

ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

TRIBUNALE DI BRINDISI

III/mo G.U. Dott. S. SALES

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Procedimento Civile n. 4035/2022 R.G.)

* * * *

PREMESSA

Con provvedimento del 13/7/2023, depositato in cancelleria il 14/7/2023, la scrivente veniva nominata CTU da parte del G.I. Dott. S. Sales nell'ambito del procedimento civile n. 4035/2022 R.G. In particolare, il Sig. Giudice formulava i seguenti quesiti:

“ritenuto necessario nominare un CTU che, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti e i loro consulenti, esperito in 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 condividenti (2) 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 condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà; 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



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

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”.

Nel corso dell'udienza del 17.07.2023, la scrivente accettava l'incarico conferito, prestando giuramento nelle forme di rito e fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.09.2023 alle ore 09:30 presso gli immobili oggetto di causa. Su richiesta del procuratore di parte convenuta, l'inizio delle operazioni peritali veniva rinviato al giorno successivo sempre alle ore 09:30.

Nel giorno ed ora stabiliti, oltre alla scrivente CTU, intervenivano l'Avv. F. Putignano nell'interesse della convenuta, unitamente al CTP Arch. R. Bianco, nonché l'attore Sig. XXXXXXXXXX con il proprio legale Avv. Vittorio Romeo. La scrivente CTU dava lettura ai quesiti posti dal Sig. Giudice e quindi procedeva ad una attenta ricognizione dell'immobile, eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, la scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ostuni e presso l'Agenzia del Territorio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile periziato è un fondo rustico con annesso fabbricato, sito in territorio di Ostuni (BR) alla Contrada Montecarusu, a circa km. 3,5 dal centro abitato. L'accesso avviene da una strada interpoderale, dalla quale, attraverso un cancello metallico, si accede al viale di ingresso che conduce allo spiazzale antistante il fabbricato e l'adiacente trullo. L'edificio comprende una struttura antica (trullo di tipo saraceno ad un cono) ed una



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

annessa struttura di più recente realizzazione. Quest'ultimo fabbricato è collegato al trullo da un corridoio (vedi Foto n. 20 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico).

Il sopra citato trullo ha la caratteristica struttura con muratura portante in pietra spessa oltre due metri, al cui interno vi è un vano c.d. "pluriuso". Nel predetto vano vi è un antico e caratteristico caminetto in pietra (vedi foto n. 21 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico). La copertura del predetto vano è quella tipica del trullo saraceno, avente la forma caratteristica di un cono, di altezza più bassa rispetto a quella dei trulli più diffusi (vedi foto nn. 5 e 6 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico) .

L'accesso al citato trullo avviene dalla parte est del piazzale antistante, tramite una porta in legno in cattivo stato di conservazione. Sull'esterno, ai lati dell'ingresso, vi sono due scalette ricavate nella pietra che portano sulla parte superiore del trullo; vi è poi una terza scala, realizzata sempre in pietra, che conduce sulla parte superiore sia del trullo che della costruzione più recente (vedi foto n. 4 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico).

Al predetto trullo, come sopra accennato, si può accedere anche dall'interno dell'adiacente fabbricato, attraverso un corridoio ricavato nella pietra del trullo.

*

Distaccata dal predetto fabbricato, verso ovest, vi è un'altra unità immobiliare costituita da un garage-deposito in muratura con copertura piana in latero-cemento, con un serramento di ingresso in metallo in cattivo stato di conservazione (vedi foto nn. 25, 26, 27 e 28 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico). Il predetto garage internamente è allo stato rustico,



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

mentre esternamente le pareti sono intonacate a civile. La muratura perimetrale del predetto garage, realizzata con mattoni di cemento vibrato, presenta uno spessore di circa cm. 25. La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento. L'altezza utile interna del predetto garage-deposito è di ml. 2,60.

