TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZ. CIVILE

PROC. N. 1853/22 R.G.

" _____ "

IL GIUDICE:	**Dott. Ivan NATALI**

LA CTU:	**Dott. Ing. Ilda NASTA**

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

PREMESSA

La sottoscritta dott. Ing. Ilda NASTA, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della Prov. di Brindisi al n. 699 ed all'albo dei periti del Tribunale di Brindisi, dopo aver ricevuto ed accettato l'incarico di C.T.U. nel contenzioso civile n. 1853/22 R.G. "_____", prestò il giuramento di rito e prese atto dei quesiti formulati nell'Ordinanza del 14.12.2023:

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.

Le operazioni peritali furono fissate per il giorno 08.03.2024 alle ore 9.00 c/o i luoghi oggetto di causa.

SINTESI DEL CONTENZIOSO: oggetto del contenzioso è la richiesta di divisione di beni in comproprietà alle germane _____. In particolare, come riportato nell'atto di citazione, la divisione riguarda i seguenti beni:

- in comproprietà per la quota 1/2 ciascuna (in virtù di atto di compravendita del 26/01/1999 Rogante Notaio Ambrosi – Repertorio n. 10.507 – Raccolta n. 1777): l'area edificabile sita nel Comune di San Vito dei Normanni, nel NCT al Foglio 27, particella 1476 e particella 1852;
- in comproprietà per la quota 10/20 ciascuna (in virtù di atto di divisione del 4.2.2003 a rogito del notaio Ambrosi – Repertorio n. 34977): il diritto di Enfiteusi su un terreno in agro di Latiano in catasto Terreni al Foglio 12 particella 183 di are 83 e ca. 33.

Con Comparsa di Costituzione e Risposta con domanda riconvenzionale la ricorrente _____ non si oppone alla domanda di divisione dei suddetti beni, e contestualmente richiede il pagamento di € 1.967,99, oltre interessi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo, a copertura delle spese sostenute per la conduzione del fondo agricolo.

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

RELAZIONE PERITALE

Sulla scorta della documentazione versata in atti e delle informazioni acquisite si darà risposta ai quesiti posti:

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:*

Gli immobili oggetto del contenzioso, di seguito esaminati, sono costituiti da un suolo in area urbana sito tra le vie Marx e Sacharov (denominato BENE A) e da un terreno agricolo sito in agro di Latiano (denominato BENE B).

1.a) CRITERI DI STIMA E VALORE DEGLI IMMOBILI CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITA'

Per la formulazione del giudizio di stima si adotterà il metodo sintetico-analitico basato sulla comparazione dei prezzi praticati sul mercato in una libera contrattazione di compravendita di immobili aventi caratteristiche identiche o similari. I parametri scientificamente ben definibili ed univoci contemplati dal mercato immobiliare per la stima di un bene sono il costo e la destinazione d'uso, grandezze che sono misurabili in sede storica e stimabili in sede di previsione estimativa: l'esistenza di un mercato attivo in cui è possibile rinvenire numerosi dati storici (i prezzi di mercato) consente infatti la formazione di una distribuzione di frequenza dei prezzi, ossia di una serie ordinata di dati ciascuno affetto da una determinata frequenza. Per una distribuzione siffatta, detto Pi il generico prezzo ed ni la relativa frequenza, ossia il numero di volte in cui Pi è rinvenuto nel mercato, il valore medio sarà espresso dalla seguente formula:

$$P = \frac{\sum \eta_i P_i}{\sum \eta_i} \quad \textbf{(1)}$$

del tutto conforme all'espressione generale della media ponderata nelle distribuzioni di frequenza:

$$X = \frac{\sum \varnothing_i X_i}{\sum \varnothing_i} \quad \textbf{(2)}$$

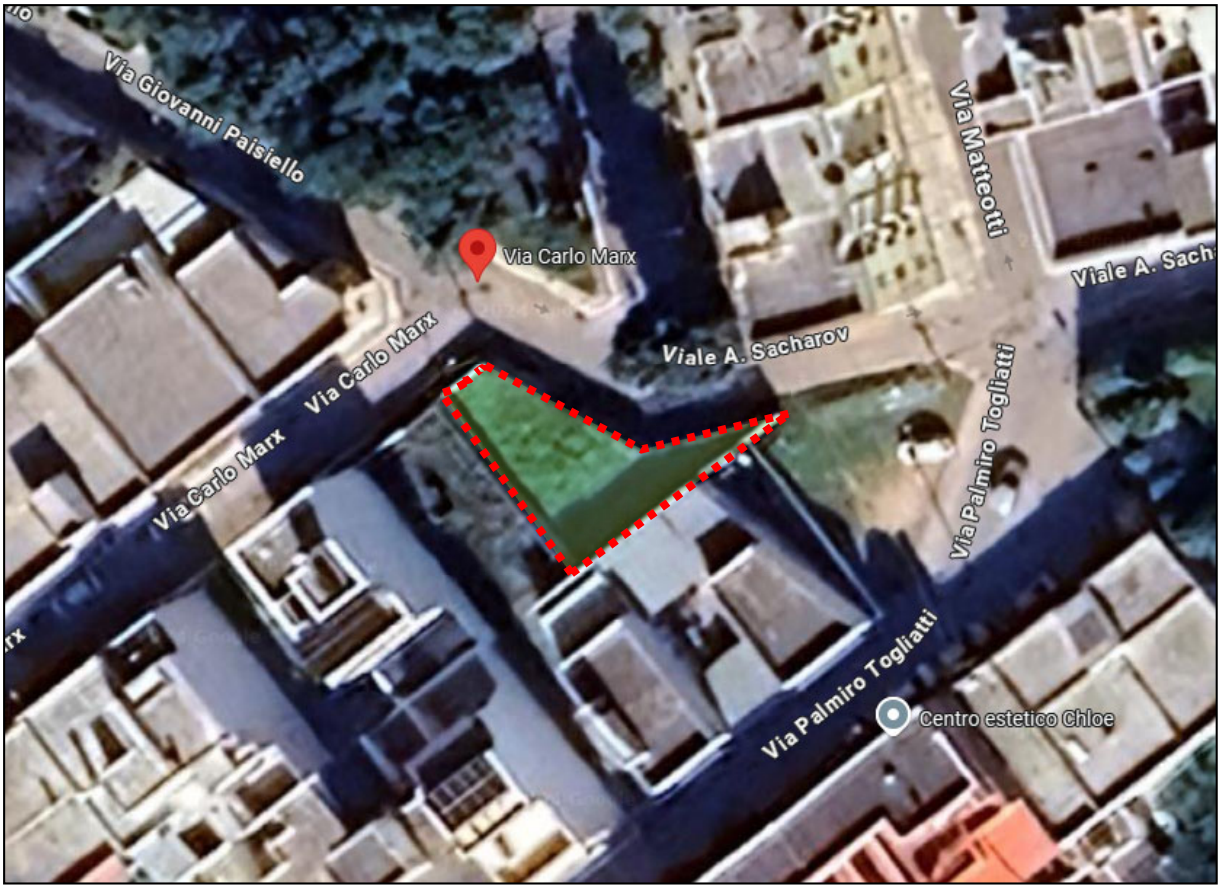
Nei mercati urbani si assume il valore medio espresso dalla formula (1) come equivalente del valore più probabile richiesto corrispondente al "più probabile valore di mercato" di un bene; la possibilità di determinare con procedimento sintetico diretto il valore di mercato di un immobile necessita della disponibilità di dati storici relativi a beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, ricavati da analisi di mercato derivanti dalla acquisizione del numero di vendite e/o offerte immobiliari presenti nel territorio.

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

1.b) DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE VALORE VENALE - BENE A

L'immobile è costituito da un suolo su area urbana, sito nella periferia di S. Vito dei Normanni alla via C. Marx ang. viale Sacharov; ha accesso da viale Sacharov, è interamente delimitato da muratura e confina su due lati con le pubbliche vie, e sui restanti con suoli di altra proprietà. La superficie complessiva del lotto è di 207 mq.

vista aerea (da Google Maps)

