TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE CIVILE

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

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio

Con ordinanza in data 1S.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 seguenti quesiti:

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

1) *Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore venale attuale, esponendo analiticamente i criteri 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 28/2/1S85 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.2S comma 1 bis legge 27/2/1S85 n.52.*

Premesse

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

In data 8/7/2024, la sottoscritta provvide a inviare, tramite pec, la convocazione dei tecnici nominati ossia il geom. Caretto Flavio ctp *** dato oscurato ***, l'ing. Palaia Vito ctp del *** dato oscurato *** e infine l'ing. Roma Cristian ctp della *** dato oscurato ***, per l'inizio delle operazioni peritali.

Il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di lite che è ubicato presso il villaggio turistico Pilone1 in agro di Ostuni, fu fissato per il giorno 18/07/2024 alle ore18,00, e nonostante la presenza di tutti i tecnici, fu rinviato perché l'immobile era inaccessibile in quanto il ctp ing. Roma era privo delle chiavi di ingresso. Le operazioni quindi furono rinviate alla mattina del giorno 09/08/2024 , e si svolsero in presenza di tutti i tecnici nonché della *** dato oscurato *** e del suo legale. Fu eseguito con confronto della planimetria in mio possesso con lo stato di fatto e un rilievo fotografico che costituisce uno degli allegati alla presente relazione. Nel redigere il verbale il ctp ing.Palaia, ha proposto su richiesta del suo cliente *** dato oscurato ***, a delle soluzioni, fermo restando il valore condiviso dell'immobile:1) *** dato oscurato *** acquista la quota di *** dato oscurato ***, mantenendo la comproprietà con *** dato oscurato *** seppure a quote differenti; 2) *** dato oscurato *** acquista anche la quota di *** dato oscurato *** divenendo l'unica proprietaria;2) *** dato oscurato ***acquistano in ragione del 50% la quota di *** dato oscurato *** con la condizione che si arrivi ad una suddivisione fisica dell'immobile con eventuale compensazione creando due unità immobiliari separate, lasciando immutato l'aspetto esterno dell'immobile e le caratteristiche architettoniche.

Visto i documenti, il progetto ed effettuato il sopralluogo in cui è stato possibile riscontrare delle criticità e lo stato in cui versa l'immobile stesso, riporto di seguito le risposte ai quesiti sopra riportati.

RELAZIONE PERITALE

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

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;

L'immobile visitato e ispezionato è una villa, che si colloca all'interno di un ampio giardino dalla forma rettangolare di mq 1734, definito nei suoi due lati più corti: a est su via Carducci dove c'è l'ingresso principale, e a ovest su una traversa di via Degli Eucalipti del villaggio turistico marino in agro di Ostuni **"il Pilone 1"**, e confinante a sudest con proprietà *** dato oscurato *** , a sudovest con proprietà *** dato oscurato ***, a nordovest con proprietà *** dato oscurato *** e a Nordest con proprietà *** dato oscurato ***. La costruzione risale ai primi anni 70, visto che l'ultimazione della costruzione è avvenuta il 15/06/72 .

La villa è ubicata all'interno di un ampio giardino molto curato, con siepi, pino marittimo e altri arbusti, recintato in tutto il suo perimetro. Oltre all'area verde ci sono dell'aree destinate a essere usi conviviali con panca in cemento circolare, o addirittura c'è una vasca rivestita a mattoncini in ceramica destinata a essere vasca per pesciolini.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli sfalsati e vi si accede su entrambi gli ingressi posti a est e a ovest. Il primo, dall'ingresso ufficiale di via Carducci, limitrofo a un'area parcheggio di proprietà, attraverso un vialetto che congiunge l'accesso pedonale del giardino alla porta d'ingresso, si giunge direttamente all'area antistante al grande salone della zona giorno da cui tramite una piccola rampa di scale si accede alla restante parte della zona giorno costituita dalla cucina , dalla camera di servizio e dal bagno poste chiaramente a una quota di + 0,85 m. Dall'ampio salone tramite un'unica rampa di scala si accede a un pianerottolo "disimpegno" per una camera da letto e per una porta finestra che afferisce su un ampio terrazzo. Dal pianerottolo, infine tramite una piccola rampa di quattro gradini, si accede all'ultima parte della

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

zona notte, costituita da due camere da letto e dal bagno, oltre a un altro disimpegno-pianerottolo che consente l'accesso a un'altra ampia terrazza a livello di una delle due camere da letto. Le due terrazze a livello di servizio del primo e dell'ultimo pianerottolo/disimpegno sono collegate fra loro con delle piccole rampe, presenti anche per raggiungere le coperture dei locali, che ricordo, sono disposti su piani sfalsati. I terrazzi di copertura concepiti come dei solarium con vista su mare, però dispongono di muretti d'attico molto bassi, e chiaramente sono consigliabili per l'uso, con le dovute avvertenze di caduta, ad un'utenza adulta.

