

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

TRIBUNALE DI BRINDISI

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

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Procedimento Civile n. 4375/2018 R.G.)

* * * *

PREMESSA

La scrivente veniva nominata CTU da parte del G.I. Dott. S. Sales nell'ambito del procedimento civile n. 4375/2018 R.G.

In particolare alla sottoscritta veniva conferito il seguente incarico: *“Ritenuto necessario nominare un CTU che, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti e 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 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; 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. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.”*



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

Svolgimento delle operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 14.01.2022 presso lo studio professionale della sottoscritta, sito in Latiano (BR) alla Piazza Cap. D'Ippolito n. 22, previo avviso a mezzo PEC ai procuratori costituiti. Nell'occasione, compariva l'Avv. M. D'Ambrosio per l'attrice (erede del Sig. [REDACTED]). Successivamente, in data 24.01.2022, la scrivente si recava presso l'immobile periziato, sito in territorio di Brindisi sulla S.S. 16 n. 41, al fine dello svolgimento dei necessari rilievi peritali. In tale occasione, la detentrica dell'immobile Sig.ra [REDACTED] pur essendo presente, negava alla sottoscritta l'accesso nell'edificio. Nella medesima occasione, la scrivente si avvedeva della presenza di numerosi cani, alcuni di grossa taglia, nell'immobile in oggetto. Nella predetta situazione, la sottoscritta chiedeva al Sig. Giudice l'autorizzazione a richiedere l'intervento della forza pubblica e del personale dell'ASL – SIAV A. Una volta ottenuta la predetta autorizzazione, la scrivente presentava rituale istanza di intervento sia alla Polizia di Stato che all'ASL – SIAV A. Lo svolgimento delle predette pratiche, volte a superare le problematiche poste dal comportamento della [REDACTED] comportava una notevole perdita di tempo, essendo stato necessario concordare e coordinare l'intervento contestuale della Polizia di Stato e del personale ASL. Tutto ciò rendeva necessaria una proroga del termine per la trasmissione della relazione peritale. Infine, in data 18.03.2022, la scrivente riusciva finalmente ad accedere nel fabbricato oggetto di causa, eseguendo una sommaria ricognizione, anche fotografica, dello stesso. Nell'occasione, la Sig.ra [REDACTED] rifiutava di sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali.

A questo punto, la scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Brindisi al fine di ottenere copia dei titoli edilizi relativi al cespite periziato nonché il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insiste il fabbricato. In particolare, la ricerca dei titoli edilizi si rivelava piuttosto laboriosa, attesa la mancata indicazione negli atti e documenti di



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

causa degli estremi di tali titoli. In ogni caso, si riusciva infine ad ottenere copia dei titoli medesimi, ciò che consentiva alla scrivente di rispondere ai quesiti posti.

Descrizione dell'immobile oggetto di causa.

L'immobile è sito in territorio di Brindisi, con ingresso che avviene dalla S.S. 16 attraverso un cancello metallico che permette di accedere allo spiazzale antistante il fabbricato. Dal predetto spiazzale, rivestito in battuto di cemento, si arriva ad una veranda coperta in muratura a falda inclinata (vedi foto. nn. 1 e 2 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico). Dalla predetta veranda si accede lateralmente ad un ampio vano Cucina/Pranzo dal quale si accede al vano Soggiorno (al quale si accede anche dalla veranda antistante). Dal predetto soggiorno si accede ad una stanza da letto singola, ad un wc e ad una stanza da letto matrimoniale, dotata di bagno con anti-bagno, e dalla quale si accede anche ad un ripostiglio. Dall'esterno si accede anche ad un vano-deposito, collocato in adiacenza alla parte laterale del fabbricato. Tale vano-deposito si presenta in cattivo stato di conservazione ed il relativo solaio presenta fenomeni di distacco del copriferro dovute all'infiltrazione di acqua meteorica, ed è evidente il grave stato di ossidazione dei ferri di armatura dei travetti. Dal prospetto posteriore dell'edificio, si accede ad un ripostiglio il quale risulta essere in cattivo stato di conservazione (vedi foto n. 19 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico).

Dalla veranda coperta si accede ad un corpo di fabbrica in cui è collocata la scala in cemento armato che conduce al lastrico solare (vedi foto n. 3 bis dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico).