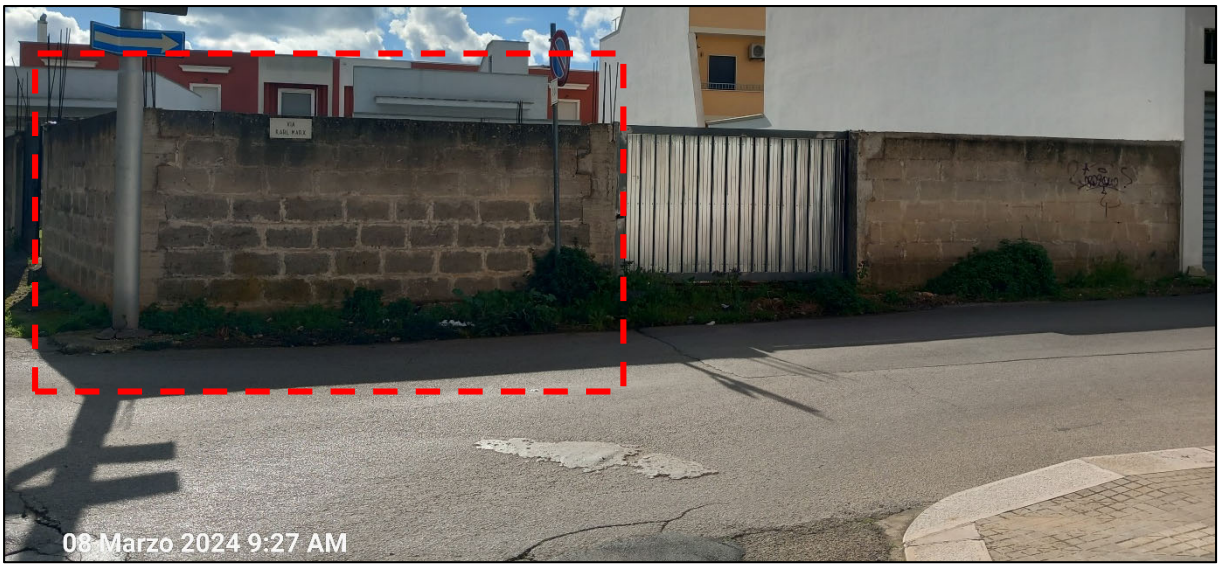


Vista lotto e cancello di ingresso su viale Sacharov

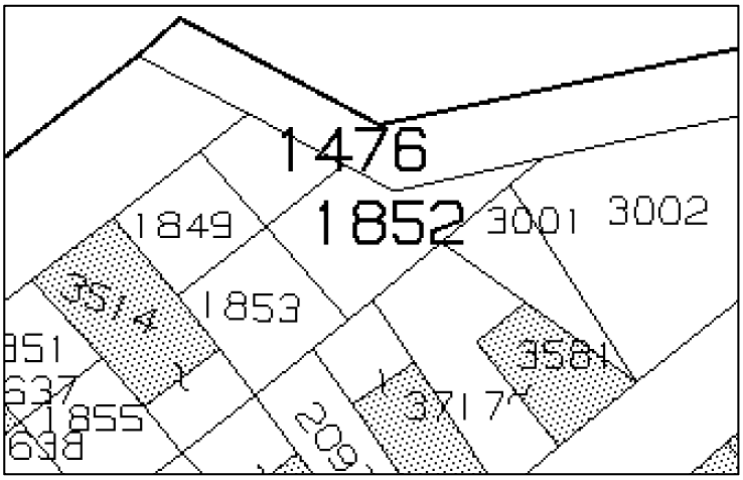


Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

Vista lotto su via C. Marx



Nel NCT di San Vito dei Normanni è censito al **fgl. 27 p.lla 1476** (Redditi: dominicale € 0,56, agrario € 0,40 - Particella con qualità: FICHETO di classe 2, **Superficie: 86 m²**) **e p.lla 1852** (Redditi: dominicale € 0,78, agrario € 0,56 - Particella con qualità: FICHETO di classe 2, **Superficie: 121 m²**).

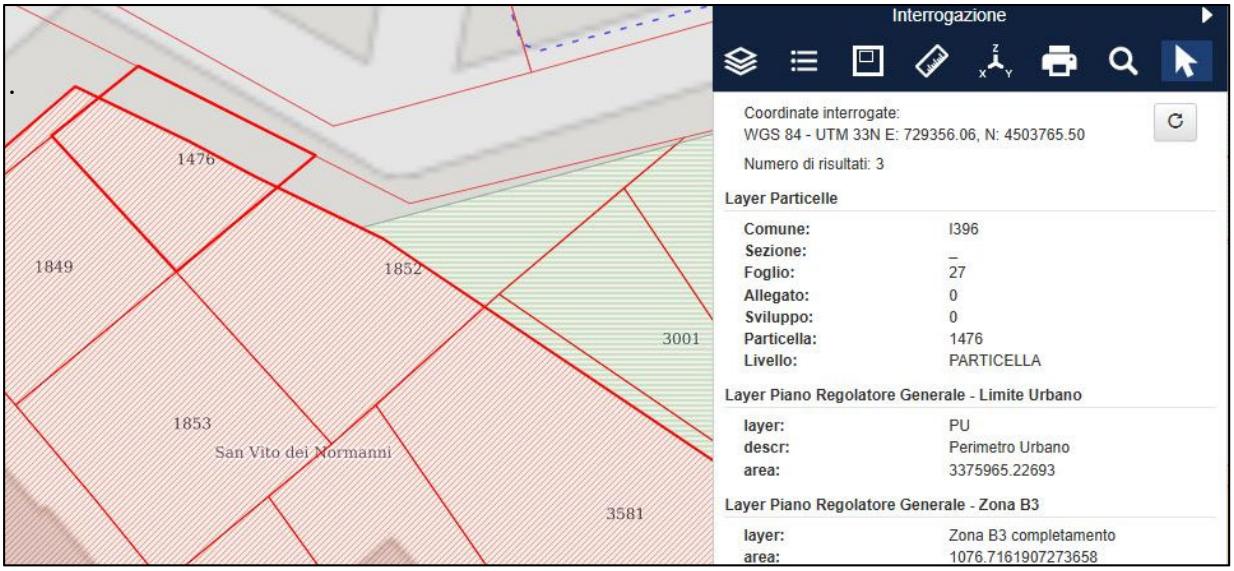


Dal punto di vista urbanistico il lotto, per una superficie di 173 mq e con riferimento alla intera p.lla 1476 e parzialmente alla p.lla 1852, ricade in zona *B/3-zone B di semplice completamento (lotti interclusi-art. 22.3 NTA)* del PRGC vigente, approvato con Del. G.R. n. 990 del 09/07/02. Sono consentite le nuove edificazioni nel rispetto dei seguenti parametri (art. 22.1 NTA):