*

L'edificio ad uso abitativo adiacente al trullo presenta un vano ingresso, dal quale si accede ad una stanza da letto, ad un bagno e ad un disimpegno. Dal predetto disimpegno, attraverso un corridoio, ricavato nella spessa ed antica muratura del trullo, si accede allo stesso trullo. Sempre dal sopra citato vano-ingresso, tramite un disimpegno, si raggiunge il vano-soggiorno/ingresso (vedi foto n.14 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico). Dal medesimo vano-soggiorno/ingresso si accede, tramite un apertura con arco ribassato priva di infisso, al vano pranzo (vedi foto n.10 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico); al predetto vano pranzo, si accede anche dall'esterno tramite un doppio infisso composto all'interno da una porta in metallo ed all'esterno da una porta in legno con sovrastante sferico per l'immissione di luce naturale.

L'edificio è dotato di pavimentazione in parte in gres ceramico ed in parte in mattoni compositi: in particolare, il vano soggiorno/ingresso, il vano pranzo ed il vano cucina presentano una pavimentazione costituita da mattoni di gres ceramico di colore chiaro in buono stato di conservazione; mentre la parte di edificio adiacente al trullo, la quale comprende un ingresso, un vano-letto, un bagno ed un disimpegno, presenta una pavimentazione in



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

mattoni compositi tipici degli anni sessanta (vedi foto n.20 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico).

Nel vano soggiorno-pranzo è presente un caminetto in muratura (vedi foto n.9 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico).

La copertura è costituita da solaio piano in latero-cemento.

La muratura perimetrale della parte della costruzione adiacente al trullo presenta uno spessore di circa cm. 50, mentre la muratura perimetrale della restante parte dell'edificio risulta di minore spessore (circa cm. 25).

L'altezza utile interna del soggiorno pranzo è di circa ml. 2,80 mentre quella degli altri vani è di circa ml. 3,00.

Per quanto riguarda gli infissi esterni, le finestre sono in legno e vetro con persiane in legno, mentre le porte sono in metallo verniciato.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico, in discreto stato di conservazione.

L'edificio è dotato di impianto elettrico funzionante e di impianto idrico collegato ad un pozzo sorgivo. L'impianto fognario è collegato ad un pozzo nero.

TITOLI EDILIZI

In riferimento all'edificio periziato, risultano rilasciati dal Comune di Ostuni i seguenti titoli edilizi: 1) sanatoria di opere edilizie abusive n. 2645 del 22.04.1996 Vedi Allegato "4" - Copia di Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 2645 del 22/04/1996 acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Ostuni); 2) Permesso di Costruire del 28.09.2023 per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica - pratica edilizia n. 588/2022, (Vedi Allegato "5"



– Copia di Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n. 588/2022, acquisito presso l'U.T.C. del Comune di Ostuni). Il trullo è di realizzazione antecedente al 1942.

Alla luce dei predetti titoli edilizi ed in particolare del Permesso di Costruire del 28.9.2023, il fabbricato in oggetto risulta urbanisticamente in regola e pertanto potrebbe essere commercializzato.

* * *

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO.

Le caratteristiche del fabbricato a C/da Montecaruso sono qui di seguito riportate:

- Esposizione: est;
- Età: la costruzione del trullo è risalente ad epoca anteriore al 1942, mentre l'adiacente costruzione realizzata in epoca successiva risale agli anni 80-90;
- Fondazioni: le fondazioni del trullo ovviamente sono in pietra, quelle dell'adiacente fabbricato sono realizzate con plinti e travi in cemento armato gettato in opera;
- Struttura portante: la struttura portante del trullo è in pietra; quella del fabbricato è costituita da muratura in conci di tufo con spessore variabile dai 20 ai 40 cm.;
- Le tramezzature del fabbricato sono costituite da conci di tufo dello spessore di cm. 10 circa, legati da malta cementizia ed intonacati a civile;
- I soffitti del fabbricato sono piani in latero-cemento, in buono stato di conservazione; il trullo è del tipo saraceno e presenta una forma conica evidente dall'interno, mentre all'esterno si nota solo una bombatura.