L'architettura della villa è quella tipica degli anni '70, vista nelle costruzioni immortalate nei film di quegli anni. Si rileva nel progetto, nonché nelle finiture adottate, l'attenzione del progettista architetto, e la sua sensibilità nel concepire un fabbricato all'epoca di lusso, inserito in un ampio lotto di terreno, prossimo al mare: è distante poco più di centocinquanta metri dalla battigia. Anche l'altezza raggiunta dalla costruzione, consentiva una vista libera del paesaggio, a 360 °. Successivamente la vista verso il mare è stata violata dalla presenza di un'alta antenna telefonica innalzata nell'area di parcheggio pubblico prossimo al mare.

Il piano interrato, a cui si accede sia mediante una rampa carrabile direttamente dal piazzale esterno dalla traversa di via Degli Eucalipti e sia internamente dalla zona giorno dell'abitazione, ospita l'ampio box auto, il bagno di servizio con doccia, un disimpegno, la suddetta rampa di scale , il locale ripostiglio e la c.d. centrale idrica / termica.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto assentito ed alla planimetria catastale. In particolare, il vano attualmente adibito a un ampio garage, concepito inizialmente come una loggia per macchine, aperta su due fronti opposti : il primo a valle di una rampa di accesso a ovest del fabbricato, successivamente chiusa da una basculante , e la seconda disposta in posizione opposta alla rampa definita anch'essa dal muro di sostegno interrato, sovrastato da una finestra a nastro. Il bagno esistente è stato realizzato al posto dell'originaria centrale

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

termica , realizzata sotto la terrazza a livello della zona pranzo costituente un ampliamento senza autorizzazioni, dalle dimensioni di mt 3,45 x 2,90.

Per cui il piano interrato risulta oggetto di abusi edilizi (ampliamenti) che devono essere regolarizzati al fine di una probabile compravendita futura.

Il piano terra come già riportato, è costituito da un ampio salone disposto su due livelli caratterizzato da un bel camino di forma circolare, attorniato da una panca semicircolare in cemento posta proprio dove c'è un cambio di livello del pavimento che nel salone è in maiolica, così come presente in tutto il resto della casa, fatta eccezione della zona pranzo del salone e delle camere da letto al piano superiore, dove c'è il parquet. Sempre nel salone le pareti esterne così come la parete dalla forma semicircolare posta attorno alla panca, sono rivestite da doghe in Douglas, che caratterizzano l'ambiente destinato a condividere momenti di convivialità della famiglia. Le doghe sono presenti anche come rivestimento parziale nel bagno posto al piano superiore.

Per quanto riguarda gli infissi in legno a vetro semplice, quelli del salone sono protetti da persiane scorrevoli, su un binario schermato da una veletta. Gli altri infissi sempre a piano terra fronte ovest, sono protetti sia da persiane con anta a libro e sia da tapparelle in legno presenti anche al piano superiore. Probabilmente la villa in passato è stato oggetto di furti o tentativi di furto, visto la presenza di inferriate su quasi tutti gli infissi esterni. E' presente l'impianto termico, la cui caldaia è stata però rimossa, con i radiatori in ghisa a colonne, distribuiti in ogni ambiente.

L'impianto elettrico presente, però è vetusto e non è a norma poiché realizzato negli anni '70 quando non era previsto l'impianto di terra, con la linea unica di FM e di illuminazione, la protezione delle linee. Va quindi realizzato innanzitutto l'impianto di terra così come devono essere sostituiti i cavi di tutte le linee con quelli di maggiore sezione e rifatto il quadro elettrico

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

con interruttori di sezionamento e protezione. Inoltre, il cavo di alimentazione derivante dall'Enel è aereo e va interrato, comportando quindi lo scavo per la posa in opera di cavidotto con cavo opportunamente dimensionato, derivante dal quadro esterno che l'Enel provvederà a fornire, il ripristino dello scavo completato o dalla pavimentazione o dalla terra del giardino.

