

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE CIVILE

Causa: *** dato oscurato *** RG. 2640/2023

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio

Con ordinanza in data 15.02.2024, veniva disposta la nomina a consulente tecnico d'Ufficio della sottoscritta Ing. Flora Cozzoli, iscritta nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi con posizione n. 581, nella causa in epigrafe indicata. In ottemperanza a quanto disposto nella predetta ordinanza, la scrivente riceveva in data 01.07.2024 il verbale d'udienza in cui alla sottoscritta CTU, venivano posti i quesiti:

- 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;*
- 2) Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti () senza che la divisione comporta 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 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.25 comma 1 bis legge 27/2/1985 n.52.*

Premesse

In data 18/7/2024 la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo con cui fu possibile oltre che ispezionare la villa in tutti i suoi locali, terrazzi e giardino, riscontrare delle criticità nonché rilevare le condizioni in cui versava l'immobile stesso, necessario di interventi per migliorare le

Tribunale di Brindisi
Causa RG.2640/2023

CTU ing.Floria Cozzoli



condizioni dello stesso ai fini della sua vendita. Furono rilevate anche delle difformità rispetto al progetto approvato e furono indicate le attività che un tecnico incaricato dai germani *** dato oscurato ***, avrebbe dovuto eseguire per conseguire la regolarizzazione edilizia necessaria per la vendita dell'immobile stesso.

Le parti però hanno convenuto che sarebbe stato più conveniente riportare lo stato dei luoghi dell'immobile alle condizioni esistenti al momento dell'approvazione del progetto, anziché procedere con un iter burocratico che si prospettava lungo, insidioso oltremodo oneroso.

In data 24/6/2025, la sottoscritta ha avuto l'incarico da parte del Giudice Dr. Francesco Giliberti di :

- verificare sui luoghi e sul piano amministrativo la dedotta sanatoria delle irregolarità urbanistiche-edilizie;
- aggiornare la propria relazione di stima tenuto conto dell'attuale situazione dei luoghi anche sul piano amministrativo.

In data 14 luglio 2025 alle ore 15,00 la sottoscritta si è recata presso la villa ubicata al Pione di Ostuni, e in presenza di tutti i ctp delle parti, ha potuto constatare quanto segue:

- Eliminazione di tutti gli accessori e rivestimenti esistenti nel locale precedentemente utilizzato come bagno, anziché come ripostiglio. A rimozione avvenuta del rivestimento è seguito un rifacimento dell'intonaco delle pareti;
- Spostamento dei serbatoi e impiantistica nell'originale locale tecnico. Gli impianti e componenti impiantistiche erano allocati all'interno di un locale posto a confine del locale tecnico sempre nel piano seminterrato. Il locale era stato diviso con tramezzi al cui interno era stato ricavato un bagno, per cui prima di accogliere i serbatoi e la componentistica impiantistica, sono stati demoliti i tramezzi, rimossi i rivestimenti e gli impianti di supporto al servizio igienico, e quindi pure i sanitari.



- Chiusura del varco di accesso nelle mura portanti e delle aperture nelle pareti esterne, del locale ampliato contenete i serbatoi successivamente spostati, successivamente intonacato.
- Rimozione della saracinesca posta sul varco di accesso alla loggia portico adibita a garage nel piano seminterrato.
- Rimozione dell'infilso presente nella parete opposta al varco di accesso alla loggia portico, con ampliamento dell'apertura per tutta la larghezza del muro rifinita alla base con una soglia in travertino.

Il confronto dello stato dei luoghi attuale seguito delle opere di ripristino eseguite, coincide con quanto riportato nelle tavole del progetto approvato nel 1970, e pertanto il fabbricato non presenta più alcuna opera abusiva e risulta conforme al progetto originario.

Fatto presente la vendibilità del bene, e consultata la documentazione fornita dal geom. Flavio Caretto ctp della *** dato oscurato ***, costituita dai preventivi, fatture pagate, si è accertato che, i lavori sono costati complessivamente € 7'076,00 iva compresa.