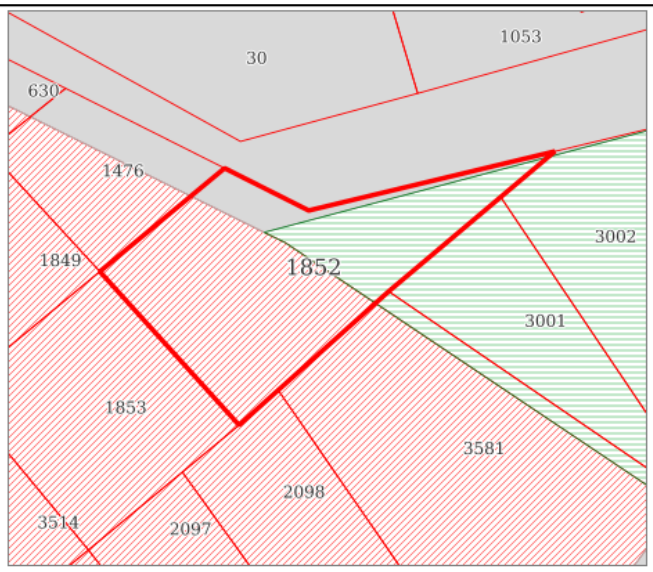
- *distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse;*
- *altezza max 8.60 mt;*
- *volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente i 5 mc/mq;*
- *Rc (rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70%_*

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

P.lla 1476 - inquadramento urbanistico



P.lla 1852 - inquadramento urbanistico



Particella

Foglio	Particella	Superficie calcolata (mq)
27	1852	109.8

Zone urbanistiche intersecate

Piano urbanistico	Strato	Zona	Percentuale	Superficie calcolata (mq)	Normativa
Piano Regolatore Generale	Piano Regolatore Generale	Zona B3 completamento	62 %	68	Zona B3,Zona B
Piano Regolatore Generale	Piano Regolatore Generale	strade	11 %	11.7	
Piano Regolatore Generale	Piano Regolatore Generale	Verde Privato	27 %	30	Zona G

La superficie triangolare della p.lla 1852, per un'area di circa 34 mq, ricade in zona *G-Verde Privato* del PRG vigente.

Le informazioni urbanistiche sono state tratte dal servizio WEBGIS fornito dal sito ufficiale SUE del Comune di S. Vito dei Normanni.

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

Il lotto, accessibile solo da via Sacharov mediante cancello in ferro in mediocri condizioni di manutenzione, ha forma irregolare e presenta una zona a cuspide (ricadente nella p.lla 1852) non edificabile destinata a verde privato; il suolo è attualmente in totale stato di abbandono, ed all'interno ha fondo disconnesso ed è ricoperto di vegetazione spontanea che a tratti ne rende difficile la percorribilità. La recinzione che lo delimita è in muratura con interposti pilastri (con armatura di testa a vista) e cordolo di fondazione a vista, ed ha altezza di 190 cm su tutto il perimetro ad esclusione della cuspide, dove il muro ha altezza di circa 160 cm ed è sormontato da ringhiera in c.a. di altezza pari a 90 cm. La muratura non è intonacata sulla facciata interna né su quella esterna.

STIMA BENE A

Applicando il criterio di stima riportato al p.to 1.b) si è effettuata una accurata indagine di mercato campionando tutta una serie di dati certi rivenienti da esperienze di compravendite di immobili in tutto analoghi, ottenendo i seguenti valori medi (valori più significativi, per lotti edificabili similari in area urbana)

dato 1) 367,00 €/mq

dato 2) 300,00 €/mq

dato 3) 278,00 €/mq

dato 4) 141,00 €/mq

P = 272,00 €/mq (più probabile valore di mercato)

Il valore di stima dell'area non edificabile (destinata a verde) può essere considerato pari a 41,00 €, corrispondente al 15% del valore commerciale unitario del bene.

Il valore venale del bene è pari a

V = (272,00x173+41,00x34)**= 48.450,00 € (VALORE VENALE DEL BENE A arrotondato)**

La quota di comproprietà _____ ammonta rispettivamente ad € 24.225,00;

1.c) DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE VALORE VENALE - BENE B