Il fabbricato è approvvigionato da un pozzo artesiano, anche se c'è al Pilone 1 , la rete idrica pubblica. Per consentire l'allaccio, occorre dotarsi di autorizzazione allo smaltimento diverso dei reflui rilasciata dal Sindaco in caso di zona non servita da rete fognante. Ciò comporta la sostituzione nonché la diversa collocazione del pozzo esistente che è fuori norma visto che attualmente è stato realizzato a ridosso del fabbricato mentre la distanza del pozzo perdente deve poi essere di almeno 50 metri dai pozzi per l'approvvigionamento di acque potabili, tenendo conto dell'andamento delle falde, non deve essere realizzato a meno di 10 metri dai fabbricati e non deve essere scavato su aree pavimentate. Potrebbe installarsi o un pozzo Imhoff oppure una fossa settica tradizionale a due o tre camere.

Dal punto di vista delle condizioni in cui versa l'immobile, si può affermare che abbisogna di una forte azione manutentiva, al fine non solo di evitare che le condizioni generali peggiorino, comportando ad esempio la sostituzione delle persiane e delle tapparelle e degli infissi in generale in legno, ma anche la necessità di intervenire (rifacimenti) sugli impianti idrici/fognanti dei bagni e della cucina che già in passato ha dato segni di degrado. Per il resto, le finiture presenti e adottate al momento della costruzione del fabbricato, sono vetuste e sicuramente non più in voga.

Le pareti del piano interrato sono interessate da fenomeni di umidità ascendente, il che richiede un intervento di trattamento deumidificante alle pareti. Ampie aree distribuite sulle

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

pareti e anche nel pavimento sono state interessate da fenomeni di umidità ascendente riconducibili a possibili infiltrazioni derivanti da falde esterne.

Alcuni solai di copertura lamentano la mancata manutenzione e quindi hanno bisogno di un rifacimento d'impermeabilizzazione come la cucina e le camere da letto del piano superiore, computati in mq 100.

L'importo degli interventi necessari per rendere la villa abitabile e commerciabile risulta pari a:

- Rifacimento impianto elettrico interno € 6.000

- Rifacimento impermeabilizzazione solai € 3.200

- Rifacimento impianto idrico-fognario (bagni e cucina) € 26.000

- Interramento linea elettrica e messa a terra € 3.000

- Trattamento deumidificante piano seminterrato € 6.500

Costo complessivo degli interventi € 44.700,00

Due note critiche:

la prima è rappresentata dal fatto che la villa ha solo un bagno, tra l'altro piccolo, nella zona notte, mentre quello a piano terra è ancora più piccolo di quello precedente e privo di sanitari necessari (manca piatto doccia e bidet) che non consentono un uso completo e consono per una famiglia. Il bagno a piano interrato è stato pensato per un uso estivo, di ritorno da mare ma risulta non completamente integrato al resto della casa.

La seconda dal fatto che tutti i locali sono di modeste dimensioni fatta eccezione del salone.

Dati Catastali , consistenze

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

L'immobile risulta identificato negli atti del NCEU del Comune di Ostuni con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C.	Proprietà
3	42	1	A/7	3	10 vani	€ 1007,09	*** dato oscurato *** nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato *** nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato ***nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato *** usufrutto 1000/1000
3	42	2	C/6	2	38 mq	€ 41,21	*** dato oscurato ***nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato *** nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato *** nuda proprietà 1/3 *** dato oscurato *** usufrutto 1000/1000

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso :

- L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico per permette di apprezzare l'aspetto economico del valore del costo;

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

- L’approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l’aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. **La metodologia diretta**, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno, quali:
    - L’esistenza di beni similari al bene da stimare;
    - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
    - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

    La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo Comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).
2. **La metodologia indirette**, attuale **attraverso procedimenti analitici** vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

come aspetti economici autonomi ma con procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

Metodologia estimativa adottata: Metodo comparativo

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato **direttamente**, facendo ricorso al metodo comparativo, e in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di prezzo noto perfettamente analoghi a quello in esame, si opererà attraverso un procedimento 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:

- **Indagine di mercato**, effettuata ricercando:

a. dati storici desunti da transazioni riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima;

b. offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari);

c. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia (O.M.I.)1;

Determinazione del valore di mercato richiesto, attraverso:

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

la stima – attraverso i prezzi medi- dei valori di mercato che come vedremo di seguito, i singoli valori sono stati attinti dalle pubblicazioni sui siti specializzati delle agenzie immobiliari.

La superficie commerciale ragguagliata, calcolata in base all'Allegato C del D.P.R. n° 138/98, sulla base delle planimetrie catastali, delle planimetrie del progetto approvato, nonché di alcune misurazioni effettuate sul posto, 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	38	0,25	9,5	
Autorimessa	38	0,50	19	
Terrazzi a livello	190	0,50	90	
Giardino (fino a 25 e >25 mq)	1500	0,15/0,05	77.5	
Sommano			**Mq 376**	

La superficie commerciale ragguagliata è di mq 376,00 .

