



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prima Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA N. 27/2021 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE: DOTT. ANNA CARBONARA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TARANTO

I^a Sezione Civile

**Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Agr. Alessandro CARELLA nella
Causa Civile n° 27/2021 promossa da**



INCARICO

Nel procedimento per atto di citazione per divisione ereditaria depositato da [REDACTED] [REDACTED] pendente innanzi al Tribunale di Taranto e contrassegnato dal n. R.G. 27/2021, promosso da [REDACTED] nei confronti dei germani [REDACTED] [REDACTED] il Tribunale di Taranto, in persona dell'ill.mo sig. Giudice Designato, dott. Anna Carbonara, con provvedimento del 12/07/2022, ha nominato il sottoscritto quale consulente tecnico d'ufficio.

Il sottoscritto C.T.U. (libero professionista, con studio in Martina Franca alla via G. Carducci, n. 11 – 74015, e-mail alessandrocare@libero.it, PEC a.carella@epap.co.nafpec.it, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Taranto al progressivo 248 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Taranto al n. 2757/2007), accettava l'incarico, con giuramento di rito in data 10.10.2022, fissando per il giorno 25.10.2022 alle ore 10.00 il sopralluogo, nei luoghi di causa.

DISPOSIZIONI DEL MAGISTRATO

L'illustrissimo G.D. con provvedimento del 12.07.2022, dispone consulenza tecnica di ufficio al fine di:

- 1. Stimare i beni costituenti oggetto della divisione, previa descrizione dettagliata degli stessi;***

2. *Verificare se i beni facenti parte del compendio siano gravati da pesi o vincoli ipotecari o altre formalità pregiudizievoli;*
3. *Verificare la regolarità urbanistica e, in caso di riscontrata irregolarità urbanistica o edilizia, se esse siano sanabili e con quali costi;*
4. *Dire se i beni facenti parte del compendio siano comodamente divisibili in misura corrispondente alle quote da attribuire;*
5. *Formulare, in rapporto al numero di quote uno o più ipotesi divisionali con eventuali conguagli;*
6. *individuare il valore locativo dei beni del compendio ereditario, a far data dal decesso di Angelillo Rosa Maria;*

RISPOSTA AI QUESITI 1-2 -3

1. *Stimare i beni costituenti oggetto della divisione, previa descrizione dettagliata degli stessi;*
2. *Verificare se i beni facenti parte del compendio siano gravati da pesi o vincoli ipotecari o altre formalità pregiudizievoli;*
3. *Verificare la regolarità urbanistica e, in caso di riscontrata irregolarità urbanistica o edilizia, se esse siano sanabili e con quali costi;*

Descrizione dei beni riportati nell'atto di citazione		
C.C. n°	Foglio	Descrizione beni censiti nel C.T. Comune di Laterza (TA)
27/2021	112	p.lle: 168-169
	126	p.lle: 199-129-131
	127	p.lle: 60-90-48-72-83
	Foglio	Descrizione beni censiti nel N.C.F. Comune di Laterza (TA)
	127	p.lle: (7 sub 1) – (8 sub 1) – (125 sub 1 e 2) – (82 sub 1)
	97	p.lla: 202 sub.4

Individuazione dei beni oggetto di causa

Al fine di avere chiarezza e compiutezza del patrimonio da stimare, nonché delle eventuali variazioni intervenute sugli immobili tra le date di riferimento e l'attualità, attingendo dagli atti di causa e dai documenti ad essi allegati, dalle risultanze catastali e col-turali, si è ritenuto indispensabile predisporre una serie di quadri sinottico-sintetici, di seguito riportati. Tanto premesso si riporta di seguito la descrizione catastale dei cespiti oggetto della presente relazione peritale, ed organizzati in 3 lotti descrittivi.

Catasto terreni – Dati aggiornati al 16/12/2022								
Lotto	Comune di Laterza (TA)							
	Fg.	P.lla	Porz.	Qualità -Classe		Superficie Ha are ca	R.D.	R.A.
1	127	72		Bosco ceduo	2	00 00 60	Euro 0.06	Euro 0.02
	127	83		Bosco ceduo	2	00 05 79	Euro 0.60	Euro 0.18
In ditta:								
1	127	82		Ente urbano		00 15 94		
	127	7		Ente urbano		00 05 66		
	127	8		Ente urbano		00 28 04		
	127	125		Ente urbano		00 05 20		
In ditta:								

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 16/12/2022

Lotto	Comune di Laterza (TA) – Contrada Bosco							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Classe	Cons	Piano	Rendita
1	127	82	1	D/10			1	€ 184.00
	127	7	1	D/10			1	€ 584.00
	127	8	1	D/10			1	€ 738.00
	127	125	2	A/4	2	Vani 4 97 mq	1	€ 185.92
	127	125	1	C/2	2	108 mq Tot.171 mq	T	€ 200.80
	In ditta: [REDACTED]							

Catasto terreni – Dati aggiornati al 16/12/2022

Lotto	Comune di Laterza (TA)							
	Fg.	P.lla	Porz.	Qualità -Classe		Superficie Ha are ca	R.D.	R.A.
2	112	168	AA AB	Seminativo	3	00 85 63	Euro 19.90	Euro 24.32
				Pascolo	4	00 03 19	Euro 0.26	Euro 0.12
	112	169		Seminativo	3	00 08 74	Euro 2.03	Euro 2.48
	126	199	AA AB	Seminativo	3	00 18 38	Euro 4.27	Euro 5.22
				Uliveto	3	00 52 38	Euro 9.47	Euro 9.47
	126	129	AA AB	Seminativo	3	00 70 00	Euro 16.27	Euro 19.88
				Sem. irriguo	U	00 32 90	Euro 46.73	Euro 26.34
	126	131		Uliveto	3	00 26 55	Euro 4.80	Euro 4.80
	127	60		Seminativo	3	01 64 80	Euro 38.30	Euro 46.81
	127	9		Bosco ceduo	2	00 72 94	Euro 7.53	Euro 2.26
	127	48		Bosco ceduo	2	00 71 40	Euro 7.38	Euro 2.21
In ditta: [REDACTED]								

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 16/12/2022

Lotto	Comune di Laterza (TA) – Via G. Deledda n. 20							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Classe	Cons	Piano	Rendita
3	97	202	4	A/4	3	Vani 3,5 99 mq	T	€ 189,80
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

Non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in fase di sopralluogo ad eccezione di:

- la p.lla 72 al Fg. 127 ricade totalmente nella sede stradale e pertanto non sarà oggetto della presente relazione di stima;
- sulla p.lla 8 al Fg. 127 insiste una tettoia per il ricovero del bestiame non accatastata, che sviluppa una superficie di circa 160 mq
- Inoltre, dalla ricostruzione del patrimonio ereditario, attraverso l'acquisizione degli atti di provenienza, lo scrivente ha riscontrato i seguenti passaggi:

a) Con decreto di usucapione emesso dal Pretore [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto [redacted]

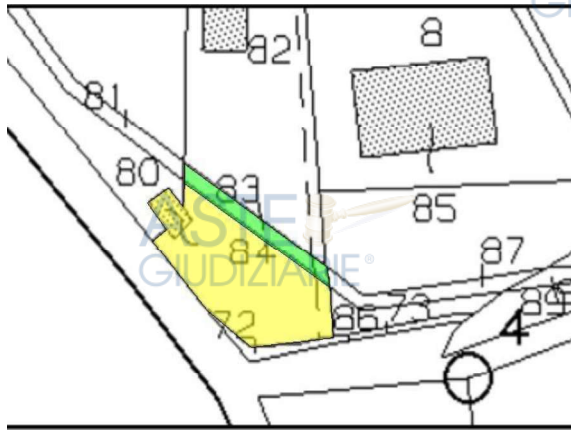
[redacted] acquisiva la piena proprietà dei fondi rustici, oltre al fabbricato rurale annesso, in catasto terreni al Fg. 127 p.lla 66 di are 5,20 e p.lla 46 di are 23,48, derivanti dal frazionamento delle particelle 5 e 46;

b) Successivamente la p.lla 66 è stata soppressa e ha dato origine all'attuale p.lla 125 con qualità: ente urbano;

c) Il successivo frazionamento della p.lla 46 ha originato:

- p.lla 82 (ente urbano) di are 15,94;
- p.lla 83 (Bosco ceduo) di are 5,79;
- p.lla 84 (Bosco ceduo) di are 1,15;
- p.lla 72 (Bosco ceduo) di are 0,60;

Per cui è chiaro che, a seguito del frazionamento della p.lla 46, si sia verificato un errore a livello dell'aggiornamento mappale del Fg. 127; infatti per la p.lla 84 (intestata al Demanio dello Stato) non vi è coerenza a livello mappale tra il numero attribuito alla particella e la sua consistenza. Come è dato rilevare dallo stralcio mappale del Fg. 127, alla p.lla 84 (area con retino giallo) corrisponde una superficie catastale di are 1,15 mentre alla p.lla 83 (area con retino verde), evidentemente molto più piccola della precedente, corrisponde una superficie di are 5,79, inoltre le p.lle 81 e 87 confinanti con la p.lla 83 risultano entrambe intestate al Demanio dello Stato e quindi, per coerenza sarebbe giusto intestare la p.lla 83 al Demanio dello stato e la p.lla 84 agli



Ne consegue che, occorrerà aggiornare la situazione catastale al fine di riallineare le due particelle 83-84 e, in ordine alla stima del patrimonio ereditario, si considererà la superficie catastale della p.lla 83, con la sagoma mappale della p.lla 84.

Alla stregua delle precedenti osservazioni, si riporta di seguito la descrizione catastale dei cespiti costituenti il Lotto 1.

Catasto terreni – Dati aggiornati al 16/12/2022									
Lotto	Comune di Laterza (TA)								
1	Fg.	P.lla	Porz.	Qualità -Classe		Superficie Ha are ca	R.D.	R.A.	
	127	82		Ente urbano		00 15 94			
	127	7		Ente urbano		00 05 66			
	127	8		Ente urbano		00 28 04			
	127	125		Ente urbano		00 05 20			
In ditta:									
1	127	83		Bosco ceduo		2	00 05 79	Euro 0.60	Euro 0.18
In ditta:									

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 16/12/2022

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 16/12/2022								
Lotto	Comune di Laterza (TA) – Contrada Bosco							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Classe	Cons	Piano	Rendita
1	127	82	1	D/10			1	€ 184.00
	127	7	1	D/10			1	€ 584.00
	127	8	1	D/10			1	€ 738.00
	127	125	2	A/4	2	Vani 4 97 mq	1	€ 185.92
	127	125	1	C/2	2	108 mq Tot.171 mq	T	€ 200.80
In ditta:								

Operazioni peritali

Oltre ad un sopralluogo presso gli immobili oggetto della perizia, sono state effettuate visure catastali e ipotecarie, nonché accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visure catastali e planimetrie catastali;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. permessi di costruire/sanatorie
4. ispezione ipotecaria

Sopralluogo

E' stato fissato, in occasione dell'udienza per il giuramento, un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, in data 12 ottobre 2022, condotto alla presenza de

[REDACTED]

[REDACTED] hanno riferito che il cespite identificato catastalmente al Fg. 127 p.lla 125 sub. 1-2 non rientra per intero nell'asse ereditario, bensì per 1/2, in quanto l'altra porzione è stata acquistata [REDACTED] in data antecedente al decesso [REDACTED]

E' stata rilevata la consistenza dei cespiti attraverso misurazioni e si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici (stralci di mappa catastali). Alcune fotografie sono

state raccolte nella documentazione fotografica allegata. I verbali dei sopralluoghi sono riportati tra gli allegati.

Individuazione dei lotti descrittivi

Preliminarmente lo scrivente reputa opportuno effettuare le seguenti precisazioni:

la proprietà in discorso è costituita da:

- una azienda agricola ad indirizzo prettamente zootecnico, finalizzato alla produzione di latte crudo, la cui superficie agraria è sostanzialmente destinata alla coltivazione delle specie foraggere e cerealicole necessarie al fabbisogno dell'allevamento bovino.
- una abitazione civile in Laterza alla Via G. Deledda n. 20.

Pertanto, alla luce di quanto sopra precisato, nonostante la stretta correlazione tra la destinazione d'uso dei fondi agricoli e l'attività aziendale, si è ritenuto opportuno suddividere in tre lotti l'intero compendio immobiliare, scindendo la superficie agraria dal corpo aziendale, essendo materialmente possibile.

Lotto 1

Descrizione sintetica: Azienda zootecnica costituita da fabbricati (stalle, depositi ed abitazione) ed aree pertinenziali, sita in agro di Laterza, località “Bosco”, a circa 4,6 km dal centro abitato di Laterza, della superficie complessiva catastale di ha 00.60.63.