Si dovrà tener conto di queste spese ai fini della valutazione della villa, oltre alle spese di opere per recuperare lo stato di decadimento e trascuratezza in cui versa la villa.

Ho inoltre voluto verificare se l'onda mediatica che continuamente tende a valorizzare Ostuni, Fasano e la sua costa marina, abbia contribuito a modificare e far variare questo anno il prezzo di vendita attuale degli immobili ricadenti nella zona.

Infatti nella verifica dei valori di vendita di immobili ricadenti in zona Pilone e nella contigua Cala di Rosa Marina, sul sito di riferimento "immobiliare.it", si è accertato che i prezzi di vendita attuali sono notevolmente superiori a quelli di un anno fa, in cui era emerso che il valore medio di mercato calcolato era stato di 1.736,00 €/m² .



La stima è stata effettuata con riferimento alla destinazione di “villa”, prevista per la vendita, avente come riferimento gli annunci di vendita pubblicati dalle varie agenzie immobiliari di vendita nel sito “Immobiliare.it”, che hanno riportato un aumento vertiginoso dei prezzi di vendita, dovuto appunto all’importanza che ha Ostuni e Fasano in campo internazionale, richiamando quindi l’attenzione di probabili compratori provenienti da tutto il mondo.

A riprova di quanto affermato, verranno di seguito riportati i valori di vendita di immobili riferiti a immobili più piccoli, con meno carattere dal punto di vista architettonico, e sicuramente per le loro aree esterne, non sono paragonabili al giardino di pertinenza della villa oggetto di stima sia per cura, sia per ampiezza e sia per conformazione nonché per l’ubicazione visto la vicinanza al mare e l’accesso all’immobile da due strade.

Su Immobiliare.it

OSTUNI ROSA MARINA

Nel rinomato villaggio internazionale di Pilone (Rosa Marina), proponiamo in vendita, in zona uliveto, graziosa e tipica villa bifamiliare con ampio giardino e veranda.

La villa dispone di un ingresso soggiorno con caminetto, bagno, comodo cucinino e due camere da letto matrimoniali con bagno in camera ristrutturato.

Dall'ampio ed angolare giardino piantumato, con tipici ulivi e piante ornamentali, si accede ad un comodo cancelletto che dà la possibilità di accedere al villaggio autonomamente in zona consorzio. Mq 81

Informazioni sul prezzo

Prezzo
€ 370.000

Prezzo al m²
4.568 €/m²

Vendesi villa sul mare località torre san leonardo - pilone

distanza ostuni : 10 minuti in auto

distanza dal mare : 2 minuti a piedi

villa recentemente ristrutturata .

Informazioni sul Prezzo

€ 500.000

Prezzo al m²
3.571 €/m²



Villetta a schiera unifamiliare nel Villaggio Cala di Rosamarina a 50 mt dal mare, 30 metri dall'anfiteatro bar e supermercato. Completamente ristrutturata composta da: zona giorno con cucina, soggiorno e bagno, soppalco in legno bianco con due camere da letto matrimoniali e bagno di servizio, camera matrimoniale al piano superiore con bagno e con accesso eventualmente separato attualmente utilizzata come B&B in affitto nei mesi estivi con rendita. Totale 8 posti letto. Ristrutturata nel 2021 totalmente, parquet, videosorveglianza, impianto di allarme, impianto di irrigazione, mq 82 climatizzatori nuovi e arredata con gusto. Doccia esterna.

Informazioni sul Prezzo

€ 419.000

Prezzo al m²

5.587 €/m²

ROSA MARINA: APPARTAMENTO AL MARE CON TERRAZZA VISTA MARE

All'interno dell'esclusivo complesso residenziale di Rosa Marina, a pochi passi dalle spiagge più belle della costa adriatica, proponiamo in vendita un appartamento di ampia metratura con splendida vista mare e terrazza abitabile.

L'abitazione si trova al primo piano di una palazzina servita da ascensore ed è in condizioni impeccabili. Con una superficie di circa 112 mq, l'appartamento si compone di soggiorno luminoso, cucina abitabile, quattro camere da letto e due bagni, offrendo spazi ideali sia per una residenza estiva che per un investimento a reddito.