Dalle indagini di mercato effettuate nelle bacheche di avvisi di pubblicità di vendita delle agenzie immobiliari relativi ad immobili aventi simili caratteristiche, è emerso che, sono stati pubblicati per la zona del Pilone, i seguenti avvisi :

Su Casa.it

La casa in Pilone appare circondata dalle siepi che delimitano il giardino di proprietà, che offre fiori, piante di vario genere e alti alberi di pino, inoltre, la presenza di un barbecue, assicura cene golose e stuzzicanti. L'esterno molto curato dona una piacevole anticipazione al resto della casa, che stupisce per la sua accoglienza e luminosità. Un patio situato nella zona antistante al giardino permette di rilassarsi comodamente all'ombra dei pini e altre due verande situate ai lati della casa regalano altre zone di ombra. La spiaggia distante 500 m è un valore aggiunto e la vista del mare, che si può apprezzare dal terrazzo, è un' ulteriore qualità di questa splendida abitazione. Casa Bouganville è situata su due livelli, si compone di due appartamenti con ingressi indipendenti ma comunicanti all'interno con una scala a chiocciola. L' appartamento al livello superiore ha una superficie di 85 mq, ha due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Dalla scala a chiocciola si accede all'altro

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

appartamento che è di 120 mq ed è composto da un ampio soggiorno con caminetto, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e predisposizione dei caloriferi.

Informazioni sul prezzo

Prezzo	**Prezzo al m²**
€ 320.000	1.531 €/m²

VILLA PILONE è situata a 200 metri dal mare.
La villa è situata all' interno del villaggio Pilone.
La villa ha 2 ingressi carrabili, uno per il garage coperto, di circa 50 mq, situato sotto la villa. La villa di mq 130 è dotata di aria condizionata, utenze luce ed acqua allacciate. Ha 2 camere da letto, un bagno, una cucina -living, una veranda coperta e un garage. Dalla terrazza si vedono le colline di Ostuni e uno scorcio di mare. La villa ha un piazzale di circa 100 mq, confina da un lato con altra proprietà e dai 3 lati liberi con giardino di proprietà.

Prezzo	**Prezzo al m²**
€ 320.000	1.939 €/m²

Villa in OSTUNI BEACH – TRA MARE E MACCHIA MEDITERRANEA
In zona molto tranquilla e residenziale, all'interno del Villaggio turistico Pilone 1, a 200 metri dalla suggestiva insenatura del Lido Stella, si trova questa villa bianca in muratura che identifica il classico stile mediterraneo.
La villa si sviluppa su due livelli, piano rialzato + piano seminterrato. Il piano rialzato, di circa 90 mq. è composto da un ampio soggiorno-pranzo, cucinino, due camere da letto matrimoniali, bagno e ripostiglio. Una scala di legno interna collega l'altra zona della casa parzialmente seminterrata di circa 110 mq, composta da ampio salone con camino, angolo cottura, due camere da letto con bagno privato e con ambienti bel illuminati ed arieggiati. La villa è arredata con sobrietà e soddisfa la funzionalità di ogni singolo ambiente
All'esterno, circonda la casa un ampio e ben curato giardino di circa 600 mq. piantumato

Prezzo	**Prezzo al m²**
€ 365.000	1.738 €/m²

Valore medio di mercato calcolato è di 1.736,00 €/m²

Valore dell'immobile mq 376,00 x 1'736 €/m² = 652'736,00 €

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 **587'462,40 €**

A tale importo vanno infine detratti :

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

a) gli interventi avanti descritti che ammontano a € 44'700,00

b) gli oneri necessari per regolarizzazione degli abusi edilizi che potrebbero essere stimati in base alla legge 105 "Salva Casa" in € 13'500,00 compreso il compenso al professionista incaricato per redigere la pratica edilizia e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il valore attribuibile all'immobile ammonta quindi a 529'262.40 €/m².

L'immobile però è gravato da usufrutto riservato alla *** dato oscurato ***, che considerata la sua data di nascita, il valore dell'usufrutto è pari al 10% del valore di stima.

In questo caso il valore definitivo dell'immobile corrisponde a **476'336,16 €** arrotondato a **476'340,00 €**

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;

Per come è articolato l'immobile con ambienti diversi e dislocati su quote differenti , non è divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti e pertanto le singole quote dei germani *** dato oscurato *** corrispondono a **€ 158'780,00 (dicasi euro centocinquanta ottoseccecentosettantanta)**

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 28/2/1385 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.23 comma 1 bis legge 27/2/1385 n.52.