Catasto terreni – Dati aggiornati al 16/12/2022								
Lotto	Comune di Laterza (TA)							
1	Fg.	P.lla	Porz.	Qualità -Classe		Superficie Ha are ca	R.D.	R.A.
	127	82		Ente urbano		00 15 94		
	127	7		Ente urbano		00 05 66		
	127	8		Ente urbano		00 28 04		
	127	125		Ente urbano		00 05 20		
In ditta:								
1	127	83		Bosco ceduo	2	00 05 79	Euro 0.60	Euro 0.18
In ditta:								

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 22/04/2021								
Lotto	Comune di Laterza (TA) – Contrada Bosco							
	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Classe	Cons	Piano	Rendita
1	127	82	1	D/10			1	€ 184.00
	127	7	1	D/10			1	€ 584.00
	127	8	1	D/10			1	€ 738.00
	127	125	2	A/4	2	Vani 4 97 mq	1	€ 185.92
	127	125	1	C/2	2	108 mq Tot.171 mq	T	€ 200.80
In ditta:								

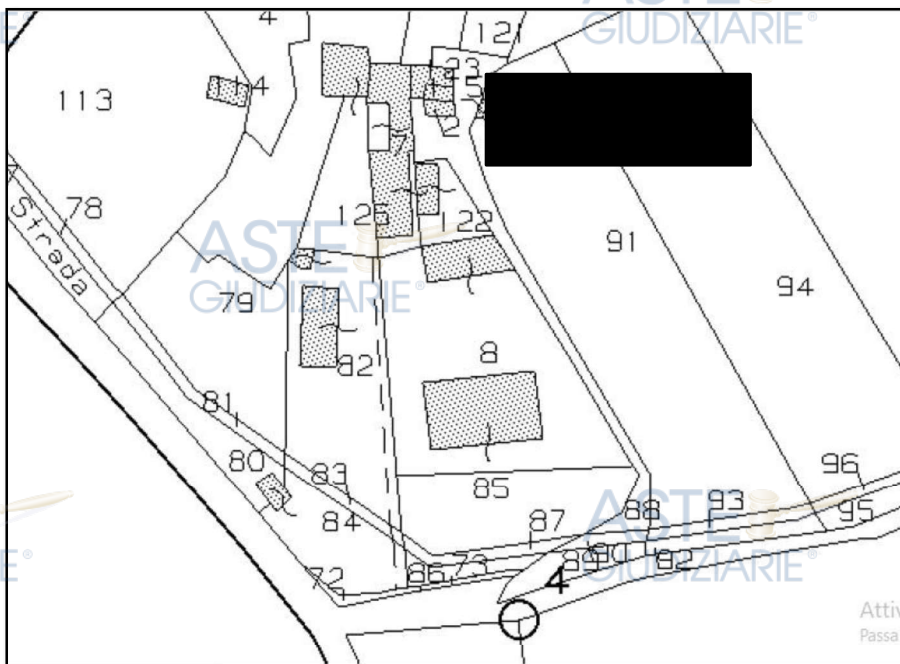
La proprietà ricade in **Zona Agricola tipizzata "E"**, del vigente strumento attuativo urbanistico comunale.

Per meglio comprendere l'individuazione su pianta del lotto, si riporta di seguito una orto-foto dell'intera consistenza, delimitata dalla linea celeste, e la planimetria catastale.



Sit Puglia - Orto-foto del lotto 1 ricadente nel Comune di Laterza

- Area racchiusa dalla linea celeste -



Stralcio di mappa Foglio 127 del Comune di Laterza

Descrizione della zona

L'immobile è situato a circa 4.6 Km dal centro abitato di Laterza. Lo si raggiunge da Laterza percorrendo la S.P.15 e successivamente la S.P. 16 in direzione Est, per circa 1,4km, fino a giungere alla proprietà collocata sul lato sinistro della suddetta strada. Il paesaggio limitrofo si presenta prevalentemente pianeggiante con morbidi rilievi e si riscontra la presenza diffusa di boschi, seminativi ed oliveti.

La proprietà è servita da rete elettrica ed idrica (cisterna d'acqua piovana) ma non dalle reti pubbliche della fognatura e del gas.

Descrizione del fondo

Accesso. L'accesso al lotto avviene dalla Strada Provinciale 16, si presenta pianeggiante, leggermente declive verso la suddetta strada; i confini sono in parte delimitati da muretti a secco ed in parte privi di elementi di demarcazione.

Esso confina con p.lle 5-12-23-2-122-85-84-81-79, salvo altri.

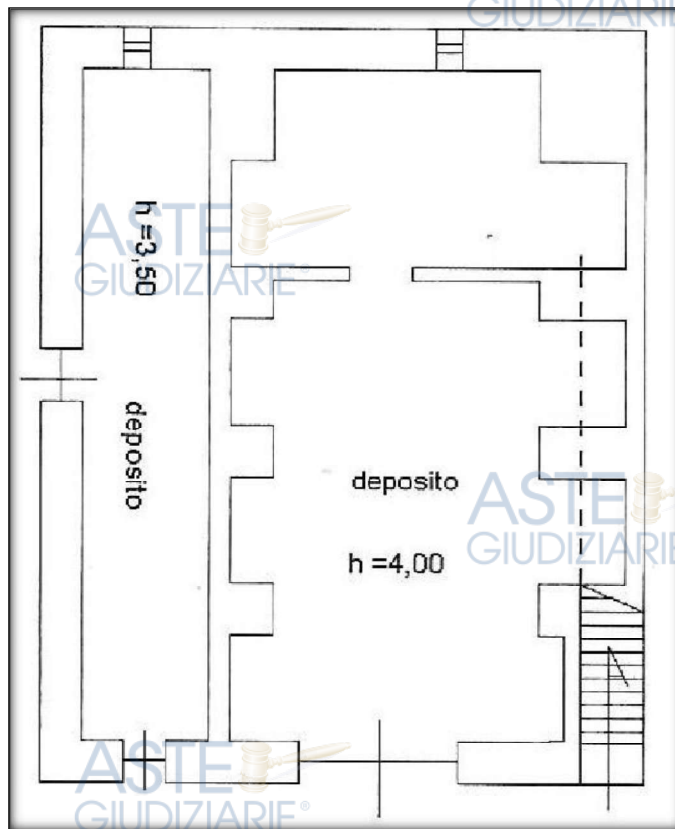
Al fine di rendere più chiara la descrizione dell'intero lotto 1, lo scrivente procederà dapprima alla descrizione dei fabbricati ivi presenti e, successivamente analizzerà le aree pertinenziali.

P.lla 125 sub. 1 e 2

La particella 125 identifica l'area su cui insiste un antico corpo di fabbrica, su due livelli di cui il sub 1 destinato a deposito e ricovero attrezzi e mezzi agricoli, mentre il sub 2, al piano 1, ad abitazione.

Trattasi di struttura che sviluppa una superficie complessiva interna di circa 197 mq. Esso è caratterizzato da una struttura portante realizzata in tufo a vista e da ampie volte, a botte, con altezza massima di 4,00 mt, per il locale a piano terra, a stella, con altezza massima di 3,50 mt, per i locali al primo piano.

Per meglio comprendere la descrizione del suddetto immobile, si riporta di seguito la planimetria catastale.

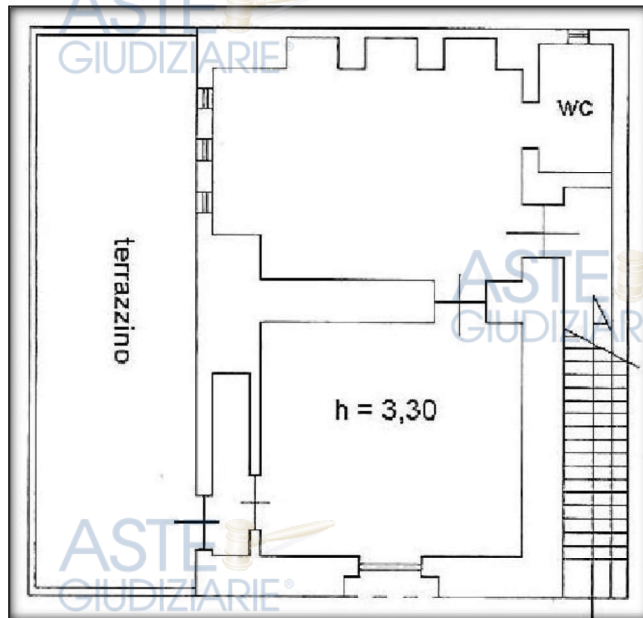


Planimetria catastale p.lla 125 sub.1

Come è dato rilevare dalla planimetria catastale il **sub 1**, il cui prospetto principale è orientato verso la strada d'accesso alla proprietà, si sviluppa su una superficie lorda di circa 171 m² di cui 108 m² interni netti. La distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale ed è costituito da un ampio vano principale, dotato di ampie nicchie, al quale si accede attraverso un ingresso carrabile, collocato sul prospetto principale, privo di infisso esterno. Il secondo vano, non in comunicazione col precedente, è dotato di un primo ingresso, anch'esso collocato sul prospetto principale, e di un secondo collocato sul prospetto laterale esposto ad ovest. Entrambi gli ingressi sono privi di infissi. La volta è a botte con altezza massima di 3,50 mt.

La **P.lla 125 sub. 2** identifica l'unità abitativa collocata al primo piano, con accesso dalla scala in muratura posta lateralmente al prospetto esposto ad est. In passato i due vani non erano tra loro comunicanti e per accedere al secondo vano vi era una seconda scala collocata sul prospetto principale. La distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale ed è costituito da un ampio vano principale, dotato di ampie nicchie, al quale si

accede attraverso un piccolo ballatoio esterno, un secondo vano, con affaccio sul prospetto principale ed uscita sul terrazzino (antico ingresso), collocato sul prospetto laterale esposto ad ovest. Completato l'unità un bagno ed un ripostiglio. Le volte sono a vela con altezza massima di 3,30 mt.



Planimetria catastale p.lla 125 sub.2

L'unità abitativa è stata oggetto di parziale ristrutturazione che ha riguardato solo la prima stanza ed il bagno, con rifacimento dell'intonaco interno, dei pavimenti in ceramica, del rivestimento del bagno, dell'impianto elettrico ed idrico. La pavimentazione del secondo vano presenta le originali basole in pietra (chianche). Il portoncino d'ingresso è in legno massello a doppia anta, con vetro e scuro interno; le finestre del vano ristrutturato e del bagno sono in alluminio bianco, con scuro interno. Gli infissi esterni della restante parte sono quelli originali, in legno verniciato e vetro, con scuro interno. Attualmente l'unità abitativa è utilizzata come deposito.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dei diversi locali è buono per quelli ristrutturati di recente, mediocre per gli altri. All'esterno l'edificio si presenta in un discreto stato di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile del deposito è di circa mq 108 mentre la superficie lorda (area di sedime) è di circa 171 mq. Le superfici utili di ogni singolo vano sono le seguenti:

P.Illa 125 sub 1 – piano terra	Superficie utile
Vano principale deposito	78,00 mq
Vano laterale	30,00 mq
Totale	108,00 mq

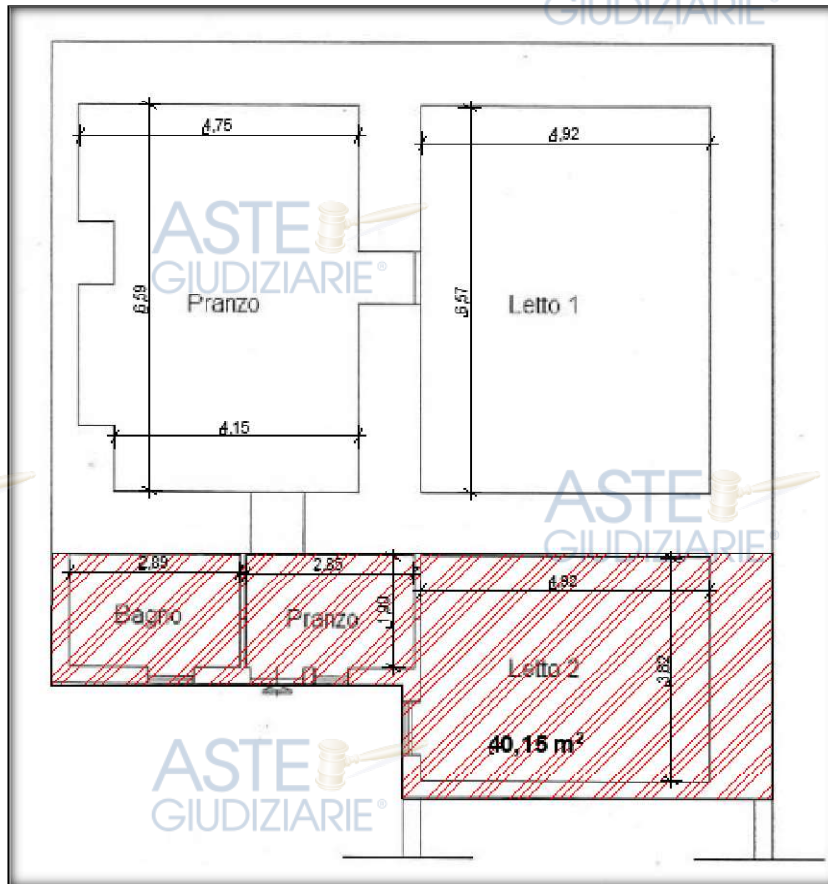
P.Illa 125 sub. 2 Abitazione 1° piano	Superficie utile
Tinello-cucina	24,20 mq
Letto	22,00 mq
Ripostiglio	2,40 mq
Bagno	3,40 mq
Totale	52,00 mq
Terrazzino scoperto	33,00 mq

P.Illa 7 sub. 1

La particella comprende un complesso immobiliare a piano terra costituito da una abitazione, un magazzino, un deposito latte e una stalla, ad esso si accede attraverso il piazzale antistante. Le diverse unità immobiliari sono riportate nelle seguenti planimetrie catastali.