- Altezza utile interna: l'altezza utile interna è variabile, quella media è di ml. 2,90;
- Rivestimenti interni: le pareti sono rivestite con intonaco civile con finitura liscia in buono stato di conservazione; anche il trullo all'interno è intonacato.
- Infissi esterni: il portoncino di ingresso del è costituito da un doppio infisso, quello interno in legno e quello esterno in legno e vetro in cattivo stato di conservazione; l'adiacente fabbricato ha un portone di ingresso composto da doppio infisso in legno e vetro esternamente e in legno quello interno con sovrastante sferico per la luce naturale. La restante parte dell'edificio presenta un portone di ingresso in metallo a quattro ante molto ampio ed in discreto stato, nonché una porta di servizio laterale ubicata nel vano pranzo, costituita da un doppio infisso, quello interno in metallo e quello esterno in legno e vetro, anche quest'ultimo in discreto stato;
- Pavimentazioni: la pavimentazione è in mattoni compositi nella parte di fabbricato adiacente al trullo ed in gres nella restante parte, in buono stato di conservazione;
- Impianto elettrico: sotto traccia ma non a norma;
- Impianto fognante: funzionante e collegato ad un pozzo nero, non a norma;
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante e collegato a due cisterne e ad un pozzo sorgivo;
- Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Vi è un caminetto nella zona soggiorno pranzo del fabbricato ed un altro piccolo caminetto in pietra nel trullo;
- Prospetto esterno: il prospetto esterno del fabbricato è in muratura in conci di tufo. La facciata presenta una finitura costituita da intonaco civile per esterno, in non ottimale stato di conservazione.



CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

Come sopra accennato, in riferimento all'immobile in oggetto risultano rilasciati dal Comune di Ostuni i seguenti titoli edilizi: 1) sanatoria di opere edilizie abusive n. 2645 del 22.04.1996; 2) permesso di costruire del 28.09.2023 per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (pratica edilizia n. 588/2022).

Alla luce dei predetti titoli edilizi ed in particolare del permesso di costruire del 28.9.2023, il fabbricato in oggetto risulta urbanisticamente in regola e pertanto potrebbe essere commercializzato.

Sotto il profilo catastale, si rilevano alcune lievi e non rilevanti difformità, per le quali è opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale (in particolare nell'attuale planimetria catastale manca il locale centrale-termica ed il portico adiacente il fabbricato).

* * *

Superfici

Superficie netta abitazione	Mq. 142,06	//	//
Superficie netta trullo	Mq. 22,15	//	//
Superficie lorda abitazione	Mq. 135,40	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq.135,40
Superficie lorda trullo	Mq. 86,55	Coeff. 1,25	Superficie commerciale trullo Mq.108,18
Superficie area scoperta di pertinenza (piazzale) fino a 25,00 mq.	Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 2,50
Superficie area scoperta di pertinenza (piazzale) eccedenza oltre i 25,00 mq.	Mq. 403,66	Coeff. 0,02	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 8,07
Superficie centrale termica	Mq. 12,65	Coeff. 0,40	Superficie commerciale centrale termica Mq. 5,06



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

Superficie del terreno adibita a giardino fino a 25,00 mq.	Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 2,50
Superficie del terreno adibita a giardino fino oltre i 25,00 mq.	Mq. 425,00	Coeff. 0,02	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 8,50
Superficie Portico	Mq. 12,40	Coeff. 0,50	Superficie commercial portico Mq. 6,20
Superficie Garage	Mq. 42,18	Coeff. 0,50	Superficie commerciale veranda coperta antistante Mq. 21,09
Superficie scala esterna	Mq. 1,45	Coeff. 0,50	Superficie commerciale area scoperta antistante Mq. 0,72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 298,22

Ambiente	Superficie Netta
Soggiorno/ingresso	Mq. 19,38
Cucina	Mq. 10,40
Pranzo	Mq. 17,44
Disimpegno 1	Mq. 14,15
W.C.	Mq. 2,91
Centrale termica	Mq. 5,69
Ingresso edificio adiacente trullo	Mq. 11,18
Bagno	Mq. 4,03
Disimpegno 2	Mq. 8,23
Vano Letto	Mq. 14,00
Garage	Mq. 34,65
Trullo	Mq. 22,15
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 164,21



Abitazione con trullo in c/da Montecaruso Ostuni - Valutazione

Si determina qui di seguito il valore minimo del fabbricato con trullo, mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione dell'intero edificio, le caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare, l'età e lo stato di conservazione, nonché le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Nella valutazione dell'immobile periziato, la scrivente ha ritenuto doveroso considerare l'esistenza, nelle vicinanze (ml. 200 circa) del fabbricato, di una cava per l'estrazione della pietra, da cui provengono notevoli immissioni di rumore. Ciò induce a contenere la valutazione in termini compatibili con tale circostanza di fatto.

Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate nonché l'agenzia immobiliare denominata *immobiliare.it*), è risultato che, sulla piazza di Ostuni (BR), il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia, è di **€ 1.100,00 al mq.**

La superficie dell'immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 298,22.**

Quindi, considerando un valore al mq. pari a € 1.100,00 si ha un valore totale di **€ 328.042,00**

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d'uso e manutenzione: 0,85;

Valore del bene:

€ 328.042,00 x 1,00 x 0,85 = **€ 278.835,70** che si arrotondano ad **€ 278.800,00 (euro duecentosettantottomilaottocento/00)**, il quale rappresenta il valore della piena proprietà del fabbricato, del trullo e della pertinenza.



* * *

Descrizione dei terreni.

I fabbricati sopra descritti sono circondati da un ampio terreno, di cui una parte di circa 428,66 mq., risulta pertinenziale rispetto al fabbricato ed è stato dalla scrivente valutato come tale. Inoltre, un'altra parte di terreno, dell'estensione di circa mq. 450,00 è stato destinato a giardino ed è caratterizzato dalla presenza di aiuole, alcuni lampioncini, piante ornamentali e percorsi in cemento e pietra. Anche il giardino è stato valutato insieme all'edificio.

La restante parte del terreno ha una superficie di circa **12.963 mq.** ed è caratterizzata dalla presenza di ulivi (per lo più piante giovani) e mandorli. Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava incolto (vedi foto nn. 35 e 36 dell'Allegato "9" – Rilievo fotografico).

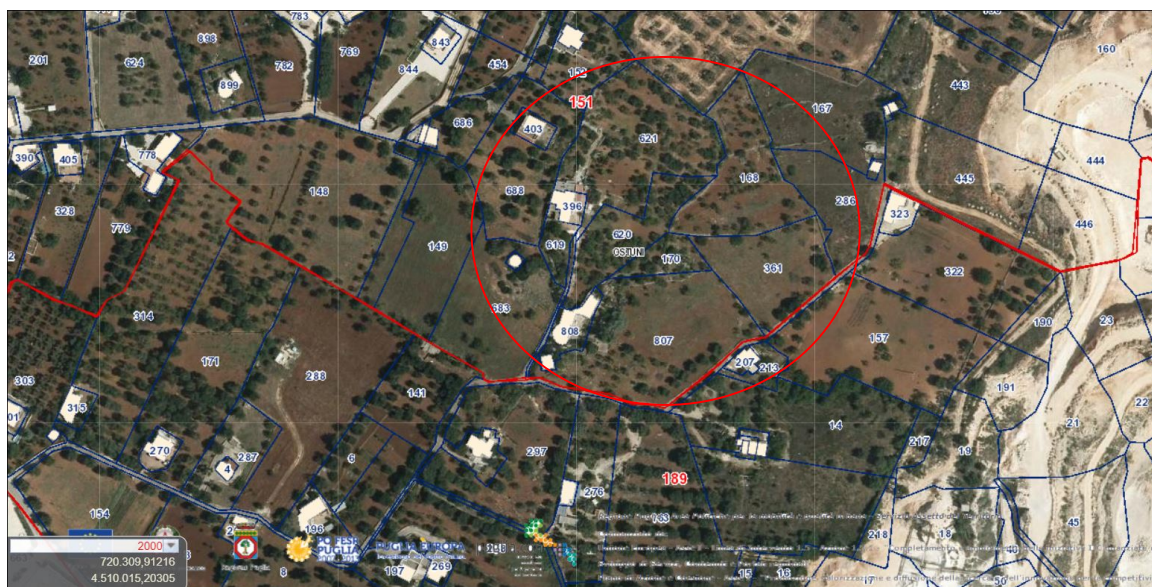
Il terreno medesimo, sotto il profilo urbanistico, ricade in zona *E1 agricola e di riserva*. In tale zona, in base al PRG in vigore, sono permesse solo costruzioni al servizio dell'agricoltura con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. L'altezza massima è di ml. 4,00, la distanza dai confini e da strade di ml. 15,00. Il terreno in oggetto è interessato dai seguenti beni paesaggistici di P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale):
“- *Componenti culturali e insediativi: - Ulteriori contesti paesaggistici – Paesaggi rurali; - componenti dei valori percettivi: - Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali*”.