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Il fabbricato è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del comune di Ostuni (BR) in data 31/12/1970 la licenza di costruzione edilizia pratica n.128/1970. La prefettura di Brindisi rilasciò la licenza d'uso n.5838/4 del 22/3/1972 , mentre la autorizzazione di abitabilità fu rilasciata il 20/06/1973 dal comune di Ostuni.

A seguito del sopralluogo del 09/08/2024, la sottoscritta ha rilevato delle piccole modifiche interne, nella zona giorno e nella zona notte mentre il piano seminterrato risulta modificato, oltreché ampliato.

Nella descrizione dell'immobile ho evidenziato come l'area precedentemente destinato al parcheggio e definita come "loggia per macchina" dalla forma trapezoidale allungata, era aperta nei due cateti opposti, ma che poi sono stati chiusi da una finestra posta sul muro di sostegno posto a est , mentre a ovest è stata installata una basculante per tutta la lunghezza del lato libero, a valle della rampa carrabile proveniente da via degli Eucalipti (secondo ingresso alla villa).

Pertanto, la superficie di mq 38,00 destinata a loggia, diventa autorimessa.

La centrale termica originaria è stata trasformata in bagno, che confina ora a nord con un locale realizzato senza alcuna titolo autorizzativo, destinato a essere la nuova centrale termica e idrica, visto che al suo interno trovano posto due serbatoi in acciaio che costituiscono la riserva idrica derivata dal prelievo dal pozzo artesiano che alimenta l'impianto idrico e quello di irrigazione. La superficie lorda del locale è di circa mq 10,00, sottostante la terrazza a livello della zona pranzo del soggiorno.

Dal punto di vista urbanistico il sito è in zona C2 e C2a collinare e costiera di espansione estensiva (art.5 NTA del PRG) dove sono ammesse costruzioni unifamiliari ….

In allegato ci sono le norme urbanistiche richiamate.

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

La commerciabilità dell'immobile è consentita se si realizzeranno quegli interventi già citati nel la risposta del primo quesito, al fine di rendere abitabile la villa , tuttavia occorrerà provvedere alla regolarità edilizia depositando una scia in sanatoria secondo la legge 105 "Salva Casa" il cui onere potrebbe essere stimato in € 13'500,00 comprensivo del compenso al professionista incaricato per redigere la pratica edilizia e l'aggiornamento della planimetria catastale.

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 valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato, al fine di un'eventuale compravendita, di un fabbricato ubicato all'interno del villaggio turistico il Pilone 1 di proprietà dei germani *** dato oscurato *** per la nuda proprietà e della sig.ra *** dato oscurato *** per l'usufrutto.

Il cespite in stima è stato oggetto di sopralluogo esterno effettuato in data in data 9/08/2024.

I presupposti della presente valutazione possono essere sinteticamente
riepilogati come segue:

▫ Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è fatto ricorso ad un 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.

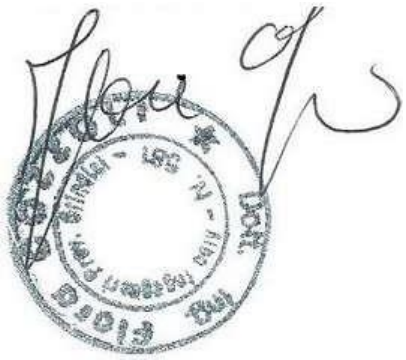
Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

▫ La stima è stata effettuata con riferimento alla destinazione di “villa”, prevista per la vendita. 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 **€ 476'340,00 € (**euro quattrocensettanta seimilatrecentoquaranta e pertanto **a ognuno degli germani** spetterà **una quota** il cui valore è **di 158’780,00 € (dicasi euro centocinquanta ottoseccecentosettantanta)**

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

Brindisi,lì 17/09/2024 Il CTU

Ing.Flora Cozzoli



Si allega:

a) progetto approvato
b) documentazione fotografica
c) planimetrie catastali
d) stralcio della NTA del PRG

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Risposte alle osservazioni poste dai CTP

Al CTP geom Flavio Caretto

a) Il Ctp richiama l'unicità dell'immobile oggetto di perizia , ricordando nelle sue osservazioni , quanto dalla sottoscritta descritto in merito al fatto che la villa progettata da un professionista sensibile e competente , era stata realizzata con materiali e finiture di lusso impiegate all'epoca. Parliamo però di un immobile di circa 55 anni, che per quanto progettato con cura , non necessariamente incontra il gusto dei potenziali acquirenti , anche perché per quanto riguarda le camere da letto, non dispone di superfici comode, ma sono piuttosto contenute. A questo si aggiunge la presenza di servizi igienici piccoli e limitatamente funzionali : il bagno a piano terra non ha doccia, e qualora si volesse ampliarlo per ospitare il suddetto accessorio sanitario, si dovrebbe realizzare a discapito o della cucina abitabile o della camera da letto singola contigua che è più o meno di 10 metri quadrati. Idem nella zona notte , che l'unico bagno di per sé piccolo, ma completo , a servizio di tre camere da letto di superfici striminzite.