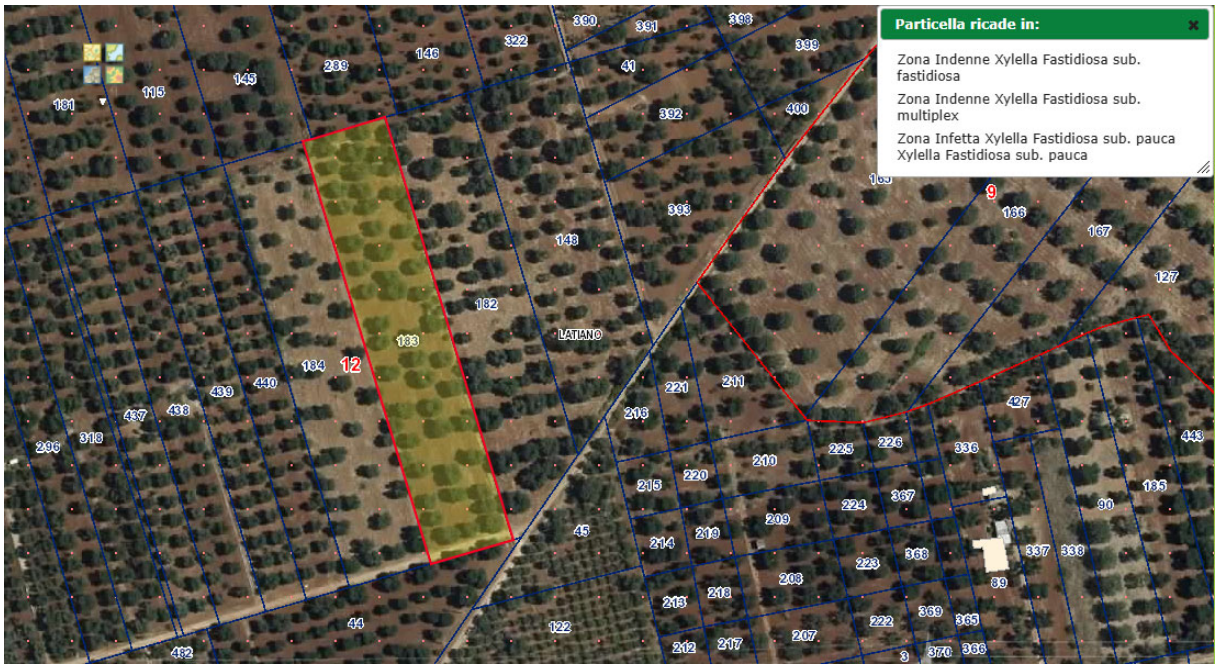
L'immobile è costituito da un terreno agricolo sito in agro di Latiano, internato rispetto alla S.P. San Vito-Latiano ed accessibile esclusivamente mediante strade interpoderali; nel NCT di Latiano è censito al fgl. 12 p.lla 183, ed ha una superficie di 8333 mq.

Trattasi di suolo destinato ad uliveto, incolto alla data del sopralluogo, piantumato con 3 filari di ulivi - per un totale di circa 40 alberi di medie e piccole dimensioni. Gli ulivi alla data del sopralluogo apparivano improduttivi, con presenza di rami secchi.

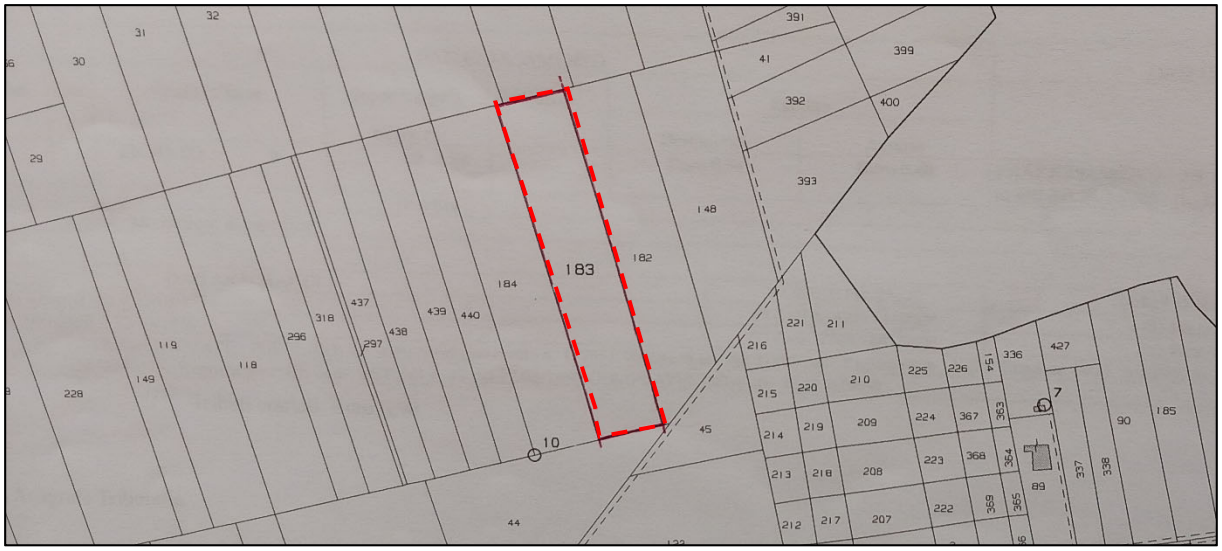
Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

Il terreno ricade in area con presenza di "Xylella fastidiosa sub. pauca", come indicato sullo stralcio estratto dal sito ufficiale della Regione Puglia "Emergenza Xylella", che riporta l'individuazione su foto aerea mediante inserimento dei dati catastali del bene.

estratto inquadramento su foto aerea



estratto di mappa







Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878





Nel NCT il terreno è in ditta _____ con diritto del concedente per 1/1, e di _____ ognuna per il diritto di enfiteusi per 10/20.