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres ceramico di tipo economico. Tale pavimentazione, in alcune stanze, si presenta in discrete condizioni di conservazione, mentre in altre stanze è in cattive condizioni. Da notare che tale pavimentazione, particolarmente nel soggiorno e nella stanza da letto matrimoniale, è caratterizzata da colori forti (giallo e nero). Nella stanza da letto



singola, la pavimentazione è in cattivo stato di conservazione ed è costituita in parte da mattoni in gres tipo cotto ed in parte da battuto di cemento (vedi foto n. 11 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico). La pavimentazione della veranda coperta e della cucina, di realizzazione più recente, è costituita a sua volta da mattoni in gres ceramico di colore grigio chiaro in discrete condizioni di conservazione (vedi foto n. 6 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico). Nel vano cucina vi è un caminetto a legna nonché una zona cottura, i cui muri sono rivestiti con piastrelle di gres di tipo economico. I muri dei due (piccoli) bagnetti sono rivestiti con piastrelle di gres ceramico di tipo economico, in cattive condizioni (vedi foto nn. 13 e 16 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico). Nei due bagnetti sono presenti solo un water ed un lavabo in porcellana di tipo economico, non vi sono altri accessori.

La struttura portante è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato; i soffitti sono piani in latero-cemento; la muratura di tamponamento è in blocchi di cemento vibrocompresso legati da malta cementizia, così come la tramezzatura interna. I soffitti presentano in alcuni punti macchie di condensa; in un tratto del soffitto, si è staccato il copri-ferro dei travetti.

La veranda esterna presenta una copertura inclinata (a falda) in latero-cemento, con la parte estradossale rivestita con tegole in laterizio (vedi foto n. 1 dell'Allegato "5" – Rilievo fotografico). I muri della predetta veranda, in alcuni punti, presentano alla base dei fenomeni di umidità da risalita, con distacco di rivestimento ed intonaco.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di ml. 3,45 mentre l'altezza del vano-deposito, con accesso dall'esterno, è di ml. 3,85.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno e vetro singolo, in mediocri condizioni di conservazione; gli infissi interni sono in legno laccato, in cattivo stato di conservazione.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e collocato alla pubblica rete.



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

I muri sono intonacati con intonaco civile a tre strati liscio e tinteggiati con pittura per interni.

Titoli edilizi relativi al fabbricato.

Il nucleo originario del fabbricato in oggetto venne realizzato negli anni sessanta dalla società ESSO, in virtù di licenza di costruzione n. 55/03 rilasciata dal Comune di Brindisi in data 29.02.1964 (vedi Allegato “11” – Licenza di costruzione del 29/02/1964 intestata alla società ESSO).

In data 18.07.1990, veniva redatto dai VVUU un verbale relativo alla realizzazione delle seguenti opere: 1) ampliamento di un fabbricato preesistente con realizzazione di un vano della superficie di mq. 36, utilizzando due murature preesistenti, vano costituito da murature in blocchetti in c.c.s.v., con solaio di copertura in latero-cemento; 2) realizzazione di un porticato della superficie di circa mq. 43,03 antistante il vecchio fabbricato e costituito da n. 4 pilastri in cemento armato con copertura in latero-cemento a falda; 3) realizzazione di una scala in cemento armato per l'accesso al terrazzo.

Successivamente alla redazione del predetto verbale, vennero adottati dall'Autorità comunale una ordinanza di sospensione dei lavori ed una ordinanza di demolizione del manufatto (vedi Allegato “12” – Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale). Tuttavia, successivamente, [REDACTED] presentò un'istanza di sanatoria (domanda n. 821 del 01.03.1995), la quale venne in un primo momento respinta ma successivamente accolta, in seguito al parere favorevole espresso dalla Provincia di Brindisi, Ente preposto alla tutela del vincolo relativo alla zona di rispetto della strada (l'immobile in oggetto è sito nelle immediate vicinanze della SS7). Nel provvedimento di accoglimento dell'istanza di sanatoria (concessione in sanatoria n. 5629/41 del 28.03.2006 per la trasformazione della destinazione d'uso dell'intero fabbricato), si specificava peraltro che, ai fini del calcolo dell'oblazione, l'immobile doveva considerarsi