A proposito della particolarità della villa di essere all'interno del Villaggio Pilone 1 , non la rende più pregiata come lo sono le ville ubicate a Rosa Marina che hanno un prezzo maggiore. Il mercato immobiliare premia le case che ricadono in una zona maggiormente rinomata, rispetto a quella del Pilone 1, anche se le due zone sono confinanti.

b) La terrazza di copertura non è stata tralasciata, bensì non ritenuta influente sulla valutazione del bene. Intanto i terrazzi di copertura dislocati su quote differenti, sono pericolosi in quanto privi di muretti d'attico con altezza utile che impediscono cadute accidentali dall'alto il ché limita l'uso indiscriminato a tutta la potenziale famiglia acquirente se sono presenti bambini o ragazzi. Inoltre, l'altezza telefonica innalzata nel

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

parcheggio comunale antistante la battigia, ha rovinato la vista del paesaggio a 360° gradi.

Per quanto riguarda la superficie ragguagliata del giardino , quanto richiamato dal Ctp , la superficie che si dovrebbe considerare è pari complessivamente a mq 49,20 derivato dal calcolo:

destinazione	Superficie Effettiva	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie comm.le ragguagliata
Superficie occupata dalla villa comprendendo anche le rampe di scale esterne	Mq 240	10%	Mq 24,00
Superficie giardino al netto della superficie occupata dalla villa	Mq 1260	2%	Mq 25,20
Totale			**Mq 4G,20**

superficie al di sotto di quella considerata dalla sottoscritta che è di **mq 77,50** : la maggiore valutazione conseguenziale riferita a una maggiore superficie, tiene conto della cura del giardino e del fatto che il lotto si espone su fronti stradali opposti.

c) A proposito del valore medio di mercato considerato dal CTP, osservo che l'OMI pubblica i valori proprio della zona del Pilone- Costa Merlata-Monticelli oltre quelli riservati al comprensorio di Rosa Marina dallo stesso considerato e preso come riferimento. I valori della pubblicazione OMI del secondo semestre 2023 riportano valori per il Pilone al di sotto di quelli pubblicati per Rosa Marina. Il massimo valore raggiungibile è di 1.400 €/m² al di sotto del valore considerato che è di 1.736 €/m². L'esempio dell'avviso di vendita della villa in Pilone , ma che in realtà è ubicata all'interno del villaggio Rosa Marina, è venduta a un prezzo che non è rilevabile tra gli immobili in vendita al Pilone e pertanto non può essere presa in considerazione . Come si è già evidenziato nel p.to a) delle risposte, l'ubicazione di zone turistiche confinanti, non è sufficiente a attribuire lo stesso valore commerciale unitario a ville che ricadono

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

nelle due zone distinte . La pubblicazione OMI in allegato, frutto dei dati provenienti dalle compravendite effettuate , dimostra il minore interesse mostrato dagli acquirenti nei confronti della zona del Pilone rispetto a quella di Rosa Marina. Anche in questo caso il valore che la sottoscritta ha considerato , è frutto della media dei valori attinti dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari sui siti internet , considerate le superfici e le dotazioni rilevabili dalle pubblicazioni.

d) Al fine di avere una stima ben precisa del valore finale dell'immobile oggetto di compravendita, è bene precisare che ogni criterio di valutazione ha un peso specifico che incide maggiormente o in modo minore sul prezzo. Esiste una tabella che stabilisce le percentuali dei coefficienti di merito affinché la valutazione possa essere obiettiva il più possibile.