STIMA BENE B

La valutazione di un uliveto in agro di Latiano dipende da vari fattori, tra cui la fertilità del terreno, l'età e la densità degli ulivi, l'accessibilità e la posizione del terreno. Secondo l'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Brindisi, rilevazione 2016, i valori per gli uliveti nella provincia variano generalmente tra un minimo di € 9.000,00 e un massimo di € 20.000,00 per ettaro (valore medio 14.50,00 €/ha), a seconda delle caratteristiche specifiche del terreno e della coltura. Inoltre, i Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2015, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, indicano per gli uliveti intensivi speciali un valore di €13.870 per ettaro nei comuni di Carovigno, Francavilla Fontana, Latiano, Oria, San Michele Salentino e San Vito dei Normanni. Poichè questi dati forniscono una stima indicativa, considerando che le rilevazioni risalgono a diversi anni fa, per ottenere una valutazione più accurata e aggiornata sono state effettuate indagini di mercato per la compravendita di terreni agricoli nella zona di interesse, rilevando che negli annunci immobiliari recenti si trovano in vendita in agro di Latiano i seguenti terreni agricoli coltivati ad uliveto, aventi le medesime caratteristiche:

dato 1) 27.300,00 €/ha

dato 2) 11.200,00 €/ha

dato 3) 21700,00 €/ha

dato 4) 13.000,00 €/ha

Applicando il criterio di stima riportato al p.to 1.b) si è ottenuto un valore di stima

P = 18.300,00 €/ha (corrispondente a 1,83 €/mq - più probabile valore di mercato)

Il valore venale del bene è pari a

V = (8.333x1,83) = **15.250,00 € (arrotondato)**

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

Indipendentemente dal valore del terreno, per la stima del diritto di enfiteusi deve essere calcolato il Valore di stima del diritto di enfiteusi, che dipende dal canone annuale e quindi dal reddito dominicale del bene secondo la formula:

V=Ce/T=Canone annuale/Tasso di capitalizzazione

Ce=RDx1,80xIstat

CALCOLO CANONE:			
C_e (€) = RD (€) x 1,80 x ISTAT			
Legenda:			
C_e: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA (https://rivaluta.istat.it/)	**CANONE**
€ 38,73	1,80	1,680	**€ 117,12**

N.B. Il tasso di capitalizzazione oscilla tra il 2% e il 5%. In mancanza di rilevazioni oggettive o di dati affidabili sul rendimento del mercato immobiliare, specie di quello agricolo, si può individuare nella misura del 2,5%, pari al tasso legale medio degli ultimi venti anni.

$V_{enfiteusi}$ = 117,12/0.025 = **4.700,00 € (VALORE VENALE DIRITTO ENFITEUSI BENE B arrotondato)**

La quota di comproprietà _____ ammonta rispettivamente ad € 2.350,00.

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:*

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

BENE A: il suolo sito nel Comune di San Vito dei Normanni è edificabile per la superficie pari a circa 173 mq, mentre la restante superficie di circa 34 mq è destinata a verde ed è inedificabile. Nell'ipotesi di divisione del lotto, spetterebbe a ciascuna condividente una porzione edificabile corrispondente a 86,5 mq che, applicati gli indici stabiliti dalle NTA per la zona in oggetto, consentirebbe di realizzare una superficie coperta di circa 60 mq su ogni nuovo lotto frazionato (pari al 70% della superficie del lotto), ed un volume per ogni fabbricato di 430 mc (pari a 5 mc/mq). L'area destinata a verde, che per forma e posizione non è direttamente accessibile da entrambi i lotti, potrebbe:

- divenire pertinenza del suolo adiacente a quest'ultima. La divisione comporterebbe una corresponsione in denaro alla pari a € 1.394,00 alla parte cui verrebbe assegnato l'altro suolo;
- essere diviso in due porzioni uguali entrambi con accesso da via Sacharov, ed assegnato a ciascun lotto edificabile, senza somme da compensare.

E' importante rilevare che la divisione del suolo edificabile in due distinti lotti è possibile ma non consigliata poichè comporterebbe inevitabilmente una perdita di valore dei beni frazionati, che per dimensioni e vincoli urbanistici risulterebbero difficilmente collocabili sul mercato immobiliare.

BENE B: il diritto di enfiteusi gravante sull'uliveto è frazionabile in parti uguali tra le condividenti senza spese reciproche, rilevanti modifiche o servitù. Le condizioni attuali degli alberi di ulivo ne pregiudicano la produttività, pertanto si è esclusa la divisione del diritto in funzione del numero di alberature presenti. Il terreno, che si sviluppa sul fronte strada per circa 40 mt, ne consente il frazionamento per tutta la lunghezza rendendo i suoli frazionati direttamente accessibili da strada vicinale senza servitù; il frazionamento genererebbe due lotti di superficie S=4166,5 mq.