Risulta doveroso rilevare la presenza, a poche centinaia di metri (200 ml. Circa) dal terreno in oggetto, di una cava di pietra attiva (Vedi l'Allegato "13" – Tavola grafica n. 3), tanto che in occasione del sopralluogo si sentivano i forti rumori tipici delle lavorazioni in corso (esplosioni, rumori di ruspe e macchine utilizzate per l'estrazione della pietra).



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

Il terreno in oggetto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Ostuni al Foglio 151 p.lle 168-170-360-361-807.



Estrapolazione SIT Puglia– Orto-foto Catastale – Foglio 151 p.lle 168, 170, 360, 361, 807 e 808.

Valutazione del terreno.

Si determina qui di seguito il valore minimo del terreno in oggetto, mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per terreni simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione e produttive.

Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate nonché l'agenzia immobiliare denominata *immobiliare.it*), è risultato che, sulla piazza di Ostuni (BR), il valore medio sul mercato della piena proprietà di terreni simili a quello oggetto della presente perizia, è di € 1,50 al mq. Considerato che il predetto terreno ha una superficie di circa 12.963 mq, si ha il seguente



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

calcolo: mq. 12.963 x € 1,50 al mq = € 19.444,50, che si arrotondano ad
€ **19.400,00** (euro diciannovemilaquattrocento).



Estrapolazione da Google EHART - Distanza del fabbricato dalla cava

PROGETTO DIVISIONALE

La scrivente ritiene che sia possibile formulare un progetto divisionale, stante l'ampiezza e le caratteristiche dell'immobile periziato, anche se necessariamente dovrebbero rimanere comuni il viale di ingresso ed il piazzale antistante le due porzioni di fabbricato.

Ad uno dei condividenti potrebbe essere assegnata l'unità **immobiliare "1"**, costituita dalla porzione di fabbricato – meglio individuata nell'allegata planimetria - comprendente i seguenti vani: vano ingresso, vano letto, bagno, disimpegno ed il trullo adibito a soggiorno. All'altro condividente potrebbe essere assegnata l'unità **immobiliare "2"**, costituita dalla porzione di fabbricato – meglio individuata nell'allegata planimetria - comprendente i seguenti vani: soggiorno-ingresso, letto, wc, pranzo, cucina, centrale termica e portico, nonché il garage distaccato



dall'abitazione (Vedi l'Allegato "14" – Tavola grafica n. 4 - Ipotesi di progetto divisionale). Tale divisione implicherebbe la necessità di rendere autonomi gli impianti (elettrico, idrico e fognante), tramite interventi che avrebbero un costo di circa € 15.000,00. I terreni circostanti potrebbero essere facilmente divisi a metà tra i due condividenti. Ovviamente, ove il progetto divisionale sopra descritto dovesse incontrare l'interesse delle parti, sarebbe necessario procedere ad un frazionamento dei terreni in modo da attribuire alle stesse parti porzioni di analoga estensione. Il predetto frazionamento avrebbe un costo di circa € **2.500,00**.

Valutazione degli immobili di cui al progetto divisionale:

Unità immobiliare "1"

Superfici:

Superficie abitazione	netta	Mq. 59,59	//	//
Superficie abitazione	lorda	Mq. 51,94	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq.51,94
Superficie lorda trullo		Mq. 86,55	Coeff. 1,25	Superficie commerciale trullo Mq.108,18
Superficie scoperta di pertinenza (piazzale) fino a 25,00 mq.	area di	Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 2,50
Superficie scoperta di pertinenza (piazzale) eccedenza oltre i 25,00 mq.	area di	Mq. 189,33	Coeff. 0,02	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 3,78
Superficie del terreno adibita a giardino fino a 25,00 mq.		Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 2,50
Superficie del terreno adibita a giardino oltre i 25,00 mq.		Mq. 200,00	Coeff. 0,02	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 4,00