L'abitazione al piano terra, come è dato rilevare dalla planimetria catastale, si compone di 4,5 vani ed ha una struttura eterogenea, infatti la parte retrostante, di antica edificazione, presenta ampie volte a vela con muratura perimetrale molto spessa, mentre la parte antistante (area evidenziata con il retino rosso), realizzata abusivamente in tempi più recenti, possiede solaio piano con muratura portante esterna realizzata in tufo a doppio paramento.

Essa è dotata di un accesso posto sul prospetto principale orientato a sud con antistante piazzale.



Porzione della planimetria catastale della p.lla 7 sub.1 - Abitazione

L'immobile ha una distribuzione interna semplice con un piccolo ingresso che immette nei diversi ambienti. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla seconda stanza da letto, sulla sinistra al bagno, frontalmente in un ampio e luminoso tinello con cucina e camino, da quest'ultima si accede all'ampia camera da letto, priva di finestra ma dotata di lucernaio a soffitto.

Gli ampi spazi liberi fronteggianti i prospetti del fabbricato permettono un buon illuminamento degli ambienti. L'altezza interna è di m 2,90 per la seconda stanza da letto, di 2,35 per l'ingresso ed il bagno, di 4,00 mt per il tinello e la prima stanza da letto. La struttura è in muratura portante realizzata in conci di tufo a doppio paramento. Il solaio, della porzione evidenziata nella planimetria catastale con il retino rosso, è piano e del tipo misto in c.a. e laterizio a nervature parallele con copertura esterna in basole di pietra. Le volte del tinello-cucina e della prima stanza da letto sono a vela, con copertura esterna in basole di pietra, sovrastata da una seconda copertura a falda realizzata con travetti metallici e lastre ondulate in cemento e fibre di amianto (eternit).

Le murature perimetrali sono all'esterno intonacate (intonaco di tipo liscio). Esse hanno uno spessore che varia da un minimo di 40 cm (pareti esterne della porzione con retino rosso) ad un massimo di 100 cm (porzione più antica). Le tramezzature interne sono anch'esse in tufo con spessore di 100 cm per quelle portanti e 10 cm per le restanti. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati con finitura liscia. I pavimenti interni sono in gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di ingresso è in alluminio bianco con vetro e scuro interno. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio bianco e vetro dotati di scuri. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante- fossa imhoff) sono funzionanti e a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio. Il perimetro esterno del fabbricato è separato dalla viabilità aziendale da un marciapiede.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla presenza della rete pubblica dell'AQP.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dei diversi locali è buono.

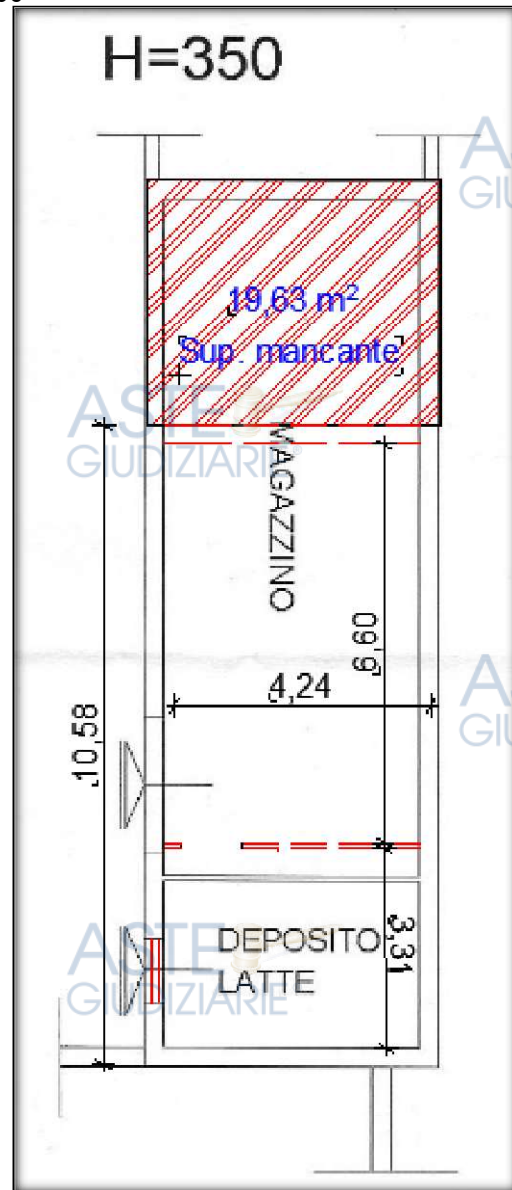
All'esterno l'edificio si presenta in un discreto stato di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 90 mentre la superficie lorda (area di sedime) è di circa 147 mq. Le superfici utili di ogni singolo vano sono le seguenti:

Abitazione	Superficie utile
Ingresso-disimpegno	6,00 mq
Tinello-cucina	31,00 mq
Letto 1	33,00 mq
Letto 2	17,00 mq
Bagno	3,00 mq
Totale	90,00 mq

Il magazzino con annesso deposito latte al piano terra, come è dato rilevare dalla planimetria aggiornata dallo scrivente, differisce parzialmente da quella catastale; infatti alla superficie lorda catastale (area di sedime) mancano circa 20 mq. Il manufatto di complessivi 51 mq, destinato a magazzino e deposito latte, è costituito da due ambienti, comunicanti tra loro, ai quali si accede attraverso un ingresso, dotato di apertura metallica scorrevole, posto sul prospetto ovest e con affaccio sul piazzale. La struttura, i cui muri perimetrali sono in blocchetti di tufo, presenta una copertura a falda realizzata con lastre ondulate in cemento e fibre di amianto (eternit) sorretta da travetti metallici. Il secondo accesso al deposito latte è stato parzialmente murato e sostituito da una finestra.



Stato manutentivo

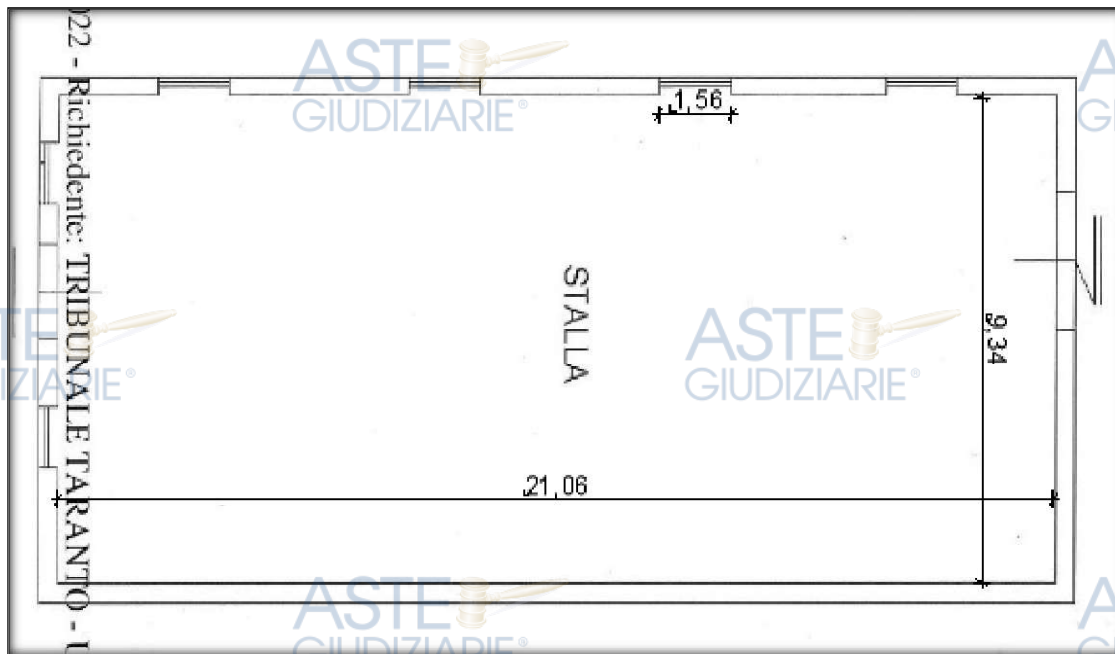
Lo stato attuale di conservazione e manutenzione è mediocre per il magazzino, discreto per il deposito latte. All'esterno l'edificio si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile è di circa mq 41,00 mentre la superficie lorda (area di sedime) è di circa 51,00 mq. Le superfici utili di ogni singolo vano sono le seguenti:

Magazzino-deposito latte	Superficie utile
Magazzino	27,40 mq
Deposito latte	13,60 mq
Totale	41,00 mq

La stalla, come è dato rilevare dalla planimetria catastale, di seguito riportata, si sviluppa su una superficie lorda complessiva di 220,00 mq, di cui calpestabili 196,00 mq.



La struttura è stata realizzata in muratura portante in conci di tufo, dello spessore di 30 cm, con copertura a falda in lastre ondulate in cemento e fibre di amianto (eternit) ed altezza di mt. 4,00. Le pareti esterne ed interne sono intonacate, la pavimentazione interna è in battuto di cemento. La stalla è provvista di sei finestre posizionate in alto, quattro sul prospetto ovest e due su quello a sud. I serramenti sono in ferro e l'ampio portone d'ingresso è del tipo a quattro ante. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. L'immobile è fornito di luce elettrica e i corpi illuminanti sono aderenti alla falda. Si precisa che, da informazioni desunte dal proprietario, la realizzazione della stalla è avvenuta dopo il 1967 ed è priva di concessione edilizia/condono.

Stato manutentivo

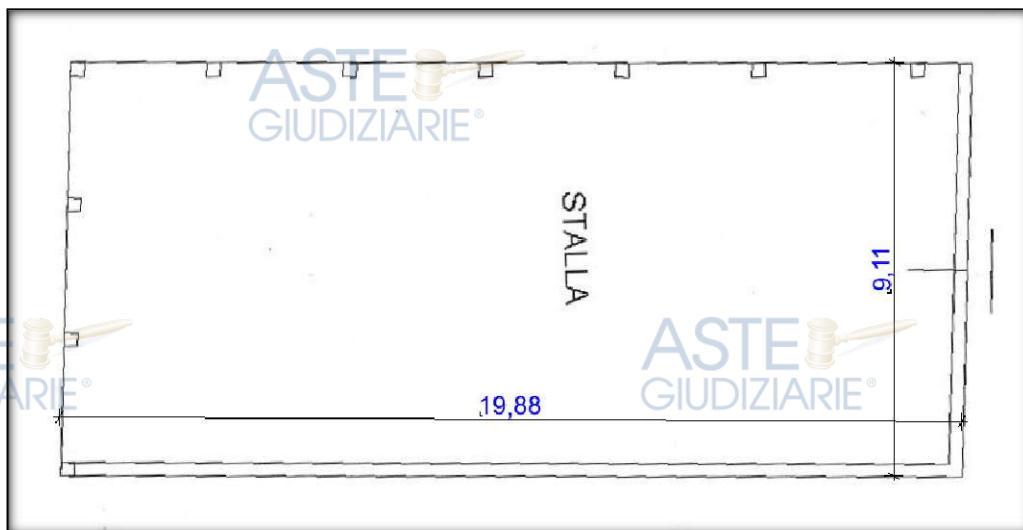
Lo stato attuale di conservazione e manutenzione è discreto. All'esterno l'edificio si presenta ugualmente gradevole ed in un discreto stato di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile è di circa mq 196,00, quella lorda è di circa mq 220,00.

P.lla 82 sub. 1

La particella comprende una stalla ed un vecchio pollaio che, sia per le sue caratteristiche costruttive e sia per lo stato di conservazione, se ne omette sia la descrizione e sia la valutazione. Alla stalla si accede attraverso il piazzale antistante, la superficie complessiva è di circa 180 mq. La struttura è stata realizzata in muratura portante, dello spessore di 30 cm, impiegando conci di tufo, con copertura a doppia falda costituita da pilastri centrali in ferro, capriate e travetti di ferro verniciato e copertura in laniera grecata coibentata. L'altezza nel punto di colmo, all'intradosso, è pari a 3,30 mt., mentre in quello di gronda è di 2,60 mt. Le due pareti laterali interne ed esterne non sono intonacate. La stalla è sprovvista delle due pareti di testa. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Si precisa che, da informazioni desunte dal proprietario, la realizzazione della stalla è avvenuta dopo il 1967 ed è priva di concessione edilizia/condono.

**Stato manutentivo**

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione è mediocre.

Consistenza

La superficie interna calpestabile è di circa mq 180.

P.lla 8 sub. 1

La particella 8, della superficie complessiva di circa 2.804,00 mq, identifica due manufatti accatastati più un terzo non accatastato, tra loro convergenti, separati da un'area comune in terra battuta (paddock), a pianta trapezoidale; trattasi infatti di un'unica area destinata

Giudice: Dott. Anna Carbonara

a stalla a stabulazione libera per l'allevamento di bovini.