Anche per il terreno agricolo **è importante rilevare che la divisione del diritto di enfiteusi del suolo in due distinti lotti comporterebbe inevitabilmente una perdita di valore dei beni frazionati, che per dimensioni risulterebbero difficilmente collocabili sul mercato immobiliare.**

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

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

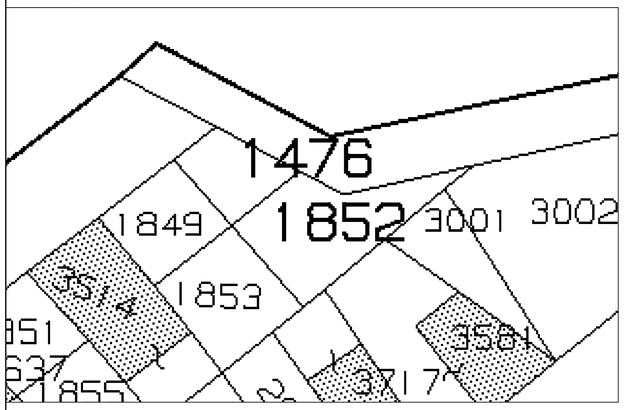
Sia il suolo edificabile sito nel Comune di S. Vito dei Normanni che il terreno agricolo in agro di Latiano presentano i requisiti di commerciabilità e conformità alle risultanze catastali.

Allegati

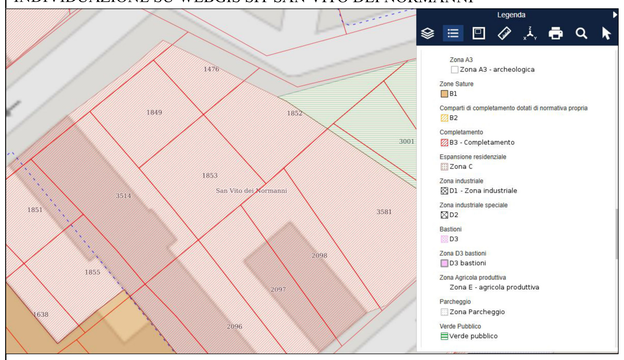
- Verbale di inizio operazioni peritali;
- elaborato grafico di rilievo;
- elaborato grafico con ipotesi di divisione_

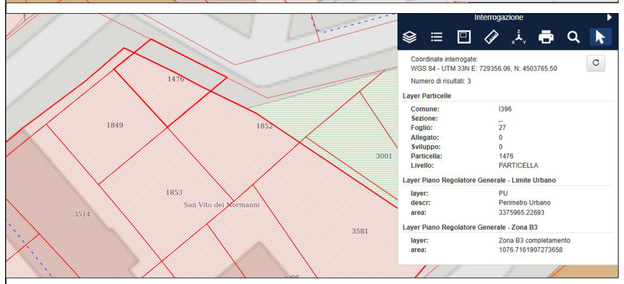
Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25c878

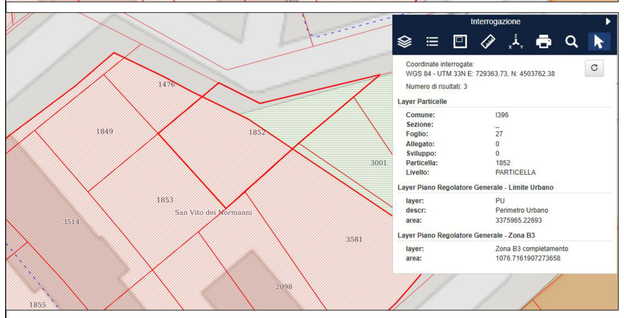
INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO DI MAPPA

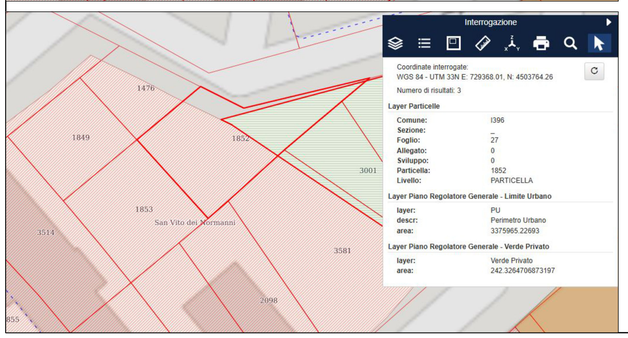


INDIVIDUAZIONE SU WEBGIS SIT SAN VITO DEI NORMANNI











AREA TOTALE LOTTO (S_1+S_2)=207 mq)

SUOLO EDIFICABILE
(S_1=177 mq) - ZONA B3 PRG VIGENTE

AREA VERDE PRIVATO
(S_2=30 mq) - ZONA G PRG VIGENTE

INDICI URBANISTICO-EDILIZI (ARTT. 22.1 / 22.3 NTA PRG

- distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse
- altezza max 8.60 mt.
- volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente i 5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70%