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliara@pec.it

Superficie esterna	scala	Mq. 1,45	Coeff. 0,50	Superficie commerciale scoperta antistante Mq. 0,72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 173,62	

Ambiente	Superficie Netta
Ingresso edificio adiacente trullo	Mq. 11,18
Bagno	Mq. 4,03
Disimpegno 2	Mq. 8,23
Vano letto	Mq. 14,00
Trullo	Mq. 22,15
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 59,59

Si determina qui di seguito il valore minimo dell'unità immobiliare "1" con trullo, mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione dell'intero edificio, le caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare, l'età e lo stato di conservazione, nonché le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Nella valutazione dell'immobile periziato, la scrivente ha ritenuto doveroso considerare l'esistenza, nelle vicinanze (ml. 200 circa) del fabbricato, di una cava per l'estrazione della pietra, da cui provengono notevoli immissioni di rumore. Ciò induce a contenere la valutazione in termini compatibili con tale circostanza di fatto.

Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate nonché l'agenzia immobiliare denominata *immobiliare.it*), è risultato che, sulla piazza di Ostuni (BR), il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia, è di **€ 1.100,00 al mq.**



La superficie dell'immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 173,62**.

Quindi, considerando un valore al mq. pari a € 1.100,00 si ha un valore totale di **€ 190.982,00**

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d'uso e manutenzione: 0,85;

Valore del bene:

€ 190.982,00 x 1,00 x 0,85 = **€ 162.334,70** che si arrotondano ad **€ 162.300,00 (euro centosessantaduemilatrecento/00)**, il quale rappresenta il valore della piena proprietà dell'**unità immobiliare "1"** e della sua pertinenza.

A tale somma dovrà essere sommato l'importo di € 9.700,00 del valore di metà del terreno e detratta la somma di € 7.500,00 relativa ai lavori per rendere autonomi gli impianti e verrà altresì detratta la metà dell'importo per il frazionamento. Di conseguenza si avrà il seguente calcolo: € 162.300,00 (valore del fabbricato) + € 9.700,00 (valore dei terreni) - € 7.500,00 (importo per il rifacimento impianti) - € 1.250,00 (costo del frazionamento catastale)= **€ 163.250,00 (euro centosessantatremiladuecentocinquanta/00)**.

* * *

Unità immobiliare "2"

Superfici:

Superficie abitazione	netta	Mq. 69,67	//	//
Superficie abitazione	netta garage	Mq. 34,65	//	//
Superficie abitazione	lorda	Mq. 83,54	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq. 83,54



ARCHITETTO
 Anna PAGLIARA
 Via Caterina Scizzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
 Cell. 347/1056014 – Mail: pagliari2013@gmail.com
 Pec: arch.annapagliari@pec.it

Superficie area scoperta di pertinenza (piazzale) fino a 25,00 mq.	Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 2,50
Superficie area scoperta di pertinenza (piazzale) eccedenza oltre i 25,00 mq.	Mq. 189,33	Coeff. 0,02	Superficie commerciale area scoperta di pertinenza (piazzale) Mq. 3,78
Superficie centrale termica	Mq. 12,65	Coeff. 0,40	Superficie commerciale centrale termica Mq. 5,06
Superficie del terreno adibita a giardino fino a 25,00 mq.	Mq. 25,00	Coeff. 0,10	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 2,50
Superficie del terreno adibita a giardino fino oltre i 25,00 mq.	Mq. 212,50	Coeff. 0,02	Superficie commerciale terreno adibito a giardino Mq. 4,25
Superficie Portico	Mq. 12,40	Coeff. 0,50	Superficie commercial portico Mq. 6,20
Superficie Garage	Mq. 42,18	Coeff. 0,50	Superficie commerciale veranda coperta antistante Mq.21,09
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ. 128,92	

Ambiente	Superficie Netta
Soggiorno/ingresso	Mq. 19,38
Cucina	Mq. 10,40
Pranzo	Mq. 17,44
Disimpegno 1	Mq. 14,15
W.C.	Mq. 2,91
Centrale termica	Mq. 5,69
Garage	Mq. 34,65
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 104,62

Si determina qui di seguito il valore minimo dell'unità immobiliare "2", mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche di localizzazione dell'intero



edificio, le caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare, l'età e lo stato di conservazione, nonché le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Nella valutazione dell'immobile periziato, la scrivente ha ritenuto doveroso considerare l'esistenza, nelle vicinanze (ml. 200 circa) del fabbricato, di una cava per l'estrazione della pietra, da cui provengono notevoli immissioni di rumore. Ciò induce a contenere la valutazione in termini compatibili con tale circostanza di fatto.

Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate nonché l'agenzia immobiliare denominata *immobiliare.it*), è risultato che, sulla piazza di Ostuni (BR), il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia, è di **€ 1.100,00 al mq.**

La superficie dell'immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 128,92.**

Quindi, considerando un valore al mq. pari a € 1.100,00 si ha un valore totale di **€ 141.812,00**

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d'uso e manutenzione: 0,85;

Valore del bene:

€ 141.812,00 x 1,00 x 0,85 = **€ 120.540,20** che si arrotondano ad **€ 120.500,00 (euro centoventimilacinquecento/00)**, il quale rappresenta il valore della piena proprietà **dell'unità immobiliare "2"** e della sua pertinenza.

A tale somma dovrà essere sommato l'importo di € 9.700,00 relativo alla metà del valore del terreno, dovrà essere inoltre detratta la somma di € 7.500,00 relativa alla metà dei lavori per rendere autonomi gli impianti nonché verrà applicata la detrazione di metà dell'importo per il frazionamento dei terreni. Di conseguenza si avrà il



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

segunte calcolo: € 120.500,00 (valore del fabbricato) + € 9.700,00 (valore dei terreni) - € 7.500,00 (importo per l'adeguamento degli impianti) – € 1.250,00 (frazionamento catastale) = **€ 121.450,00** (euro centoventunomilaquattrocentocinquanta/00).

Ovviamente, ove le parti dovessero accedere al prospettato progetto divisionale, la parte assegnataria dell'unità immobiliare n. 1, comprendente il trullo, dovrebbe versare un conguaglio (**€ 20.900,00**) all'altro condividente.

* * *

La scrivente ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice, restando ovviamente a disposizione per ogni chiarimento che dovesse risultare opportuno.

Con osservanza.

Latiano, 29/01/2024

Il C.T.U.
Arch. Anna PAGLIARA

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 16.2.2024, a mezzo PEC, pervenivano alla scrivente le osservazioni del legale di parte attrice Avv. V. ROMEO.

Nelle predette osservazioni, si rileva in primo luogo che l'impianto idrico è collegato non ad un pozzo sorgivo ma ad una cisterna. A giudizio della



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

scrivente, tale circostanza non incide sulla valutazione del cespite, essendo comunque presente un impianto idrico funzionante.

In secondo luogo, il legale di parte attrice rileva che, ricadendo l'immobile in zona E1 agricola, non sarebbe possibile procedere alla sua divisione in considerazione delle prescrizioni relative alla distanza tra costruzioni e, ove la divisione fosse possibile, essa inciderebbe negativamente sul valore degli immobili.

Ritiene la sottoscritta che tali rilievi siano infondati per le seguenti ragioni:

1) Nel proprio elaborato, la scrivente ha evidenziato che: *“Il terreno medesimo, sotto il profilo urbanistico, ricade in zona E1 agricola e di riserva. In tale zona, in base al PRG in vigore, sono permesse solo costruzioni al servizio dell'agricoltura con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. L'altezza massima è di ml. 4,00, la distanza dai confini e da strade di ml. 15,00. Il terreno in oggetto è interessato dai seguenti beni paesaggistici di P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale):* “- *Componenti culturali e insediativi: - Ulteriori contesti paesaggistici – Paesaggi rurali; - componenti dei valori percettivi: - Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali”*. I fabbricati in oggetto sono compatibili con detta normativa urbanistica, tanto è vero che l'Ufficio tecnico comunale ha approvato la sanatoria degli stessi; **2)** per quanto riguarda le prescrizioni del PRG relative alle distanze minime tra costruzioni, si tratta ovviamente di prescrizioni relative alla edificazione di nuove costruzioni, e quindi di prescrizioni non applicabili nella fattispecie; **3)** considerate le caratteristiche e l'ubicazione delle due unità immobiliari, l'ipotizzata divisione non incide significativamente sul valore delle stesse, trattandosi comunque di due unità autonome e fruibili dai dividendi.