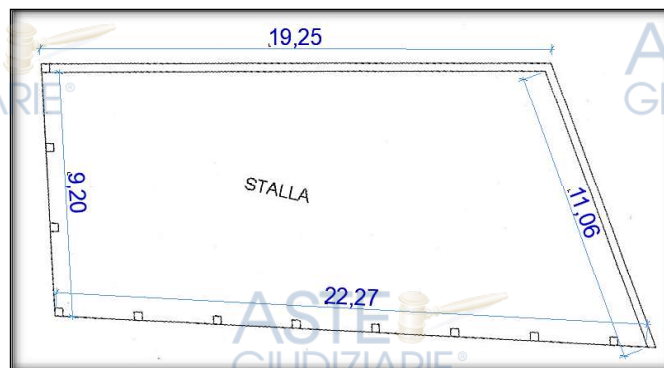
Al fine di rendere più chiara la descrizione dei tre manufatti, si riporta di seguito una orto-foto della suddetta particella (area delimitata dalla linea celeste) dove lo scrivente ha evidenziato con un retino giallo la superficie del manufatto non accatastato, realizzato in tempi successivi, le cui caratteristiche tecniche costruttive non si differenziano da quelle dei manufatti preesistenti.

Pertanto si procederà dapprima alla descrizione dei due manufatti accatastati e successivamente a quello non accatastato.



Ortofoto della p.lla 8 al Fg. 127

La tettoia per la stabulazione libera (Stalla 1), a pianta trapezoidale, sviluppa una superficie di circa 210 mq. Essa è dotata di copertura a falda in lamiera grecata, con altezza di 3 mt nel punto di colmo e di 2,8 mt in quello di gronda, sorretta da una struttura portante, in parte realizzata in muratura portante, dello spessore di 30 cm, impiegando conci di tufo (perimetro laterale esterno) ed in parte in ferro, costituita da pilastri, travi e travetti adeguatamente proporzionati. Si precisa che, da informazioni desunte dal proprietario, la realizzazione della stalla è avvenuta dopo il 1967 ed è priva di concessione edilizia/condono.



Il fienile (Fienile 2) con corsia di alimentazione, che sviluppa una superficie complessiva di circa 476 mq, è munito di copertura a doppia falda in lamiera grecata, con altezze di 6,00 mt nel punto di colmo e di 5,50 mt in quello di gronda, mentre la falda della corsia di alimentazione con altezza di 3,40 mt nel punto di colmo e di 2,00 mt in quello di gronda, il tutto sorretto da una struttura portante, completamente realizzata in ferro, costituita da pilastri in profilo IPE a doppio T, capriate e travetti adeguatamente proporzionati. La platea è stata realizzata in conglomerato cementizio con opportuni canali di scolo ed è sollevata dal piano di campagna di circa 20 cm.



Stralcio planimetrico Fienile

La tettoia per la stabulazione libera (Stalla 3), a pianta rettangolare, sviluppa una superficie di circa 160 mq. Essa è dotata di copertura a falda in lamiera grecata coibentata, con altezza di 3 mt nel punto di colmo e di 2,8 mt in quello di gronda, sorretta da una struttura portante, in parte realizzata in muratura portante, dello spessore di 30 cm, impiegando conci di tufo (perimetro laterale esterno) ed in parte in ferro, costituita da pilastri e travi in profilo IPE a doppio T e travetti adeguatamente proporzionati. Si precisa che, da informazioni desunte dal proprietario, la realizzazione della stalla è avvenuta dopo il 1967 ed è priva di concessione edilizia/condono.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dei diversi manufatti è cattivo per la stalla 1, discreto per il fienile 2 e buono per la stalla 3.

Consistenza

La superficie complessiva interna calpestabile è di circa mq 846,00, le superfici coperte di ogni singolo corpo sono le seguenti:

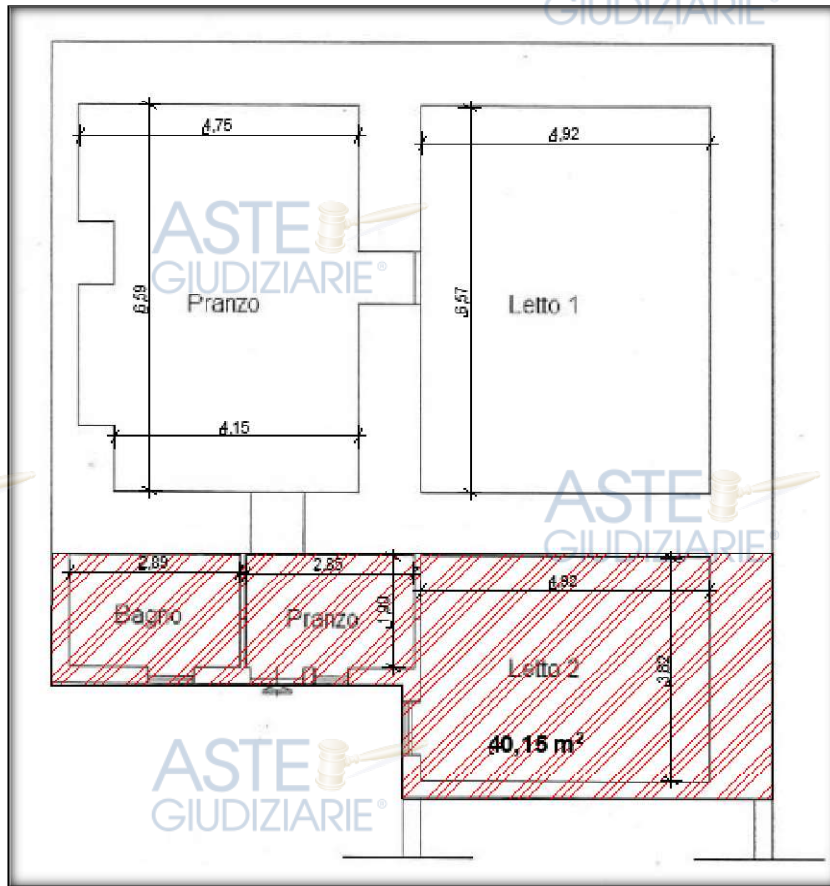
Locali	Superficie coperta
Stalla a stabulazione libera 1	210,00 mq
Fienile 2	476,00 mq
Stalla a stabulazione libera 3	160,00 mq
Totale	846,00 mq

Completano la descrizione del complesso aziendale la concimaia collocata in aderenza al prospetto sud della stalla in muratura (p.lla 7 sub.1) e la cisterna interrata per la raccolta dell'acqua piovana ricadente nella p.lla 84 e collocata lungo il confine con la p.lla 80.

Regolarità edilizia

Tutti i manufatti, precedentemente descritti, ad eccezione della stalla a stabulazione libera 3 (p.lla 8) risultano regolarmente accatastati; di questi solo l'antico corpo di fabbrica su due livelli (p.lla 125 sub. 1 e 2), la porzione dell'abitazione destinata a tinello e letto 1, con le volte a vela (p.lla 7 sub. 1) e il fienile 2 (p.lla 8 sub. 1) sono conformi alle attuali norme e prescrizioni in materia di edilizia. Più precisamente:

1. l'antico fabbricato ad uso deposito ed abitativo, identificato catastalmente dalla p.lla 125 sub.1 e 2, è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, come riportato nell'atto di provenienza;
2. l'unità abitativa, identificata catastalmente dalla p.lla 7 sub.1 risulta parzialmente conforme alle attuali norme e prescrizioni in materia di edilizia; infatti, la porzione evidenziata nella planimetria catastale con il retino rosso (ampliamento di circa 40 mq) risulta essere stata realizzata in assenza di regolare autorizzazione, mentre la restante porzione, in virtù delle sue caratteristiche costruttive, è da considerarsi realizzata anteriormente al 1 settembre 1967. Si riporta di seguito la planimetria catastale aggiornata dallo scrivente.



Planimetria catastale della p.lla 7 sub. 1 al Fg. 127 ricadente nel Comune di Laterza

- Porzione abusiva evidenziata in rosso -

3. La realizzazione del fienile, identificato catastalmente dalla p.lla 8 sub.1 (Fienile 2), è avvenuta a seguito di regolare concessione edilizia nr. 22 del 12/02/1992 (Pratica 46-7-91), rilasciata dal Sindaco del Comune di Laterza;
4. Per quanto attiene ai restanti manufatti (stalle, deposito, zona latte), compreso quello non accatastato, dagli accertamenti eseguiti presso il comune di Laterza, il sottoscritto non ha rilevato alcun documento attestante la regolarità edilizia, né risulta che sia stata presentata dai proprietari domanda di sanatoria. Pertanto, in considerazione delle caratteristiche costruttive, è legittimo ritenere che l'epoca di costruzione dei predetti manufatti sia successiva al 1° settembre 1967, per cui risulterebbero non conformi alle attuali norme e prescrizioni in materia di edilizia. Ne consegue che, in assenza di documenti o testimonianze fotografiche atte a dimostrare il contrario, i su riportati manufatti risultano essere totalmente abusivi e, ad oggi, non sanabili per via ordinaria, in considerazione del fatto che gli stessi non rispettano le norme di attuazione del vigente P.U.G. del Comune di Laterza, essendo

la zona gravata da diversi vincoli paesaggistici, risultanti dal certificato di destinazione urbanistica.



Sit Puglia - Orto-foto del lotto 1 ricadente nel Comune di Laterza

- Manufatti abusivi evidenziati in giallo -

Esatta provenienza dei beni con le vicende traslative.

Diritti reali alla data di registrazione del testamento: 25/02/2019				
Comune di Laterza (TA) N.C.F. Fg. 127 p.lle 82 sub.1 – 125 sub.2				
Comune di Laterza (TA) C.T. Fg. 127 p.lla 83.				
In ditta [REDACTED]				
Periodo	Proprietà	Successione [REDACTED]		
Dal 29/04/2016	[REDACTED]	Trascritta		
		Presso	Data	N.ri
		Agenzia delle Entrate Taranto	15/07/2018	[REDACTED]

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

Giudice: Dott. Anna Carbonara

		Successione integrativa Trascritta		
		Presso	Data	N.ri
		Agenzia delle Entrate Taranto	25/02/2019	
Dal 28/02/1989		Decreto di usucapione		
		Trascritto		
		Presso	Data	N.ri
		Conservatoria dei RR.II. di Taranto	23/03/1989	

Diritti reali alla data di registrazione del testamento: 25/02/2019				
Comune di Laterza (TA) N.C.F. Fg. 127 p.lle 7 sub.1 – 8 sub.1 – 125 sub.1.				
In ditta				
Periodo	Proprietà	Successione di		
Dal 29/04/2016		Trascritta		
		Presso	Data	N.ri
		Agenzia delle Entrate Taranto	15/07/2018	
		Successione integrativa Trascritta		
Dal 01/09/1971		Presso	Data	N.ri
		Agenzia delle Entrate Taranto	25/02/2019	
		Atto di donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			01/09/1971	
		Registrato		
		Presso	Data	Volume
		Castellaneta	20/09/1971	

Riguardo all'antico fabbricato (p.lla 125 sub.1-2), le risultanze catastali e l'acquisizione degli atti di provenienza antecedenti il ventennio non hanno oggettivamente avvalorato la dichiarazione, secondo i quali la reale consistenza del cespite, che dovrebbe rientrare nell'asse ereditaria, non è pari all'intero bensì alla sua metà.

Suddetta circostanza è in parte confermata dalle risultanze rilevate in occasione delle

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

Giudice: Dott. Anna Carbonara

operazioni peritali e dall'atto di transazione di lite del 29/04/1947, ma non è sostanzialmente riscontrabile dall'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] avrebbe acquistato la suddetta porzione dell'antico fabbricato. Per meglio comprendere si riportano i suddetti atti, lo stralcio mappale del Fg. 127, la foto aerea del corpo aziendale antecedente al 2012 e le foto scattate in occasione del sopralluogo.

1) Con atto di [REDACTED] in merito ad un giudizio di divisione per lo scioglimento della comunione dei beni rustici in Laterza alla contrada Bosco, riguardo alla originaria p.lla 5 di are 28,85 con entrostante fabbricato rurale (cfr visura storica in allegato) stabilirono che *"1) il fabbricato rurale sarà diviso in due parti uguali, in senso longitudinale, però il muro divisoriosarà costruito su allineamento leggermente obliquoil muro divisorio dovrà raggiungere la volta....2) la scalinata di accesso alle abitazioni dei due germani rimarrà di proprietà di [REDACTED] mentre per l'abitazione di [REDACTED] ne sarà costruita un'altra, che verrà appoggiata alla facciata esterna del locale comune"* (cfr Atto di transazione di lite in allegato).

2) Con atto di compravendita [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] oltre ad altri fondi rustici, la p.lla 5 al Fg. 127 di are 23,65, la cui superficie catastale risulta essere identica a quella riportata nel frazionamento del [REDACTED], allegato al su riportato decreto di usucapione emesso dal [REDACTED]. Infine, riguardo al fabbricato ad uso deposito esso insiste sulla p.lla 113 ed è identificato catastalmente dalla p.lla 114 al Fg. 127. Pertanto, il fabbricato a cui faceva riferimento [REDACTED] in occasione delle operazioni peritali non è la porzione della p.lla 125 sub.1-2. (cfr Atto di compravendita in allegato).