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

completamente abusivo, in quanto il cambio di destinazione d'uso effettuato non era compatibile con la zona su cui l'immobile è ubicato. In data 03.11.2005, il Sig. [REDACTED] presentava un'istanza di rideterminazione degli oneri concessori, a seguito della quale il provvedimento venne rideterminato con i nuovi importi. A seguito di tale istanza, l'Autorità comunale, con provvedimento Prot. n. 1579/NCO 84407 (Allegato "13" – Documenti relativi alla richiesta di Sanatoria n. 821/95 L. 724/94) – rettificativo del precedente provvedimento n. 1556/NCO notificato in data 21.12.2005 – stabiliva che, per il rilascio in sanatoria della concessione, sarebbe stato necessario depositare l'attestazione del versamento: a) in favore dello Stato, a congruaggio dell'oblazione, la somma di € 74,75, oltre gli interessi legali dal 31.03.1995; b) in favore del Comune, a congruaggio dell'oblazione, la somma di € 74,75 oltre gli interessi legali dal 31.03.1995; c) in favore del Comune, a congruaggio dell'acconto del contributo concessorio, la somma di € 2.944,58 dovuta con gli interessi legali del 10% dal 31.03.1995; d) in favore del Comune, a congruaggio dell'importo definitivo del contributo concessorio, la somma di € 848,34 (Allegato "13" – Documenti relativi alla richiesta di Sanatoria n. 821/95 L. 724/94). Il tutto, oltre a marca da bollo e diritti di segreteria per il rilascio della concessione. Ovviamente, nel caso in cui si volesse concludere la predetta pratica di sanatoria, sarebbe necessario, in concorso con l'Ufficio Urbanistica, aggiornare i calcoli relativi ai contributi concessori, nel rispetto della Legge 724/1994.

* * *

Descrizione del terreno adiacente al fabbricato.

In adiacenza al fabbricato sopra descritto, vi è un terreno della superficie di mq. 18.088, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Brindisi al Foglio 137 p.lla 63, seminativo, classe 2, r.d. € 107,43 e r.a. € 56,05.

Attualmente, il predetto terreno si presenta incolto e pieno di piante spontanee, ma potrebbe essere utilizzato per attività agricola. Tale terreno ricade in zona "E" agricola in ambiti territoriali distinti: - in piccola parte in area di emergenza idro-



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

geologica (art. 3.08 NTA PUTT); nella maggior parte in area annessa a zone umide e dalle potenzialità faunistiche (Art. 3.12 NTA PUTT). Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si allega (Allegato “10” – Certificato di Destinazione Urbanistica).

Superfici del fabbricato

Superficie abitazione	netta	Mq. 127,53	//	//
Superficie appartamento	lorda	Mq. 152,91	Coeff. 1,00	Superficie commerciale abitazione Mq. 152,91
Superficie veranda coperta		Mq. 59,49	Coeff. 0,60	Sup. commerciale veranda coperta Mq. 35,69
Deposito con accesso dall'esterno		Mq. 38,43	Coeff. 0,50	Superficie commerciale deposito Mq. 19,21
Ripostiglio con accesso dall'esterno		Mq. 7,00	Coeff. 0,50	Superficie commerciale ripostiglio Mq. 3,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			MQ. 211,31	

Ambiente	Superficie Netta
Cucina/pranzo/ingresso	Mq. 29,45
Soggiorno/ingresso	Mq. 23,72
Ripostiglio con accesso esterno	Mq. 7,00
Letto 1	Mq. 15,10
Bagno	Mq. 3,80
W.C.	Mq. 5,74
Letto 2	Mq. 28,80
Ripostiglio 1	Mq. 5,77
Ripostiglio 2	Mq. 8,15
TOTALE SUP. NETTA	Mq. 127,53



Caratteristiche costruttive dell'immobile.

Le caratteristiche del fabbricato sono qui di seguito riportate:

- Esposizione: Sud-Est;
- Età: la costruzione dell'edificio risale intorno al 1964 circa (anche se vi è una parte, precisamente veranda, scala esterna e cucina edificata successivamente, negli anni 80) e risulta in mediocre stato di conservazione;
- Fondazioni: in plinti e travi in cemento armato gettato in opera;
- Struttura portante: la struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato nonché muratura in conci di tufo dello spessore di cm. 40 legati da malta cementizia;
- Le tramezzature sono costituite da conci di tufo dello spessore variabile da 20 cm a di cm. 10 circa, legati da malta cementizia ed intonacati a civile;
- I soffitti sono piani in latero-cemento, in discreto stato di conservazione, salvo in alcuni punti dove si registra il distacco del copri-ferro dei travetti;
- Le tamponature sono costituite da conci di tufo legati da malta cementizia dello spessore di 40 cm circa. Nella parte di più recente realizzazione, la tamponatura è in blocchi di cemento vibrato;
- Altezza utile interna: l'altezza utile interna degli ambienti dell'appartamento risulta essere di circa ml. 3,45;
- Rivestimenti interni: le pareti sono rivestite con intonaco civile con finitura liscia in mediocre stato di conservazione. Le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite da piastrelle in gres ceramico (in buono stato di conservazione quelli della zona cottura ed in cattivo stato quelli dei bagnetti);
- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in legno tipo mogano e vetro singolo in discreto stato di conservazione, con chiusure (oscuranti) in legno. La porta di ingresso è in legno e vetro in buono stato di conservazione;
- Infissi interni: le porte interne sono in legno tamburato in discreto stato di conservazione;