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25d5f8

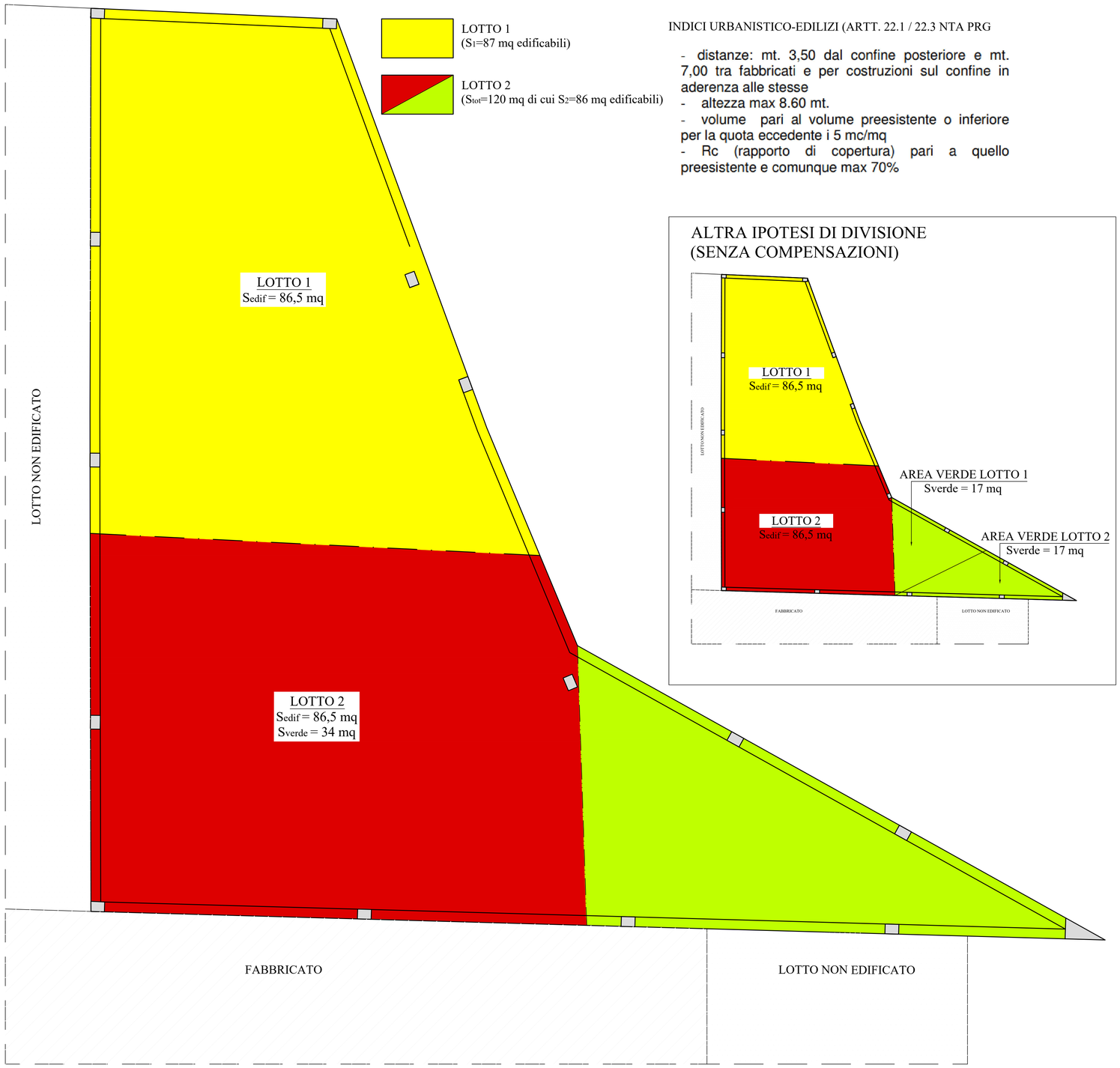
TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE N. 1853/22 R.G.

OGGETTO: RILIEVO LOTTO EDIFICABILE IN S. VITO DEI NORMANNI NCT FGL. 27 P.LLE 1476-1852

CTU
dott. ing. Ilda NASTA
largo g. ellena, 1 - 72027 san pietro vernotico / cell. +039 347 2106270 - PEC nasta.ilda@ingpec.eu

SUOLO EDIFICABILE IN S. VITO DEI NORMANNI - IPOTESI DI DIVISIONE (CON COMPENSAZIONE IN DENARO)



INDICI URBANISTICO-EDILIZI (ARTT. 22.1 / 22.3 NTA PRG

- distanze: mt. 3,50 dal confine posteriore e mt. 7,00 tra fabbricati e per costruzioni sul confine in aderenza alle stesse
- altezza max 8.60 mt.
- volume pari al volume preesistente o inferiore per la quota eccedente i 5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) pari a quello preesistente e comunque max 70%

ALTRA IPOTESI DI DIVISIONE (SENZA COMPENSAZIONI)

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI LATIANO - IPOTESI DI DIVISIONE



DIVISIONE TERRENO IN DUE PORZIONI UGUALI, GARANTENDO L'ACCESSO AI TERRENI FRAZIONATI DA STRADA VICINALE SENZA SERVITU'

Firmato Da: NASTA ILDA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25d78

TRIBUNALE DI BRINDISI
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE N. 1853/22 R.G.

OGGETTO: IPOTESI DI DIVISIBILITA' DEI BENI

CTU
dott. ing. Ilda NASTA
largo g. ellena, 1 - 72027 san pietro vernotico / cell. +039 347 2106270 - PEC nasta.ilda@ingpec.eu