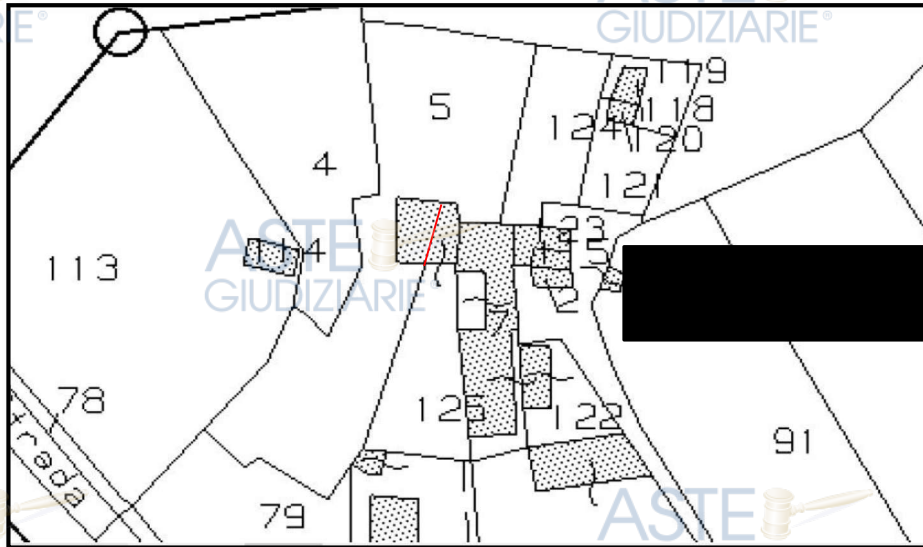


Figura 1: Stralcio mappale del Fig. 127 p.lla 125 sub. 1-2

– La linea rossa indica graficamente la divisione del fabbricato rurale a seguito della transazione di lite [REDACTED] tra i germani [REDACTED]



Figura 2: foto aerea del corpo aziendale antecedente al 2012

Giudice: Dott. Anna Carbonara

Come è dato rilevare dalla foto 2, si evidenziano il muro esterno di divisione, sul cui allineamento fu realizzato il muro divisorio interno, e la seconda scala di accesso alla porzione abitativa posta al 1° piano. Sono inoltre evidenti i due accessi autonomi ai rispettivi locali posti al



piano terra. Lo stato attuale del prospetto principale della p.lla 125 sub.1-2 risulta essere parzialmente trasformato a seguito della demolizione del muro a secco, della seconda scala di accesso al 1° piano e della realizzazione dell'ampio varco di accesso carrabile al deposito, il tutto realizzato ad opera del [REDACTED]



Tracce del muro divisorio

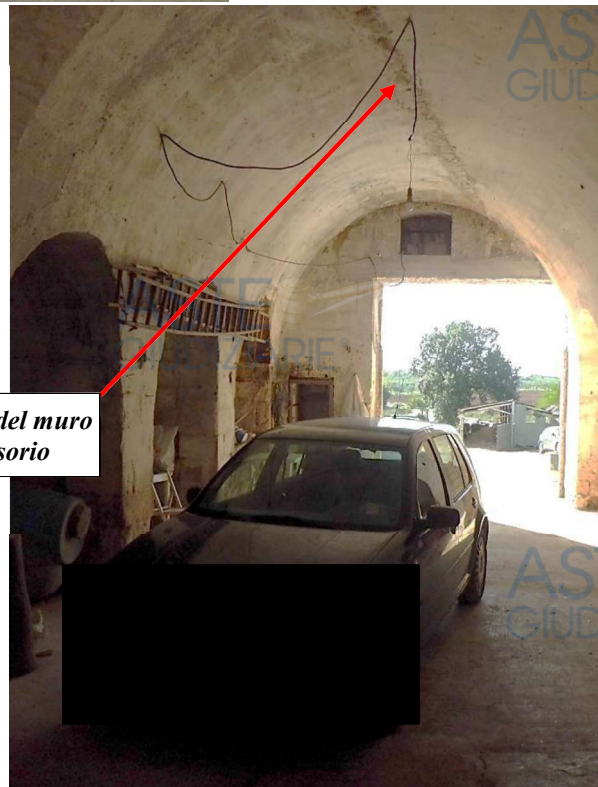


Figura 3: foto del locale al piano terra (p.lla 125 sub. 1)

-Sulla volta sono evidenti le tracce del preesistente muro divisorio-

Alla stregua delle precedenti osservazioni, il CTU procederà alla valutazione dei cespiti costituenti il Lotto 1, facendo riferimento sia all'intera consistenza dell'antico fabbricato e sia alla sua metà. **Riguardo alla legittimità delle suddette valutazioni si demanda alla volontà dell'illustrissimo G.D.**

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni

Allo stato non risultano vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto, come da ispezione ipotecaria del 14/01/2023, che si allega.

Stato di possesso

Tale immobile, all'atto del sopralluogo effettuato, risulta occupato e condotto da

Valutazione Lotto 1

Preso atto delle caratteristiche dell'immobile, di quanto rappresentato al paragrafo "Regolarità edilizia" e di quanto riferibile al contesto prevalente della zona, si determinerà il più probabile valore di mercato mediante il procedimento di stima "sintetico-comparativa", escludendo dalla valutazione tutti i manufatti abusivi e non sanabili.

Ne consegue che la valutazione riguarderà la p.lla 125 sub. 1 e 2 – la p.lla 7 sub.1 (porzione abitazione), la p.lla 8 sub.1 (Fienile 2) e le aree pertinenziali.

Per tale scopo è stata effettuata una indagine di mercato al fine di individuare i campioni estimativi di riferimento (comparables), indicativi del mercato immobiliare locale, confrontabili con il bene oggetto di stima (subject) mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio che tengono conto dell'ubicazione, dello stato manutentivo, delle finiture, della superficie di terreno annesso al fabbricato, dell'appeal architettonico, della funzionalità distributiva e dell'eventuale margine di trattativa.

Prima dell'analisi dei coefficienti di ragguaglio si rappresenta che il subject, come descritto nei paragrafi precedenti presenta le seguenti caratteristiche: ubicazione extraurbana (zona R2 microzona 0 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), stato manutentivo buono-discreto, finiture mediocri, dotazione impiantistica da adeguare alla vigente normativa, taglio dimensionale medio con superficiale lorda di 282 mq circa, appeal architettonico sufficiente, funzionalità distributiva buona, assenza di un servizio igienico adeguato.

Si riporta di seguito l'elenco dei coefficienti di ragguaglio alla base del confronto tra subject e comparables:

- **Transazione:** per ciascun annuncio immobiliare è stato considerato un coefficiente di transazione (inteso come divario tra la proposta di vendita e l'importo effettivamente

liquidato per l'atto transattivo), in riferimento agli indici della città di Taranto, pari al 15.00%.

- **Ubicazione:** il coefficiente considera la diversa collocazione sul territorio, considerando le singole zone, le infrastrutture, i servizi. Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori della zona OMI di riferimento del bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto. Nel caso specifico gli immobili presi a confronto sono ubicati in Castellana Grotte, Noci e Conversano, pertanto il coefficiente da applicare sarà pari ad 0,57 per quello in Castellana Grotte, a 0,68 per Noci e 0,57 per Conversano.

- **Stato conservativo:** tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi fisici e strutturali che costituiscono l'immobile. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.

- **Finiture e impianti:** tiene conto dello stato generale degli elementi di finitura e degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali, in riferimento anche alle differenti dotazioni. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.

- **Appeal architettonico e funzionalità:** tiene conto dell'appeal architettonico e della funzionalità dei comparables e del subject, considerando gli elementi architettonici di pregio e la rispondenza alla funzione a cui gli immobili sono destinati. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.

Di seguito, in forma di tabella, si riportano le risultanze delle ricerche di mercato condotte consultando i siti internet delle agenzie immobiliari che operano nel mercato locale ed i coefficienti di ragguaglio adottati:

Giudice: Dott. Anna Carbonara

rif.	fonte	descrizione	domanda	superficie terreno (ha)	quotazione terreno (ha)
a	https://www.idealista.it/immobile/26234826/	Casale con terreno a Noci. La casa di mq complessivi 400 si divide in: ingresso con zona living, cucina con camino, bagno e due camere da letto, con volte a vela. Due grandi stalle con antiche mangiatoie e pavimenti in chianca originale, sul retro un fienile comunicante con la stalla. Dal retro una scala conduce al piano primo con ampio vano e accesso al terrazzo. Terreno di circa 6 ettari, panoramico, circonda la proprietà.	€ 159.000,00	06.00.00	8.000,00 €
b	https://www.idealista.it/immobile/25537410/	Il casale di Stella a Chiancafredda, Castellana Grotte. La porzione destinata ad abitazione è costituita da quattro ampi ambienti attigui, coperti da volta a padiglione realizzati in conci di pietra calcarea. Le superfici dei muri sono intonacate e tinteggiate a più strati di tempera, come era d'uso. La casa è corredata da ambienti di lavoro, stalle, depositi, lamie che consentono di godere a pieno della posizione strategica e panoramica. La proprietà è circondata da una superficie piantumata con tutte le essenze tipiche del territorio: olivi, mandorli, ciliegi.	€ 160.000,00	00.35.00	14.000,00 €
c	https://www.idealista.it/immobile/19098858/	Proprietà rustica in vendita a Castellana Grotte. Vi troviamo vani coperti a conversa, a pignon, a vela o semplicemente coperti di tegole per riparare i mezzi agricoli. La parte destinata ad abitazione è distinta su due livelli a piano rialzato troviamo 4 ambienti destinati alla zona giorno, a primo piano 3 ambienti, oltre all'accesso ai lastrici.	€ 255.000,00	01.30.00	12.000,00 €
d	https://www.casa.it/immobili/40993219/	Rustico, Casale in Vendita a Conversano. Masseria di valore storico con superficie complessiva di circa 850 mq, composta da corpo centrale su due livelli di circa 400 mq, cantina interrata di circa 30 mq e diversi ambienti a uso deposito e stalla di circa 350mq. Corpo centrale in ottimo stato, struttura portante in pietra e pavimenti con chianche originali. Terreno di 28 ha comprensivo di aia prospiciente la proprietà con chianche e ampio bosco con alberi secolari	€ 1.200.000,00	28.00.00	8000,00

rif.	domanda decurtata del valore fondo	superficie fabbricato (mq)	valore unitario (€/mq)	ubicazione	finiture impianti funzionalità	transazione	valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	111.000,00 €	400,00	277,50	0,68	1,30	0,85	208,51
b	155.000,00 €	180,00	861,11	0,57	0,90	0,85	375,49
c	240.000,00 €	500,00	480,00	0,57	1,15	0,85	267,44
d	976.000,00 €	850,00	1148,24	0,57	0,70	0,85	389,42
Valore unitario medio ragguagliato (€/mq)							€ 310,22

Le superfici ragguagliate di ogni singolo immobile e delle aree esterne scoperte sono riportate nelle seguenti tabelle in cui in una si considera l'intera consistenza della p.lla

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

31
 Pubblicazione Officiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o ripubblicazione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

125 sub.1-2 e nell'altra la sua metà:

Calcolo della superficie ragguagliata sull'intera p.lla 125 sub.1-2				
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. Ragg.	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie Totale (mq)
P.lla 125 sub.1 - Deposito	108	1,00	108	568,82
P.lla 125 sub.2 - Abitazione	81	1,00	81	
Terrazzino	33	0,30 fino a 25 mq 0,10 oltre i 25 mq	8,30	
P.lla 7 sub.1 - Abitazione	147	1,00	147	
P.lla 8 sub1 – Fienile 2	476	0,25	119	
Aree pertinenziali esterne	5.332	0,10 fino a 112 mq 0,02 oltre i 112 mq	105,52	

Calcolo della superficie ragguagliata su ½ della p.lla 125 sub.1-2				
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff. Ragg.	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie Totale (mq)
P.lla 125 sub.1 - Deposito	108	0,50	54,00	470,97
P.lla 125 sub.2 - Abitazione	81	0,50	40,50	
Terrazzino	33	0,30 fino a 25 mq 0,10 oltre i 25 mq	4,95	
P.lla 7 sub.1 - Abitazione	147	1,00	147	
P.lla 8 sub1 – Fienile 2	476	0,25	119	
Aree pertinenziali esterne	5.332	0,10 fino a 112 mq 0,02 oltre i 112 mq	105,52	

Ai fini estimali sarà considerata valida la superficie ragguagliata pari a 568,82 mq per l'intero (1° valutazione) e 470,97 per la metà (2° valutazione). Tutte le superfici “commerciali” sono state ragguagliate anche sulla scorta di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio fa riferimento al D.P.R. 138/98.