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

- Pavimentazioni: la pavimentazione, nella parte di più recente realizzazione dell'edificio, è costituita da mattoni in gres ceramico di tipo economico in buono stato di conservazione, mentre nella parte di più vecchia realizzazione, la pavimentazione è di gres ceramico dai colori accesi (giallo e nero) in discreto stato di conservazione. La pavimentazione della veranda è in mattoni di gres in buono stato;
- Impianto elettrico: sottotraccia e funzionante allacciato alla pubblica rete;
- Impianto fognante: funzionante e collegato ad una vasca IMHOFF;
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante ad allacciato ad un pozzo artesiano;
- Impianto termico: l'immobile è privo di impianto termico. Nella cucina vi è un caminetto in muratura;
- Prospetto esterno: il prospetto esterno è in muratura in conci di tufo con finitura costituita da intonaco civile a tre strati e pittura al quarzo pigmentata, in mediocre stato di conservazione. La facciata esterna presenta alla base una zoccolatura rivestita da lastre in simil-pietra;
- Veranda coperta antistante l'edificio, costituita da struttura portante in pilastri e cemento armato, con copertura in latero-cemento a falda inclinata, con rivestimento estradossale in tegole.

Valutazioni relative alla divisibilità o meno dell'immobile – prospettazione di un progetto divisionale.

Nella specie, risulta già definita l'entità delle due quote di comproprietà nella rispettiva misura del 35,10 % (in favore di [REDACTED]) e del 64,90 % (in [REDACTED]). Pertanto, si tratta di accertare se l'immobile oggetto di causa risulti comodamente divisibile secondo le predette quote di comproprietà, 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.



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

A giudizio della scrivente, considerate le caratteristiche del fabbricato, lo stesso, salva approvazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrebbe essere diviso in due parti sostanzialmente corrispondenti alle sopra indicate quote. Più precisamente, la sottoscritta ritiene si possa sottoporre all'attenzione delle parti, il seguente progetto diviso [REDACTED] essere assegnata una sezione del fabbricato, da rendersi indipendente attraverso limitate opere (chiusura della porta che attualmente consente di accedere dal soggiorno alla stanza da letto principale) e apertura di una porta di ingresso che dalla veranda consenta di accedere dal nuovo appartamento ricavato dalla divisione. Al fine di rendere tale appartamento fruibile e conforme alla vigente normativa, sarà altresì necessario: 1) realizzare un muro che divida l'attuale stanza da letto principale in due vani: un ingresso – soggiorno ed un vano letto (in cui sarà opportuno aprire una finestra); 2) eliminare il muro che attualmente divide i due ripostigli e creare in tal modo un vano cucina-pranzo; 3) rendere a norma l'attuale bagno, installando i sanitari. Il tutto come rappresentato graficamente nella tavola grafica del progetto divisionale che si allega (vedi Allegato “14” – Tavole grafiche dell'ipotesi di progetto divisionale).

Il predetto progetto divisionale contempla anche la divisione dell'ampia veranda antistante il fabbricato. A tal riguardo, l'unico problema è che, nella parte della veranda che verrebbe assegnata [REDACTED] accesso alla scala che conduce ai lastrici solari. Sarebbe tecnicamente più opportuno che la predetta scala venisse utilizzata [REDACTED] che altrimenti dovrebbe crearsi una servitù che consenta al proprietario dell'altro appartamento di attraversare la veranda della [REDACTED] per accedere alla scala sopra citata. Ove l'assegnataria dell'altro appartamento avesse interesse ad accedere ai lastrici solari, sarebbe necessario procedere alla realizzazione di un'altra scala di esclusivo uso dello stesso (scala che potrebbe essere agevolmente realizzata sull'esterno, in adiacenza al muro laterale dell'attuale cucina).



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

Per quanto riguarda il terreno, risulta agevole la sua divisione frazionando due lotti di superficie corrispondente ai rispettivi diritti dei condividenti.

Costi necessari per la divisione materiale dell'immobile.

I lavori necessari alla divisione dell'immobile, in modo da ottenere due unità immobiliari, avrebbero un costo complessivo di circa € 11.092,10 come da computo metrico allegato (Allegato “15” – Computo metrico opere edilizie per la divisione del fabbricato), oltre al compenso (circa € 2.500,00) per il Tecnico che dovesse assumere l'incarico di progettazione e direzione lavori. Ovviamente, ove si proceda alla divisione sulla scorta del sopra descritto progetto divisionale, dovranno essere considerati anche i costi relativi al frazionamento del terreno (pari a circa € 2.000,00 comprensivi nell'onorario del tecnico ed oneri catastali).

