edilizia descritta prima, bisogna riprendere la pratica di condono edilizio. Da colloquio con tecnico Comunale, lo stesso precisava allo scrivente che la pratica di condono edilizio risultava carente di documentazione e quindi ad oggi non risultava evasa.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Dopo aver eseguito la descrizione dell'immobile; indispensabile ai fini della

determinazione del valore venale del bene; si esaminano le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito è necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di 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.

Ad oggi il già menzionato immobile è allo stato rustico, quindi privo di rifiniture e carente di Titolo Edilizio.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle condizioni o presupposti di seguito riportati:

1. Esistano nella stessa zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili 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, i balconi e affacci che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, 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.

2. Acquisizione di oggettivi elementi di conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di immobili simili.
3. Possibilità di confronto tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area di interesse si è constatato che le condizioni riportate nei precedenti punti numerati; si individua la centralità di ubicazione del predetto immobile; viene meno il grado di finitura in quanto l'immobile è allo stato rustico.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, è un parametro tecnico fornito dai metri quadri di superficie commerciale per ogni immobile.

Questo parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadro, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativo, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore venale degli immobili di cui alla presente relazione di perizia.

- 1. LOTTO 1:** Immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Bottega di Nisco n° 58, piano 1-2, censito N.C.E.U., al foglio 135, particella 1391, sub. 1, categoria A/3, Consistenza 4,5 vani;

Per determinare il valore di stima della piena proprietà dell'immobile si precisa che da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui si trova il

bene oggetto di stima, emerge quanto segue: l'immobile in questione è ubicato nel Comune di Ceglie Messapica in una zona centrale, ben collegato con il centro urbano.

L'immobile appartiene a un ambito urbano caratterizzato prevalentemente da un'edilizia per uso abitativo. Lo stesso ambito urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici religiosi, e da edifici scolastici di ogni grado. Inoltre, nelle vicinanze, troviamo edifici adibiti ad attività ricreativa e garage-deposito.

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'immobile sono i seguenti:

- **vetustà:** epoca di costruzione dell'abitazione: 1993 (circa 31 anni);
- **stato di conservazione generale:** si trova allo stato rustico;
- **ubicazione e tipizzazione urbanistica:** zona tipizzata ZONA A2 residenziale esistente;
- **finiture:** si trova allo stato rustico;
- **impianti tecnologici:** non presenti si trova allo stato rustico
- **barriere architettoniche:** presenti, in quanto l'accesso all'immobile avviene solo dal vano scala; quest'ultima non realizzata.

Per quanto attiene **l'analisi a carattere tecnico-economico del bene** è risultato quanto segue: relativamente alla realtà dei luoghi, è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare per via sintetica alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni simili, per consistenza, posizione e dimensione, grado di finitura, destinazione d'uso e di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene medesimo di cui si è già detto in modo esaustivo.

Gli elementi necessari per l'applicabilità di tali valori, desunti per stima comparativa hanno rispettato, in sintesi, le seguenti condizioni:

- l'attendibilità e la congruità dei prezzi;
- l'epoca recente delle vendite dalle quali desumere i prezzi per la formazione della scala di merito;
- l'esistenza in zona di un attivo mercato di beni analoghi, allo scopo di poter rilevare dati sufficienti per permettere all'estimatore un equilibrato giudizio di stima al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dall'esito di questa indagine, nonché dalle interviste svolte attraverso i vari operatori immobiliari dei luoghi è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene in riferimento allo stato dei luoghi è risultato di € 450,00 per metro quadrato di superficie.

Attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la tipologia residenziale nel territorio di Ceglie Messapica; nello specifico nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia; in zona semicentrale, il valore minimo riferito al secondo semestre 2023, risulta pari a € 800,00 per metro quadrato di superficie, ed il valore massimo risulta paria a € 1.150,00 per metro quadrato di superficie (*si veda l'Allegato n°17: Valori ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Provincia di Brindisi, Comune di Ceglie Messapica, codice di zona B1, Destinazione Residenziale, Anno 2023, semestre 2*).

Pertanto, in riferimento alle caratteristiche in cui si trova l'immobile e alla tipologia costruttiva si ritiene di adattare il valore minimo ottenuto dai dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari paria a € 800,00 per metro quadrato di superficie; preso atto che il predetto immobile si trova allo stato rustico e con titolo edilizio (Pratica di Condono Edilizio n° 190 prot n° 4152 del 01/03/1995) da evadere, si ritiene di dimezzare il valore economico, quindi paria a € 400,00.

Dalla tabella che segue, si può dedurre la superficie commerciale cui assoggettare il valore

unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie utile abitazione piano primo	50,06	1,00	50,06
Superficie balcone B1	9,58	0,40	3,83
Superficie utile abitazione piano secondo	50,08	1,00	50,08
Superficie balcone B1	2,74	0,40	1,09
Superficie Lastrico solare	50,08	0,10	5,00
SUPERFICI TOTALI	162,54		110,06

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal “CODICE DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE – norme deontologiche, comportamentali e convenzionali della valutazione indipendente (valutazioni in ambito europeo)” 1ª edizione luglio 1998, a cura della conferenza permanente per lo studio del sistema immobiliare promosso dal collegio degli ingegneri e architetti di Milano, allegato al n°14 de “IL GIORNALE DELL’INGEGNERE” 01.09.1998.

Il più probabile valore di stima dell’immobile ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale risulterà quindi pari a:

$$Vu = 400,00 \text{ €/mq} \times 110,06 \text{ mq} = \text{€ } 44.024,00$$

<p>LOTTO 1</p> <p><u>Immobile sito in Ceglie Messapica (BR) alla Via Bottega di Nisco n° 58, piano 1-2, censito N.C.E.U., al foglio 135, particella 1391, sub. 1, categoria A/3, Consistenza 4,5 vani;</u></p> <p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)</p>
--

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;

Dal sopralluogo eseguito e dai documenti esaminati agli atti della procedura si prede atto che si tratta di una abitazione, la stesso a parere dello scrivente, non è divisibile per le caratteristiche costruttive e per l’unicità dell’immobile ad uso abitativo.

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;

Per le considerazioni prima descritte, si ritiene di non eseguire la divisione dell'unità abitativa

4) dica se gli immobili siano in regola con normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 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 27.2.1985 n. 52.

Come descritto nei precedenti quesiti, l'immobile è stato realizzato avvalendosi della Pratica di Condono edilizio n° 190/1985 prot n° 4152 del 01/03/1995 registrata a nome di XXXXXX; la stessa pratica edilizia ad oggi mai rilasciata.

Con un colloquio con tecnico Comunale, lo stesso precisava allo scrivente che la pratica di condono edilizio risultava carente di documentazione e quindi ad oggi non risultava evasa.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ostuni (BR), 24/09/2024

In fede,

C.T.U.

Dott. Ing. Fedele CAMARDA