Il valore di mercato del compendio immobiliare, per quanto sopra esposto, sarà pari a:

(1° valutazione): $V_{\text{Lotto 1}} = \text{€/mq } 310,22 \times \text{mq } 568,82 = \text{€ } 176.459,34$

(2° valutazione): $V_{\text{Lotto 1 } 1/2} = \text{€/mq } 310,22 \times \text{mq } 470,97 = \text{€ } 146.104,31$

Per quanto rappresentato al paragrafo “Regolarità edilizia” con riferimento agli immobili abusivi, e in considerazione dell'impossibilità di poter procedere a una sanatoria

Giudice: Dott. Anna Carbonara

del volume realizzato in assenza di titoli, saranno computati i costi di demolizione degli stessi quale deprezzamento del valore finale dell'intero compendio.

La presenza di aziende specializzate nel ritiro “remunerato” del ferro consentono di trascurare i costi di rimozione delle strutture metalliche e dei pannelli di tamponamento e copertura di alcuni manufatti o loro porzioni.

La diversa tipologia edilizia dei manufatti e dei materiali utilizzati per la realizzazione dei medesimi impone la quantificazione del costo di demolizione delle singole tipologie e non a corpo (coperture in eternit, solai, muri in tufo e massetti in calcestruzzo costituenti le platee dei fabbricati). In analogia a quanto indicato nel “Listino prezzi regionale” della Regione Puglia, anno 2022, avremo:

RIMOZIONE COPERTURE IN LASTRE IN CEMENTO-AMIANTO				
Edilizia	Descrizione	Unità	Costo	Superficie
E 01.36	Bonifica e rimozione di copertura realizzata con lastre in cemento-amianto su strutture in ferro a falde o curve, con o senza compartimentazione di zona....compreso l'onere per il trasporto da e per il cantiere dei materiali di risulta in cemento-amianto, nonché smaltimento del materassino isolante; ogni onere per dare l'opera compiuta a regola d'arte, escluso l'onere degli eventuali ponteggi occorrenti			
E 01.36d	- bonifica da cemento amianto fino a 500 mq	mq	36,70 €	397
			Totale	14.569,90 €

DEMOLIZIONE PORZIONE ABITAZIONE ABUSIVA				
Edilizia	Descrizione	Unità	Costo	Volume
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	mc	26,25 €	128
			Totale	3.360,00 €

DEMOLIZIONE MURATURA PERIMETRALE STALLA				
Edilizia	Descrizione	Unità	Costo	Volume
E 02.05	Demolizione di muratura di tufo, pietrame di qualsiasi natura, di mattoni o mista, di qualsiasi forma e spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri:			
E 02.05a	eseguita con l'uso di piccoli mezzi meccanici	mc	65,00 €	95
			Totale	6.175,00 €

Giudice: Dott. Anna Carbonara

DEMOLIZIONE PLATEA				
Edilizia	Descrizione	Unità	Costo	Superficie
E 02.29	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia oppure di conglomerato cementizio, anche armato, di sottofondo di platee o per formazione di pendenze, etc., eseguito a mano e/o con l'ausilio di martello demolitore elettro-pneumatico, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso il taglio dei ferri anche con fiamma ossidrica, la cernita, il tiro in basso, l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.			
E 02.29b	demolizione di calcestruzzo magro o malta di gretonato, di altezza sino a 6 cm	mq	12,10 €	450
			Totale	5.445,00 €

TRASPORTO MATERIALE DI RISULTA IN DISCARICA				
Edilizia	Descrizione	Unità	Costo	Volume
E 01.31	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica	mc	12,50 €	600
			Totale	7.500,00 €
	Oneri di conferimento in discarica (dato acquisito da operatori del settore)	ql	1,20 €	9000,00
			Totale	10.800,00 €

TOTALE COSTI GENARALI DI DEMOLIZIONE-TRASPORTO-ONERI DI CONFERIMENTO IN DISCARICA:	47.849,90 €
---	--------------------

In considerazione dei costi di demolizione sopra computati per il Lotto 1 avremo un valore finale pari a:

$$(1^{\circ} \text{ valutazione}): V_{\text{Lotto 1}} - C_{\text{Demolizione}} = € 176.459,34 - € 47.849,90 = € 128.609,44$$

Valore di stima del bene arrotondato	€ 128.000,00
---	---------------------

$$(2^{\circ} \text{ valutazione}): V_{\text{Lotto 1}} - C_{\text{Demolizione}} = € 146.104,31 - € 47.849,90 = € 98.254,41$$

Valore di stima del bene arrotondato	€ 98.000,00
---	--------------------

Valore del Lotto 1 (1° valutazione): € 128.000,00

(euro centoventottomila/00)

Valore del Lotto 1 (2° valutazione): € 98.000,00

(euro novantottomila/00)

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

Lotto 2

Descrizione sintetica: fondo rustico destinato a seminativo, seminativo-arborato, pascolo, oliveto, con accesso dalla Strada Comunale e dalla Strada Provinciale 16, sito in agro di Laterza, avente superficie complessiva di **Ha 6.06.91**.

Il cespite è censito al NCT del Comune di Laterza (TA) al **Fg. 112-126-127**

Catasto terreni – Dati aggiornati al 16/12/2022								
Lotto	Comune di Laterza (TA)							
	Fg.	P.lla	Porz.	Qualità -Classe		Superficie Ha are ca	R.D.	R.A.
2	112	168	AA AB	Seminativo Pascolo	3 4	00 85 63 00 03 19	Euro 19.90 Euro 0.26	Euro 24.32 Euro 0.12
	112	169		Seminativo	3	00 08 74	Euro 2.03	Euro 2.48
	126	199	AA AB	Seminativo Uliveto	3 3	00 18 38 00 52 38	Euro 4.27 Euro 9.47	Euro 5.22 Euro 9.47
	126	129	AA AB	Seminativo Sem. irriguo	3 U	00 70 00 00 32 90	Euro 16.27 Euro 46.73	Euro 19.88 Euro 26.34
	126	131		Uliveto	3	00 26 55	Euro 4.80	Euro 4.80
	127	60		Seminativo	3	01 64 80	Euro 38.30	Euro 46.81
	127	9		Bosco ceduo	2	00 72 94	Euro 7.53	Euro 2.26
	127	48		Bosco ceduo	2	00 71 40	Euro 7.38	Euro 2.21
In ditta:								

La proprietà ricade in **Zona Agricola tipizzata "E"**, del vigente strumento attuativo urbanistico comunale, di cui:

- i fondi al Fg. 126 e al 127 sono individuati negli Ambiti Territoriali Estesi "D", ai sensi degli artt. 2.09 - "Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela: Generalità" ed art. 2.10 comma 5 - "Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)" del P.R.G. approvato;

Giudice: Dott. Anna Carbonara

- i fondi al Fg. 112 sono individuati negli Ambiti Territoriali Estesi "C", ai sensi degli artt. 2.09 - "Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela: Generalità" ed art. 2.10 comma 4 - "Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)" del P.R.G. approvato.

Per meglio comprendere l'individuazione su pianta del lotto, si riporta di seguito una orto-foto dell'intera consistenza immobiliare, delimitata dalla linea celeste.



Orto-foto dell'intero lotto ricadente nel Comune di Laterza

- Area racchiusa dalla linea celeste -

Descrizione del Lotto

Accesso. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Strada Comunale e dalla Strada Provinciale 16. I confini sono parzialmente delimitati da muretti a secco, ad eccezione dei tratti confinanti con le predette strade, che risultano privi di elementi di demarcazione.

Caratteristiche agronomiche. Dal punto di vista culturale il Lotto ricade nella matrice ambientale prevalentemente, costituita da seminativi in asciutto ed irrigui, seminativi consociati o meno a colture arboree e da colture permanenti caratterizzate prevalentemente da uliveti, dalla morfologia leggermente ondulata. Esso è caratterizzato da una discreta produttività, che si presenta di medio impasto tendente all'argilloso-sabbioso, con franco di coltivazione medio e con scarsa pietrosità superficiale.

Trattandosi di un Lotto costituito da più appezzamenti ricadenti in tre fogli di mappa, si procederà alla descrizione delle singole particelle dove per meglio comprendere l'indi-

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

viduazione su pianta, si riportano di seguito le orto-foto delle particelle ricadenti nei rispettivi fogli di mappa, delimitate dalla linea celeste.

Fg. 112 p.lle 168-169.

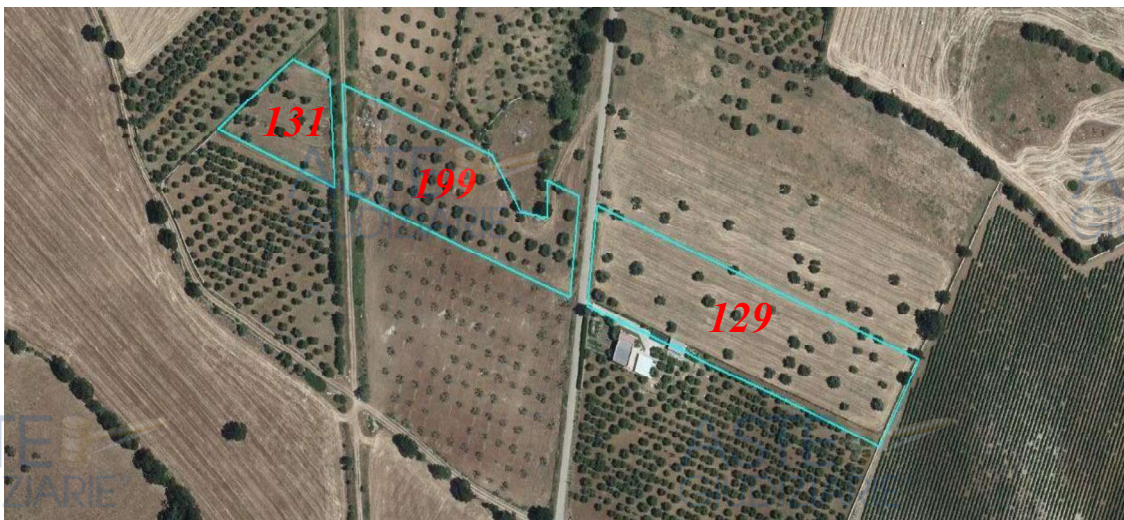
Il fondo è destinato a seminativo asciutto ed è delimitato lungo il confine nord da vegetazione boschiva. Esso è caratterizzato da una discreta produttività, che si presenta di medio impasto tendente all'argilloso-sabbioso, con franco di coltivazione medio e con scarsa pietrosità superficiale.



Orto-foto del Fg. 112 p.lle 168-169 ricadente nel Comune di Laterza

- Area racchiusa dalla linea celeste -

Fg. 126 p.lle 129-131-199.



Orto-foto del Fg. 126 p.lle 129-131-199 ricadente nel Comune di Laterza

- Area racchiusa dalla linea celeste -

Le p.lle 129-131 sono destinate a seminativo asciutto consociato con alberi di

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

olivo (42 alberi), di circa 80 anni, varietà da olio.

La **p.lla 199** è destinata ad oliveto in asciutto, costituito da 50 alberi di circa 80 anni, varietà da olio, con sesto di impianto regolare 10 mt x 10 mt.

Fg. 127 p.lle 9-48-60.

La **p.lla 9** è destinata a seminativo asciutto contornata perimetralmente da alberi di quercia (Fragno);

la **p.lla 48** è un pascolo arborato caratterizzato dalla presenza di alberi di fragno ed arbusti tipici della macchia mediterranea (lentisco, olivastro, fillirea, cisto, ecc.);

la **p.lla 60**, a forma trapezoidale, è destinata a seminativo asciutto, caratterizzato da una discreta produttività, che si presenta di medio impasto tendente all'argilloso-sabbioso, con franco di coltivazione medio e con scarsa pietrosità superficiale.



Orto-foto del Fg. 127 p.lle 9-48-60 ricadente nel Comune di Laterza

- Area racchiusa dalla linea celeste -

Destinazione urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nella **Zona Agricola tipizzata "E"** del P.R.G. del Comune di Laterza, come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla documentazione in atti, le cui prescrizioni urbanistiche sono di seguito riportate:

- i fondi identificati al Fg. 126 e 127 sono individuati negli Ambiti Territoriali Estesi "D", ai sensi degli artt. 2.09 - "Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela: Generalità" ed art. 2.10 comma 5 - "Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)" del P.R.G. approvato;

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

- i fondi identificati al Fg. 112 sono individuati negli Ambiti Territoriali Estesi "C", ai sensi degli artt. 2.09 - "Zone Agricole per Attività Primarie Sot-toposte a Tutela: Generalità" ed art. 2.10 comma 4 - "Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)" del P.R.G. approvato.