Valutazione dell'edificio.

Si determina qui di seguito il valore della villetta 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, le caratteristiche tipologiche del fabbricato. Dalle indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate), è risultato che, sulla piazza di Brindisi, il valore medio sul mercato della piena proprietà di immobili simili a quello oggetto della presente perizia è di **€ 950,00 al mq.**

La superficie dell'immobile individuata nella parte preliminare della presente relazione risulta di **mq 211,31**

Quindi, considerando un valore al mq. pari ad € 950,00 si ha un valore totale di **€ 200.744,50.**

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

- Coefficiente per adeguamenti e correzioni: 1,00;
- Coefficiente per stato d'uso e manutenzione: 0,75;

Valore dell'appartamento in oggetto: € 200.744,50 x 1,00 x 0,75 = € **150.558,37**
che si arrotondano ad € **150.500,00** (centocinquantamilaacinquecento/00).

Nel caso in cui l'immobile fosse posto in vendita, sarebbe necessario considerare e detrarre i costi della sanatoria, da determinarsi con l'apporto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Brindisi secondo le indicazioni sopra riportate nel paragrafo dedicato all'esame dei titoli edilizi.

* * *

Descrizione del terreno adiacente al fabbricato.

In adiacenza al fabbricato sopra descritto, vi è un terreno della superficie di mq. 18.088, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Brindisi al Foglio 137 p.lla 63, seminativo, classe 2, r.d. € 107,43 e r.a. € 56,05.

Attualmente, il predetto terreno si presenta incolto e pieno di piante spontanee, ma potrebbe essere utilizzato per attività agricola. Tale terreno ricade in zona "E" agricola in ambiti territoriali distinti: - in piccola parte in area di emergenza idro-geologica (art. 3.08 NTA PUTT); nella maggior parte in area annessa a zone umide e dalle potenzialità faunistiche (Art. 3.12 NTA PUTT). Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si allega (Allegato "10" – Certificato di Destinazione Urbanistica).

Valutazione ed ipotesi divisionale del terreno agricolo su cui insiste il fabbricato.

Da indagini effettuate (fonte: tecnici liberi professionisti e borsino immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate), è risultato che, sulla piazza di Brindisi, il valore medio sul mercato della piena proprietà di terreni simili a quello oggetto della presente perizia è di € 0,80 al mq x mq 18088 = € **14.470,40** che si arrotondano ad € **14.500,00**.



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

Il predetto terreno potrebbe essere facilmente diviso assegnando [REDACTED]
una sezione dello stesso, come individuata graficamente nella planimetria che si
allega (vedi Allegato “4” – Rilievo metrico/planimetria dell’edificio per civile
abitazione) della superficie di mq. 6346,08, ed all'altra condividente una sezione di
mq. 11.733,92. La sezione assegnata [REDACTED] ebbe un valore di
€ 5.089,50 mentre quella assegnata all'altra condividente avrebbe un valore di
€ 9.410,50.

*

Da quanto sopra detto, deriva che l'immobile periziato presenta nel suo complesso
un valore di € 165.000,00 (€ 150.500,00 + € 14.500,00 = € 165.000,00).

* * *

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 18.06.2022

Il CTU

Arch. Anna Pagliara

Allegati:

- Allegato “1” - Verbale di inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo;
- Allegato “2” – Visure e planimetrie catastali;
- Allegato “3” – Estratto di mappa catastale;
- Allegato “4” – Rilievo metrico/planimetria dell’edificio per civile
abitazione;
- Allegato “5” – Rilievo fotografico;

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

- Allegato “6” – Copia autorizzazione del Giudice ad avvalersi delle forze dell’ordine e del personale ASL – Sanità animale igiene;
- Allegato “7” – PEC inviate alla Polizia di Stato e all’ASL (SIAV) di Brindisi;
- Allegato “8” – Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato “9” – Istanza di accesso agli atti Comune di Brindisi;
- Allegato “10” – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato “11” – Licenza di Costruzione del 29/11/1964 intestata alla società ESSO Standard Italiana;
- Allegato “12” – Documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi;
- Allegato “13” – Documenti relativi alla Sanatoria n. 821/95 L. 724/94;
- Allegato “14” – Tavole grafiche dell’ipotesi di progetto divisionale;
- Allegato “15” – Computo metrico opere edilizie per la divisione del fabbricato;
- Allegato “16” – Ricevute PEC della trasmissione ai procuratori costituiti della Bozza della Relazione peritale più gli allegati.