Il punto di forza della proprietà è senza dubbio l'ampia terrazza vista mare, perfetta per godere momenti di relax all'aperto o cene con vista. Il riscaldamento autonomo e la distribuzione funzionale degli ambienti rendono questa proposta ancora più interessante.

Informazioni sul Prezzo

€ 550.000

Prezzo al m²

4.911 €/m²

Villa dalle dimensioni generose intere ed esterne all'interno del **villaggio Pilone 1**, dotato di guardiania ed inserito in un contesto condominiale di residenze estive a soli 100 metri dal mare sul litorale a nord di Brindisi fra calette sabbiose intervallate con tratti di scogliera e al centro delle più rinomate località marine come Rosa Marina e Monticelli e le loro iconiche spiagge conosciute e frequentate da generazioni di persone.

La villa si presenta in condizioni generali discrete e parzialmente abitabile se si volesse utilizzare per la stagione in corso senza grosse pretese, mentre la parte esterna necessita solo di manutenzione ordinaria sui prospetti. Il lastrico solare è da mantenere con interventi mirati alla sua conservazione. Gli spazi sono ampi e ben distribuiti, capaci di ospitare comodamente fino a 5/7 persone. Dotata di doppio ingresso con patio per pranzi all'aperto, ha 2 camere da letto matrimoniali, una sala con camino e cucina semi-abitabile e disimpegni che, in ipotesi di redistribuzione degli spazi, annessi alla zona giorno ne farebbero un enorme open space. Il giardino esterno circonda completamente la casa offrendo angoli di privacy e relax; Una gran parte di esso è pavimentato e consente di poter parcheggiare nel vialetto laterale due o più auto senza inficiare l'utilizzo della restante parte del giardino, dove si potrebbe anche



posizionare una piscina fuori terra.
 La villa, rappresenta ad oggi un investimento sicuro e duraturo nel tempo vista la posizione,
 il rapporto qualità prezzo e la potenzialità.
 Un intervento di rimodernamento più importante la renderebbe una dimora di charme
 esclusiva e di pregio.

Informazioni sul Prezzo

€ 230.000

Prezzo al m²

2.110 €/m²



Mappa Piloni e Cala Rosamarina con gli immobili presi di riferimento

La nuova ricerca ha prodotto un prezzo medio di 4.194,40 €/m² il cui valore va ridotto del 15% tenendo conto delle superfici generose della villa in questione rispetto a quelle degli immobili in vendita che sono molto più contenute, e quindi giungendo a un valore di 3.565,24 €/m² che se arrotondata raggiungiamo un valore di 3.560,00 €/m²

La superficie commerciale ragguagliata precedentemente presa di riferimento ai fini del calcolo della superficie commerciale, e calcolata nuovamente in base all'Allegato C del D.P.R. n° 138/98, sulla base delle planimetrie catastali, delle planimetrie del progetto approvato, è pari a:



Tipologia ambiente	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale ragguagliata	
Vani principali ed accessori diretti	180	1	180	
Bagno e centrale idrica. Ripostiglio e corpo scala al P. seminterrato	8	0,25	2	
Autorimessa/portico ricovero auto	38	0,30	11.40	
Terrazzi a livello	190	0,50	90	
Giardino (fino a 25 e >25 mq)	1500	0,15/0,05	77.5	
Superficie commerciale			Mq 360.60	

Valore dell'immobile mq 360,90 x 3560,00 €/m² = 1'284'804 €

Da questo valore sommario dobbiamo detrarre il coefficiente di merito che per abitazioni simili è il 10% per cui il valore della villa è di **€ 1'156'323,60 (dicasi Euro un**

milione centocinquantaseimila trecentoventitre/60)

A tale importo vanno infine detratti :

- a) gli interventi avanti descritti che ammontano a € 44'700,00
- b) gli oneri sostenuti per ripristinare lo stato dei luoghi che sono di € € 7'076,00 .