Indici edilizi	
Indice	Valore
Superficie fondiaria	5.000 mq
Indice di fabbricabilità Fondiaria	0,08 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinabili alla residenza
Rapporto di copertura	non superiore al 10% della Sf;
Altezza massima	8,00 mt.
Distanza minima dai fabbricati	5 mt.
Distanza dai confini	10 mt

Inoltre si precisa che:

- TUTTE le suddette particelle, nel Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) adottato con D.C.C. n. 56 del 20.12.19 in corso di pubblicazione, ricadono nel **"Contesto rurale a valenza paesaggistica ed ambientale - Parco Terra delle Gravine (CRV.PG)"**
- TUTTE le suddette particelle, rientrano nella perimetrazione sottoposta al vincolo forestale imposto per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267/23.
- TUTTE le suddette particelle, rientrano nelle Zone di Protezione Speciali (Z.P.S.- IT9130007- Aree delle Gravine) individuati ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, giusto D.M. del 03.04.00 e con le seguenti prescrizioni tecniche:
 - Sf- Superficie fondiaria minima: mq 20.000;
 - If Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,03 mc/mq.;
- TUTTE le suddette particelle, rientrano nella perimetrazione di cui alla Legge Regionale 20.12.05 n. 18 "Istituzione Parco naturale Regionale Terra delle Gravine", modificata ed integrata dalla L.R. n. 6 del 21.04.11 "Modifiche ed integrazione alla L.R. 20.12.05 n. 18 — Istituzione del parco naturale Regionale terra delle Gravino" e L.r.n. 18.05.17 n. 10 "Integrazioni dell'art. 4 della L.R. 20.12.05 n. 18 — Istituzione del parco naturale Regionale terra delle Gravine";
- con Delibera di Giunta Regionale Puglia n. 176 del 16.02.15 è stato approvato

Giudice: Dott. Anna Carbonara

definitivamente il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) nel quale, le suddette particelle ricadono in ambito "Arco Ionico Tarantino - Il Paesaggio delle Gravine" e risultano sottoposte al seguente regime di tutela:

-a) 6.1.2 - Componenti Idrogeologiche	U.C.P.	Vincolo Idrogeologico: Tutte
-b) 6.2.1 - Componenti Botanico vegetazionali	Beni P.	Boschi – p.lle 9-48 del Fg. 127 ;
	U.C.P.	Aree di rispetto dei Boschi – tutte le p.lle del Fg. 112 ;
c) 6.2.2 - Componente delle aree protette e dei siti naturalistici:	B.P.	Parchi e Riserve: Tutte;
	U.C.P.	Siti di rilevanza naturalistica: Tutte;
e) 6.3.2 - Componente dei Valori Percettivi:	U.C.P.	Coni Visuali: Tutte del Fg. 112 ; 131 (in parte) del Fg. 126 ; 9 del Fg. 127

- le suddette particelle: 9-10 del Fg. 126, sono interessate dalla Vulnerabilità al rischio Idraulico individuata nella carta delle Invarianti Strutturali (Tav. f. 4a - **Carta delle invarianti paesistico-ambientali: vulnerabilità e rischio idraulico**), "Variante al Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) — Assetto Idraulico e Assetto Geomorfologico del territorio comunale di Laterza"

Stato manutentivo

La superficie agraria, destinata a seminativo e seminativo-arborato, all'atto del sopralluogo effettuato si presentava in buone condizioni; altrettanto dicasi per gli alberi di olivo, nonostante necessitino di una potatura di riforma della chioma.

Esatta provenienza dei beni con le vicende traslative.

Diritti reali alla data di registrazione del testamento: 25/02/2019			
Comune di Laterza (TA) C.T.. Fg. 112 p.lle 168 e 169.			
Fg. 126 p.lle 129-131-199.			
Fg. 127 p.lle 9-48-60.			
In ditta: [REDACTED]			
Periodo	Proprietà	Successione di [REDACTED]	
Dal 29/04/2016	[REDACTED]	Trascritta	
		Presso	Data N. ri
Dal 01/09/1971	[REDACTED]	[REDACTED]	
		[REDACTED]	

Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni

Allo stato non risultano vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto, come da ispezione ipotecaria del 14/01/2023, che si allega.

Stato di possesso

Tale immobile, all'atto del sopralluogo effettuato, risulta condotto dal [REDACTED]

Valutazione

Preso atto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto riferibile al contesto prevalente della zona, si determinerà il più probabile valore di mercato mediante il procedimento di stima "sintetico-comparativa".

Per tale scopo è stata effettuata una indagine di mercato al fine di individuare i

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

Publicazione Officiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice: Dott. Anna Carbonara

campioni estimativi di riferimento (comparables), indicativi del mercato immobiliare locale, confrontabili con il bene oggetto di stima (subject). Tale indagine non ha prodotto un numero di comparativi sufficienti, in quanto, l'offerta dei fondi rustici in vendita non segue il mercato immobiliare dei fabbricati.

Pertanto, sono state effettuate dal sottoscritto c.t.u., ricerche di mercato presso mediatori della zona, centri di assistenza agricola (Coldiretti, Caaf), relative alle quotazioni immobiliari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima. I parametri considerati nella ricerca dei valori da comparare sono stati principalmente: la distanza dal centro abitato e dalla strada Provinciale, le caratteristiche orografiche-morfologiche-pedologiche, le colture presenti sul fondo, lo stato di manutenzione ed i vincoli paesaggistici.

Il valore complessivo che scaturisce dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto CTU è stato quantificato in **€ 65.947,40**.

Di seguito, in forma tabellare, si riportano le risultanze delle ricerche di mercato.

Tabella 1: Calcolo del valore attuale fondo agricolo				
Tipologia	Stato di manutenzione	€/ha	ha	Valore
Seminativo	buono	12.000,00	03.35.28	€ 40.233,60
Seminativo-arborato	buono	10.000,00	01.29.45	€ 12.945,00
Uliveto	buono	13.000,00	00.70.76	€ 9.198,80
Pascolo	buono	5.000,00	00.71.40	€ 3.570,00
Valore Totale				€ 65.947,40
Valore del bene arrotondato				€ 66.000,00

Valore del Lotto 2: € 66.000,00

(euro sessantaseimila/00)

Lotto 3

Descrizione sintetica: abitazione, al piano rialzato, facente parte di una palazzina priva di ascensore e composta da tre piani fuori terra (piano rialzato, piano 1° e 2°), in Laterza (TA) alla via Grazia Deledda n. 20. L'appartamento è composto da 3,5 vani catastali, con superficie lorda coperta di circa 99 mq, con accesso dall'androne comune.

Il cespite è censito al NCF del Comune di Laterza.

Catasto Fabbricati – Dati aggiornati al 16/12/2022

Lotto	Comune di Laterza (TA) – Via G. Deledda n. 20							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Classe	Cons	Piano	Rendita
3	97	202	4	A/4	3	Vani 3,5 99 mq	T	€ 189,80
In ditta:								

Per meglio comprendere l'individuazione su pianta del lotto, si riporta di seguito una orto-foto dell'intera consistenza immobiliare, delimitata dalla linea celeste.



Orto-foto dell'intera proprietà ricadente nel Comune di Laterza (TA)

- Area racchiusa dalla linea celeste -

Descrizione della zona

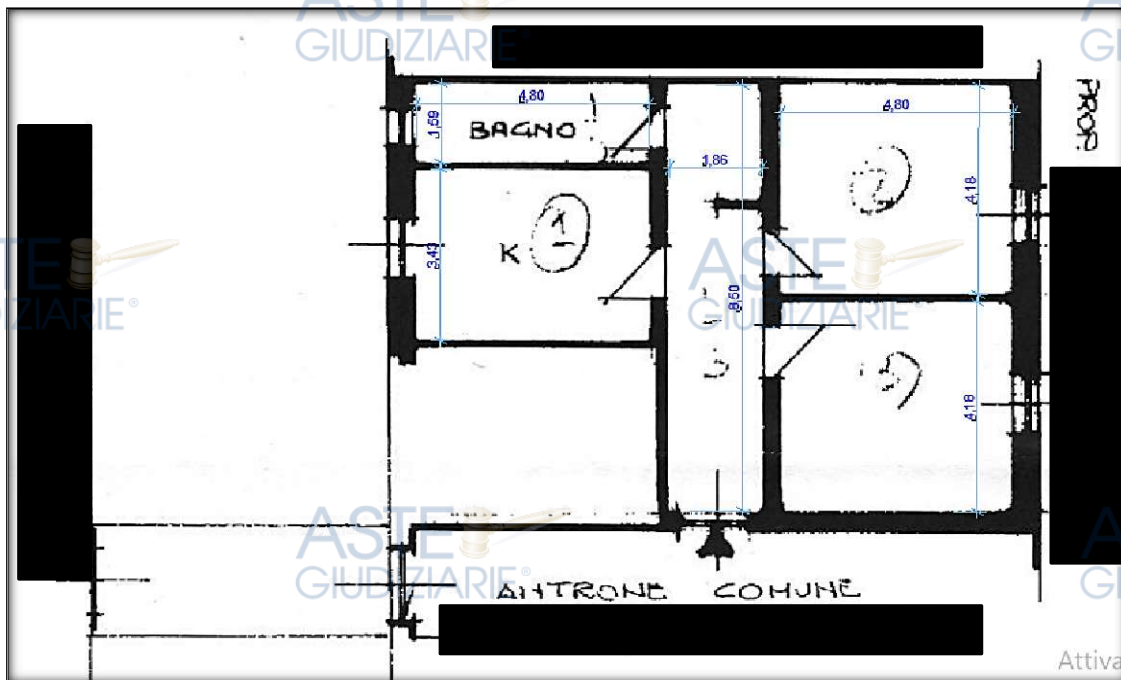
L'abitazione è posizionata nella zona periferica sud-est di Laterza, alla via G. Deledda, n. 20. La zona è caratterizzata dalla presenza di diversi edifici pluripiano a destinazione residenziale. Il sistema viario è definito, sono presenti i servizi pubblici a rete e attività commerciali.

Descrizione dell'immobile

L'abitazione è posta al piano rialzato di un fabbricato costituito da tre unità abitative, con ingresso dall'androne comune.

In sede di sopralluogo è stata accertata la conformità della distribuzione interna dei locali con la planimetria catastale.

Per meglio comprenderne la descrizione del cespite si riporta di seguito la planimetria catastale.



Planimetria catastale

L'appartamento ha una distribuzione interna semplice e razionale con ingresso-corridoio, ampia cucina, n. 2 camere da letto, un disimpegno e un bagno, per una superficie complessiva interna (calpestabile) di circa 79,00 mq. Gli ampi spazi liberi fronteggianti i prospetti dell'edificio permettono un buon illuminamento degli ambienti. L'altezza interna è di m 2,95. Le strutture portanti dell'edificio sono in tufo, con solai di tipo misto

in c.a. e laterizio. La copertura dello stabile è con terrazza piana. Le murature perimetrali sono all'esterno intonacate. Esse hanno uno spessore di circa 50 cm in tufo. Le tramezzature interne portanti sono in tufo da 40 cm, mentre le altre in tufo da 10 cm. Gli intonaci interni sono del tipo civile a tre strati con pitturazione lavabile. I pavimenti interni sono in cementine colorate. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nel bagno il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato naturale; il portoncino d'ingresso è in legno tamburato naturale. Gli infissi esterni sono in legno naturale con riquadri vetrati, dotati di serrande in pvc e zanzariere. Il bagno è dotato di sanitari e cabina doccia.

L'edificio è allacciato all'acquedotto, alla rete del gas ed alla fogna. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti e a norma di legge. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale, alimentata a gas metano, ed elementi radianti in ghisa. L'appartamento è dotato di impianto citofonico e di climatizzazione in cucina.

Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione dell'appartamento all'interno è buono e presenta finiture economiche. All'esterno l'edificio si presenta in buono stato.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa mq 79,00. Le superfici utili di ogni singolo ambiente dell'appartamento sono le seguenti:

Appartamento	Superficie utile	Superficie lorda coperta
Ingresso -corridoio	11,00 mq	99,00 mq
Camera Letto n.1	20,00 mq	
Camera Letto n.2	20,00 mq	
Cucina	16,50 mq	
Bagno	7,50 mq	
Disimpegno	4,00 mq	
Totale sup. calpestabile	79,00 mq	

Ai fini estimali sarà considerata valida la superficie lorda pari a 99,00 mq.

Regolarità edilizia

L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni realizzato in assenza di concessione edilizia e successivamente sanato a seguito di Domanda di condono edilizio n.1870 del 03/03/1986, [REDACTED] e Permesso di costruire in Sanatoria n.41, rilasciato dal Comune di Laterza in data 05/12/2005.

Si precisa che il suddetto condono, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, ha riguardato solo l'appartamento oggetto di causa.

- L'immobile non è dotato di Certificato di agibilità;
- L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Esatta provenienza dei beni con le vicende traslative.

Diritti reali alla data di registrazione del testamento: 25/02/2019		
Comune di Laterza (TA) - N.C.E.U. Fg. 97 p.la 202 sub. 4.		
In ditta [REDACTED]		
Periodo	Proprietà	Successione di [REDACTED]
Dal 29/04/2016	[REDACTED]	Trascritta
		[REDACTED]
Dal 05/11/1984	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]



Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni

Allo stato non risultano vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto, come da ispezione ipotecaria del 14/01/2023, che si allega.



Stato di possesso



Tale immobile, all'atto del sopralluogo effettuato, risulta occupato



Valutazione



Preso atto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto riferibile al contesto prevalente della zona si determinerà il più probabile valore di mercato mediante il procedimento di stima "sintetico-comparativa".

Per tale scopo è stata effettuata una indagine di mercato al fine di individuare i campioni estimativi di riferimento (comparables), indicativi del mercato immobiliare locale, confrontabili con il bene oggetto di stima (subject) mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio che tengono conto dell'ubicazione, dello stato manutentivo, delle finiture, della dotazione impiantistica, del taglio dimensionale, dell'appeal architettonico, della funzionalità distributiva e dell'eventuale margine di trattativa.