- Lo **stato locativo**: ininfluente – la casa è libera-
- Per quanto riguarda lo **stato di conservazione**, vengono valutati positivamente gli immobili ristrutturati **(**+5%**),** ben ristrutturato o nuova costruzione **(**+10%**).** Nel caso in cui si tratti di un immobile non ristrutturato e in buono stato, la percentuale segnata dalla tabella di conversione dei coefficienti di merito è 0%. Una percentuale negativa invece, è assegnata all'appartamento da ristrutturare **(**-10%**).** A tal proposito è bene considerare che: un edificio in ottimo stato potrebbe variare la propria percentuale positiva in base agli anni. Una costruzione in ottimo stato di 20-40 anni incide positivamente del +5% e del +10% nel caso in cui abbia oltre 40 anni di vita. A sua volta, uno stato di mantenimento scadente incide negativamente e rispettivamente del -5% in caso d'immobili di 1-20

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

anni, -10% per gli immobili di 20-40 anni e - **15%** per quelli con oltre 40 anni di vita (**coefficiente considerato**).

- Luminosità della casa : luminosa **+5%**
- Esposizione casa : vista panoramica **+10%**
- Piano : ininfluente – è villa che si valuta in tutta la sua consistenza-
- Anzianità : ininfluente (lo stato non è scadente nonostante abbia più di 50 anni)
- Impianto termico : ininfluente –

Sommando le percentuali dei coefficienti di merito, il valore algebrico è 0 anziché -10%.

Pertanto il valore stima della villa non dovrà tener conto della decurtazione applicata in sede di calcolo della stima.

Al CTP ing. Vito Palaia

Il Ctp suggerisce che per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata l'utilizzo dei coefficienti previsti nel documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale" , redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborse" che il ctp lo ritiene più corretto. La sottoscritta però si è avvalsa di un allegato del DPR 138/98 , che ritiene indiscutibile ai fini della valutazione.

Per quanto riguarda l'osservazione inerente l'onere economico per eventuale sostituzione di tapparelle , persiane e infissi, qualora si dovesse stimare il suddetto onere, si fa presente che anche il valore di stima attribuito lieviterebbe, e non sarebbe quello di 1.736 €/m^2 considerato . Pertanto la descrizione dello stato degli infissi , rientrava nell'incarico della descrizione dello stato dei luoghi , e che i prezzi di stima di riferimento erano quelli di immobili con infissi e altre caratteristiche costruttive e di ubicazione nonché di destinazione , simili.

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Al CTP ing. Christian Roma

Il Ctp ing.Roma nelle sue osservazioni espone lo stato dell'impianto elettrico esistente evidenziando la presenza di condutture nella villa dal diametro insufficiente a contenere i cavi elettrici dimensionati nel rispetto della norma vigente, stimando l'intervento che è esteso anche ad un impianto di allarme non funzionante e non influenzante ai fini della stima. Così ritiene che l'intervento del rifacimento dell'impianto elettrico, debba prevedere l'apertura automatica dei cancelli, condizione non necessaria al fine di adeguare alle norme l'impianto elettrico stesso. Semmai sono interventi di miglioria che non rientrano tra quelli di messa a norma dell'impianto stesso. Premesso tutto si ritiene che la stima dell'intervento di € 20'000,00 sia stata sovrastimata dal CTP almeno del 30% oltre al costo dei singoli interventi inerenti il ripristino dell'impianto di allarme e quello dell'apertura automatica dei cancelli che devono essere comunque detratti. Si ricorda che la mancanza dell'apertura automatica dei cancelli o del ripristino dell'impianto di allarme, non limitano il trasferimento del bene immobile. Inoltre il CTP non fa riferimento se la stima è stata fatta sulla base di prezzari se regionali, o della DEI o di altro, che consentirebbero un immediato riscontro di quanto dallo stesso asserito.

Visto l'aleatorietà dei prezzi inerente gli impianti elettrici e visto la mancanza di progetto su cui definire in modo puntuale il computo metrico avendo come riferimento il prezzario della Regione Puglia ultima edizione, e accogliendo però in parte le osservazioni del ctp in merito alla stima del costo dell'impianto elettrico, si può stimare l'intervento come la media tra, quanto dalla sottoscritta stimato, e la stima ridotta del 30% del CTP : si dovrà tener conto della media tra € 14'000,00 (20'000-30%) e € 9'000,00 (€ 6'000,00 impianto elettrico più € 3'000,00 messa a terra) che è **€ 11'500,00**.