Il valore attribuibile all'immobile ammonta quindi a **1'104'547,60 €/m².**

In pratica confrontando il prezzo di stima dello scorso anno che era stato di **€ 529'262,40** con quello attuale, si constata che il prezzo attuale di stima è più che raddoppiato.

CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima, per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in esame.



Oggetto della nuova valutazione è quello del più probabile valore di mercato, al fine di una futura compravendita, di un fabbricato ubicato all'interno del villaggio turistico il Pilone 1 di proprietà dei germani *** dato oscurato ***.

Il cespite in stima è stato nuovamente oggetto di sopralluogo effettuato in data 14/07/2025, praticamente un anno dopo dal primo sopralluogo in cui era emerso lo stato in cui versava la villa, e le opere difformi a suo tempo eseguite e mai regolarizzate dal punto di vista urbanistico-edilizio. Nella perizia fu indicato le attività che un tecnico incaricato dai germani *** dato oscurato ***, avrebbe dovuto eseguire al fine della regolarizzazione della pratica edilizia dell'immobile e quindi per la vendibilità dell'immobile stesso.

Le parti invece hanno ritenuto di eliminare le difformità edilizie e di ripristinare lo stato dei luoghi coincidente con quello assentito con la pratica edilizia approvata nel 1970.

Sono stati eseguite delle lavorazioni di demolizione e spostamento degli impianti esistenti nel locale che invece è stato tombato, risultante ora inaccessibile, sono stati rifatti degli intonaci in luogo del rivestimento rimosso, nonché la rimozione della saracinesca posta al piano seminterrato all'ingresso del varco di accesso al locale, che si era trasformato in garage dal portico - ricovero auto, originario.

Il sopralluogo del 14/7/2025, ha consentito la sottoscritta di accertare che i luoghi corrispondevano a quello esistente nella tavola di progetto, presupposto per la nuova valutazione della villa.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto ricorso sempre a lo stesso procedimento comparativo monoparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e



capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

La stima è stata effettuata con riferimento alla destinazione di “villa”, prevista per la vendita, avente come riferimento gli annunci di vendita pubblicati dalle varie agenzie immobiliari di vendita nel sito “Immobiliare.it”, che hanno rivelato un aumento vertiginoso dei prezzi di vendita dovuto all’importanza che ha Ostuni e Fasano in campo internazionale, richiamando quindi l’attenzione di probabili compratori provenienti da tutto il mondo.

Si è pertanto tenuto conto degli interventi di adeguamento occorrenti per rendere conforme gli impianti esistenti e alcune opere di manutenzione straordinaria per salvaguardare l’esistente.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile valore di mercato all’attualità del compendio immobiliare in oggetto -

considerato libero da qualsivoglia onere, peso, gravame o servitù - è stato determinato,

complessivamente, con ovvi arrotondamenti, in **€ 1’156’323,60 (dicasi Euro un milione centocinquantaseimilatrecentoventitre/60) .**

Tale valore complessivo, derivando da un processo di stima sintetica, è da considerarsi idoneo per gli scopi richiesti, nell’ambito della ordinaria alea estimativa.

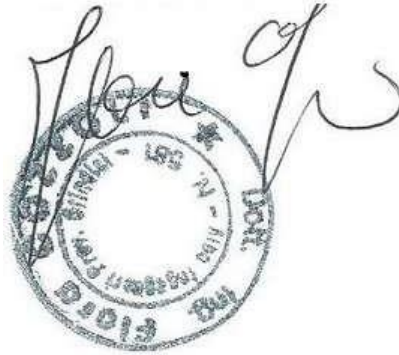
Ritenendo di aver risposto ai quesiti formulatimi e non avendo null’altro da aggiungere, nel rassegnare la presente, ringrazio per la fiducia accordatami .

Brindisi, lì 21/07/2025



IL CTU

Ing.Flora Cozzoli

A circular official stamp of the Tribunale di Brindisi is visible, with the text "TRIBUNALE DI BRINDISI" and "DOTT. FLORA COZZOLI" around the perimeter. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Si allega:

- Verbale
- Fatture pagate per gli interventi della ditta Centonze costruzioni
- documentazione fotografica