*



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

In data 1.3.2024 pervenivano a mezzo Pec alla scrivente le osservazioni a firma del CTP di parte convenuta. Nelle stesse si chiede di tener conto, nella valutazione, delle condizioni del solaio della stanza da letto della parte di edificio adiacente al trullo, assumendo la necessità della sua demolizione e ricostruzione. Il predetto CTU quantifica il costo di tale intervento in € 15.469,60 compresi gli onorari per il tecnico per le pratiche edilizie. La scrivente CTU ritiene che, per quanto in condizioni non ottimali, il solaio in oggetto per il momento non richiede un intervento di demolizione, ma solo un risanamento dei travetti in cemento armato tramite picconatura del copriferro e successivo trattamento anticorrosivo dei ferri di armatura, nonché trattamento impermeabilizzante dell'estradosso del solaio. Infatti, ciò che appare nelle foto allegate alle sopra citate osservazioni, non rappresenta segnali di un dissesto statico del solaio, ma solo un distacco della finitura (pittura) e di piccole parti di intonaco dovuta a condensa e mancanza di arieggiamento del locale. I predetti interventi di manutenzione ordinaria sopra indicati dalla scrivente, compresa la sigillatura di una modesta lesione presente sulla muratura, avrebbero un costo contenuto, di circa € 6.000,00 comprese le spese tecniche.

In ogni caso, si evidenzia che, proprio in considerazione delle condizioni dell'edificio e dell'incidenza dei necessari interventi di manutenzione, la sottoscritta ha applicato in sede di valutazione un coefficiente riduttivo per stato d'uso e manutenzione dello 0,85 pari al 15% del valore.

*

In conclusione, la scrivente, sulla scorta delle osservazioni delle parti e di quanto sopra rilevato, ritiene di confermare la valutazione e le conclusioni espresse nel proprio elaborato, unitamente alla ivi formulata ipotesi divisionale.



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

La scrivente ritiene di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice ed alle osservazioni delle parti, restando ovviamente a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che dovesse risultare opportuno.

Con osservanza.

Latiano, 06/03/2024

Il C.T.U.
Arch. Anna PAGLIARA

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato “1” – Verbale di Sopralluogo e successivo verbale di incontro tra le parti;
- Allegato “2” – Istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Ostuni;
- Allegato “3” – Richiesta di integrazione della documentazione consegnata alla scrivente a seguito di Istanza di Accesso agli Atti del 04.10.2023 prot. N. 63596 del 5.10.2023;
- Allegato “4” – Copia di Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 2645 del 22/04/1996 acquisita presso l’U.T.C. del Comune di Ostuni ;
- Allegato “5” – Copia di Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n. 588/2022, acquisito presso l’U.T.C. del Comune di Ostuni ;
- Allegato “6” – Tavole grafiche allegate al permesso di Costruire per eseguire attività edilizia e di trasformazione urbanistica n. 588/2022;
- Allegato “7” – Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l’U.T.C. del Comune di Ostuni;
- Allegato “8” – Certificato di Destinazione Urbanistica;



ARCHITETTO
Anna PAGLIARA
Via Caterina Scazzeri, 155 – 72022 Latiano (BR)
Cell. 347/1056014 – Mail: pagliara2013@gmail.com
Pec: arch.annapagliara@pec.it

- Allegato “9” – Rilievo fotografico;
- Allegato “10” – Visure stralcio di mappa e planimetrie catastali;
- Allegato “11” – Tavola grafica n. 1;
- Allegato “12” – Tavola grafica n. 2;
- Allegato “13” – Tavola grafica n. 3;
- Allegato “14” – Tavola grafica n. 4 - Ipotesi di progetto divisionale;
- Allegato “15” – Tavola grafica n. 5;
- Allegato “16” – Osservazioni alla C.T.U. dell’Avv. Vittorio ROMEO;
- Allegato “17” – Osservazioni alla C.T.U. del C.T.P. Arch. Roberto Bianco;
- Allegato “18” – Risposta alle osservazioni delle parti.