Il CTP in merito al risanamento delle murature del piano interrato adotta un intervento che fonda l'efficacia dello stesso sul principio della " neutralizzazione di carica" differente da un

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

rifacimento dell'intonaco con miscele deumidificanti , la cui stima della sottoscritta era stata di € 6'500,00 . Accogliendo il suggerimento del ctp e adottando il tipo di intervento, la cui efficacia è testimoniata dalle verifiche condotte dalle università su 4000 edifici in tutt'Italia, la sottoscritta ha verificato che la voce del tipo di intervento fondato sul principio della " neutralizzazione di carica", nel Prezzario Regionale della Puglia 2023 , è riportato sia nell'articolo **R 06.25A** che nell'articolo **R 05.25A** . La prima voce è riferita alla bonifica di murature interessate da opere d'arte o, pareti affrescate , mosaici…. condizione inesistente visto che il locale da sanare è un'autorimessa, mentre la seconda è riferita alla bonifica di pareti prive di valore artistico. Pertanto la scelta va indirizzata all'articolo **R 05.25A** il cui costo è inferiore di circa € 2'000,00 rispetto alla **R 06.25A** :

- **R 06.25A** vale € 9.018,68
- **R 05.25A** vale € 7.088,31.

Una volta effettuato l'intervento si dovrà provvedere alla scrostatura dell'intonaco esistente, rifacendolo ma con la caratteristica di essere deumidificante macroporoso traspirante .

La superficie interessata al trattamento è complessivamente di mq 25,00 circa , per cui il costo finale della bonifica delle pareti ammonta a € 8.500,00 ben al di sotto di € 12.000,00 indicato dal ctp e maggiore del valore indicato dalla sottoscritta ma riferito a un intervento meno efficace di quello suggerito dal ctp ing. Roma. Al fine della stima e determinazione delle quote, la sottoscritta terrà conto del costo differente e maggiore rispetto a quello della stima prodotta in prima stesura dalla sottoscritta.

Per quanto riguarda i costi indicati dal ctp collegati al rifacimento dei prospetti, che risultano in alcuni punti rigonfiati e con delle fessure presenti nei cordoli, si fa presente che la stima della villa tiene conto della sua vetustà dello stabile e quindi anche della presenza dei rigonfiamenti e fessure. Se non fosse così il prezzo unitario di stima sarebbe superiore a quello considerato.

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Conclusioni

Tutti e tre i ctp hanno prodotto delle osservazioni a cui la sottoscritta ha fornito i chiarimenti, ritenendo comunque valido considerare alcuni suggerimenti prodotti dal geom. Caretto riguardo al coefficiente di merito utilizzato, e dall'ing. Roma per il tipo d'intervento da eseguire alle pareti del piano seminterrato al fine del loro risanamento.

Da qui è emerso che sono state necessarie eseguire delle correzioni sul valore finale della stima. A tutto ciò si aggiunge che **l'usufrutto spettante alla madre dei germani *** dato oscurato ***, è venuto meno in quanto l'11/10/2024 la sig.ra *** dato oscurato *** è deceduta** (in allegato il certificato di morte) , e questo comporterà non più l'applicazione della riduzione del 10% applicata precedentemente nella stesura della consulenza tecnica, che teneva conto dell'usufrutto in essere.

Riepilogando

La villa da stimare sviluppa una superficie commerciale di mq **376,00**

Il valore unitario superficiale applicato è di 1'736 €/m² determinando in **€ 652'736,00**

Il valore del fabbricato.

A tale valore non si dovrà applicare alcun coefficiente di merito, visto che la somma algebrica dei coefficienti di merito è **0**, ma si dovranno decurtare € 49.200,00 oltre l'iva del 22% relativi agli interventi avanti descritti che ammontano a :

- Rifacimento impianto elettrico interno e messa a terra € 11.500,00

- Rifacimento impermeabilizzazione solai € 3.200 ,00

- Rifacimento impianto idrico-fognario (bagni e cucina) € 26.000,00

- Trattamento deumidificante piano seminterrato € 8.500

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Costo complessivo degli interventi € 60.024,00 (€ 49.200,00 + 22% IVA)

Il valore **€ 652’736,00** si riduce a **€ 592’712,00** a cui vanno detratti ulteriori **€ 13.500,00** oltre IVA e CNPAIA del 4% (oneri necessari per regolarizzazione degli abusi edilizi).

Il valore finale dell’immobile sarà quindi di **€ 575’583,20** corrispondenti a 3 quote ognuno di € 191’861,06 arrotondati a **€ 191'861,00** (euro centonovantunomilaottocentosessantuno / 00).

Ai germani spetteranno quindi :

*** dato oscurato *** € 191'861,00 ***

dato oscurato *** € 191'861,00

*** dato oscurato *** € 191'861,00

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 19/10/2024 Il CTU

Ing. Flora COZZOLI



Si allega:

- progetto approvato
- documentazione fotografica
- planimetrie catastali
- stralcio della NTA del PRG
- Visura OMI 2023/2
- Certificato di morte di *** dato oscurato **

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf

Firmato Da: COZZOLI FLORA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a3cf