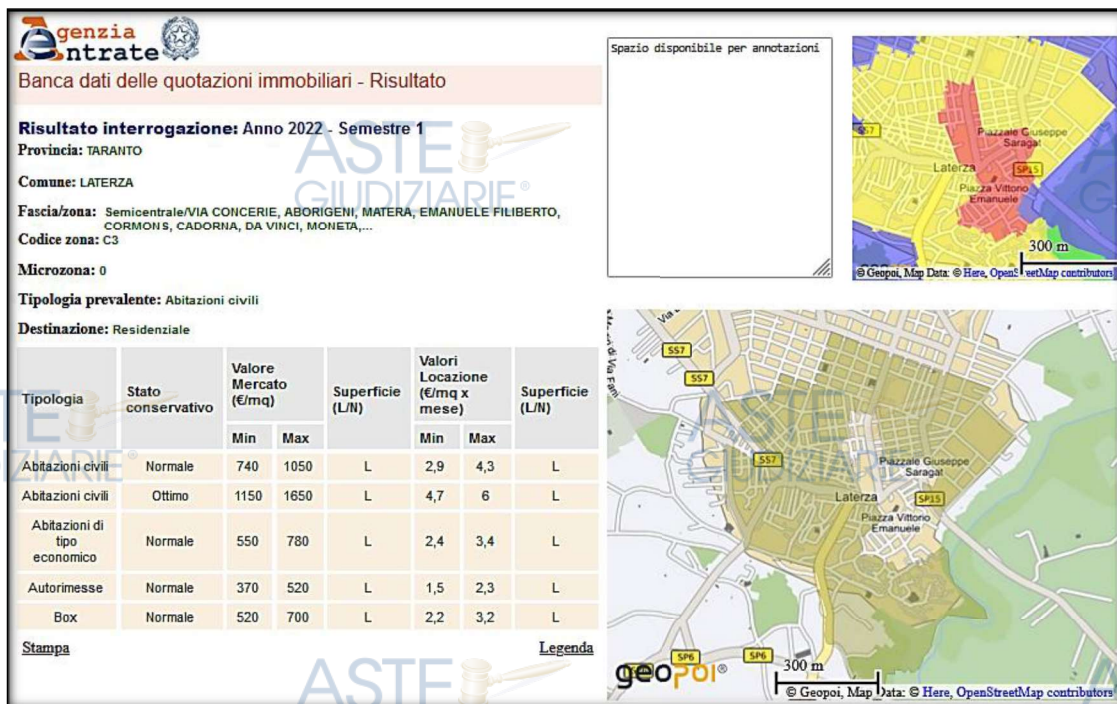
Prima dell'analisi dei coefficienti di ragguaglio si rappresenta che il subject, come descritto nei paragrafi precedenti, presenta le seguenti caratteristiche: ubicazione periferica (zona C3 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), stato manutentivo discreto, finiture economiche, dotazione impiantistica adeguata alla vigente normativa, taglio dimensionale medio con superficie ragguagliata di 99 mq, appeal architettonico sufficiente, funzionalità distributiva buona.

Si riporta di seguito l'elenco dei coefficienti di ragguaglio alla base del confronto tra subject e comparables:

- **Transazione:** per ciascun annuncio immobiliare è stato considerato un coefficiente di transazione, inteso come divario tra la proposta di vendita e l'importo effettivamente liquidato per l'atto transattivo. Nel caso specifico, anche in virtù delle informazioni desunte dagli operatori immobiliari locali, è stato applicato uno sconto del 15% (coefficiente pari a 0,85).



- **Consistenza:** valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente quindi scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.
- **Ubicazione:** il coefficiente considera la diversa collocazione sul territorio, considerando le singole zone, le infrastrutture, i servizi. Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori della zona OMI di riferimento del bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto. Nel caso specifico gli immobili presi a confronto sono ubicati tre nella stessa zona dell'immobile in oggetto, pertanto il coefficiente da applicare sarà pari ad 1, mentre uno è ubicato nella zona più centrale (zona B2) e pertanto il coefficiente da applicare sarà pari a 0,93.



- **Stato conservativo:** tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi fisici e strutturali che costituiscono l'immobile. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.
- **Finiture e impianti:** tiene conto dello stato generale degli elementi di finitura e degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali, in riferimento anche alle differenti dotazioni. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con

quello oggetto della stima.

- **Appeal architettonico e funzionalità:** tiene conto dell'appeal architettonico e della funzionalità dei comparabili del subject, considerando gli elementi architettonici di pregio e la rispondenza alla funzione a cui gli immobili sono destinati. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.

Di seguito, in forma di tabella, si riportano le risultanze delle ricerche di mercato condotte consultando i siti internet delle agenzie immobiliari che operano nel mercato locale ed i coefficienti di ragguaglio adottati:

<i>rif.</i>	<i>fonte</i>	<i>descrizione</i>	<i>domanda</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>
a	https://www.immobiliare.it/annunci/99181598/	Vendita di una tipica abitazione d'epoca indipendente posta al primo piano nel centro di Laterza, Via Roma 48, composta da tre vani e un bagno per un totale di 90mq. La soluzione oltre ad essere ottima come abitazione per 2 persone, si presta bene come ufficio o ideale per creare una struttura ricettiva.	€ 120.000,00	90	1333,33
b	https://www.immobiliare.it/annunci/84553966/	Quadrilocale via Monte Ortigara 10, Laterza. La nostra agenzia, vi propone, in zona centrale ben servita di Laterza, un appartamento comodo e luminoso, ad angolo e composto da: ingresso, cucina abitabile con cucinino e snack, n. 2 ampie camere da letto, soggiorno, bagno e ripostiglio. Oltre al riscaldamento autonomo, vi sono due pompe di calore, caldo-freddo.	€ 94.000,00	100	940,00
c	https://www.immobiliare.it/annunci/90233921/	Appartamento via Trento 13, Laterza. In via Trento 13, centralissimo, appartamento indipendente al piano rialzato di 156 mq composto di 5 ampi vani, 1 bagno, ripostiglio, porticato coperto, cortile scoperto di circa 20 mq con saracinesca e passo carraio da adibire eventualmente a posto auto. Tre le finiture di pregio vanno annoverati i pavimenti antichi e la presenza di 2 camini.	€ 175.000,00	156	1121,79
d	https://www.casait/immobili/44243361/	Trilocale in Vendita in Via Giulia dell'Aquila 9 a Laterza. Immobile risalente agli anni '60 da ristrutturazione, di comoda metratura, si sviluppa su due piani il 1° ed il 2°, con scalinata interna condivisa con il solo appartamento accanto. Composto al primo piano da ingresso con corridoio, ampio soggiorno con balcone, cucina abitabile, camera da letto con balcone e bagno completo di tutti i servizi. Al secondo piano troviamo un ampio locale con una porta da cui si accede alla seconda cucina ed una finestra che porta alla comoda veranda esterna completa di vano tecnico, molto arieggiata e da cui si apprezza il panorama.	€ 59.000,00	85	694,12

Giudice: Dott. Anna Carbonara

rif.	ubicazione	coeff. Piano	cond. Manutentive	qualità finiture e impianti	taglio dimensional e	appeal architettonico e funzionalità distributiva	transazione	valore unitario ragguagliato (€/mq)
a	0,93	1,10	1,00	0,85	1,00	0,90	0,85	886,94
b	1,00	1,25	0,90	0,90	1,00	1,00	0,85	808,99
c	1,00	1,10	0,85	0,85	1,20	0,90	0,85	818,44
d	1,00	1,10	1,25	1,20	0,90	1,10	0,85	876,15
Valore unitario medio ragguagliato (€/mq)								€ 847,63

Il valore a libero mercato dell'abitazione per quantosopra esposto, sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto}} = \text{€/mq } 847,63 \times \text{mq } 99,00 = \text{€ } 83.915,37.$$

Valore di stima del bene arrotondato

€ 84.000,00

Valore del Lotto 3: € 84.000,00

(euro ottantaquattromila/00)

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Dire se i beni facenti parte del compendio siano comodamente divisibili in misura corrispondente alle quote da attribuire;

In ordine alla possibilità di una divisione in natura dei singoli beni costituenti il patrimonio ereditario, il sottoscritto osserva che:

- in riferimento ai diversi fabbricati facenti parte del Lotto 1, non si ritiene opportuno proporre la loro ripartizione in tre quote per le seguenti motivazioni:

1. gli stessi non sarebbero divisibili singolarmente in tre quote in quanto perderebbero o si ridurrebbe sostanzialmente la loro funzionalità e destinazione d'uso;
2. anche la loro ripartizione tra i tre germani [redacted]

[redacted] non avrebbe sostanzialmente alcun senso, in quanto si andrebbero a snaturare sia l'attuale

Dott. Agr. Alessandro CARELLA

destinazione d'uso e sia le potenzialità produttive dell'azienda zootecnica (si precisa che la stessa è condotta unicamente [REDACTED] per il quale rappresenta l'unica fonte di reddito);

- in analogia anche per i fondi agricoli si ritiene svantaggioso procedere alla loro suddivisione per le stesse motivazioni di cui sopra;
- l'appartamento in Laterza alla via Grazia Deledda (Lotto 3) non è comodamente divisibile in quanto possiede un unico accesso ed è di esigue dimensioni.

Pertanto, per lo scrivente, le uniche divisioni in natura tecnicamente possibili riguardano i beni, così come organizzati nei tre lotti descrittivi, pur considerando che i fondi agricoli (Lotto 2) siano sostanzialmente destinati alla coltivazione delle specie foraggere e cerealicole necessarie al fabbisogno dell'allevamento zootecnico.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Formulare, in rapporto al numero di quote uno o più ipotesi divisionali con eventuali conguagli;

In risposta a questo quesito, sono state elaborate tre ipotesi di divisione ereditaria, che di seguito si riportano, riassumendo in forma tabellare le valutazioni commerciali dei singoli lotti, tenendo presente la doppia valutazione del Lotto 1 e delle quote spettanti agli eredi. Pertanto si procederà ad una doppia ipotesi divisionale.

1° IPOTESI DIVISIONALE

Valore complessivo del compendio immobiliare

Di seguito, in forma tabellare, si riportano le risultanze delle quotazioni immobiliari dei tre lotti:

Valore intero compendio immobiliare		
Lotto	Descrizione	Valore
Lotto 1	Azienda zootecnica sita in agro di Laterza, località "Bosco"	€ 128.000,00
Lotto 2	Suolo agricolo destinato a seminativo/pascolo/oliveto	€ 66.000,00
Lotto 3	Abitazione, al piano rialzato, in Laterza(TA) alla via Grazia Deledda n. 20.	€ 84.000,00
Valore complessivo		€ 278.000,00

Giudice: Dott. Anna Carbonara

Con riferimento alle rispettive quote testamentarie dei [REDACTED] risulta quanto riportato nella seguente tabella:

C.T / C.F.	VALORE stimato	Quote ereditarie	Valore quota	
Lotto 1	128.000,00 €		42.666,67 €	
			42.666,67 €	
			42.666,67 €	
Lotto 2	66.000,00 €		22.000,00 €	
			22.000,00 €	
			22.000,00 €	
Lotto 3	84.000,00 €		28.000,00 €	
			28.000,00 €	
		28.000,00 €		
			Totale	278.000,00 €

Ne consegue che il valore complessivo della quota ereditaria pro capite è di **€ 92.666,00**;

Alla stregua di quanto su riportato, al fine di garantire la continuità del possesso immobiliare per i germani [REDACTED]

[REDACTED] il riconoscimento e la disponibilità della propria quota ereditaria, si può tecnicamente riferire che il compendio ereditario può essere oggetto di tre proposte di divisione.

1° Proposta di divisione

La prima proposta è quella che potrebbe garantire e salvaguardare a tutti gli eredi aventi diritto, il mantenimento di una propria quota parte dei cespiti, con la necessaria compensazione in denaro per ciò che attiene l'acquisizione dei Lotti 2 e 3, procedendo ad assegnare [REDACTED] l'azienda zootecnica (Lotto 1), con congruaglio in danaro pari ad € 35.334,00 da versare a favore dei fratelli;

Assegnare [REDACTED] i fondi agricoli (Lotto 2), con integrazione in danaro di € 26.666,00;

Assegnare [REDACTED] l'abitazione in Laterza (Lotto 3), con integrazione in danaro di € 8.666,00; il tutto meglio descritto in forma tabellare.

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	128.000,00 €			
Lotto 2	66.000,00 €			
Lotto 3	84.000,00 €			
Totale	278.000,00 €			

2° Proposta di divisione

La seconda proposta è quella che potrebbe garantire e salvaguardare ai [REDACTED] il rispettivo mantenimento dell'azienda zootecnica (Lotto 1-2) e dell'appartamento in Laterza (Lotto 3), con la necessaria compensazione in danaro per ciò che attiene la quota [REDACTED] procedendo ad assegnare [REDACTED] azienda zootecnica compreso i fondi agricoli (Lotto 1 e 2), al fine di garantire l'attuale consistenza aziendale, con conguaglio in danaro pari ad € 101.334,00 da versare a favore dei fratelli;

Assegnare [REDACTED] l'abitazione in Laterza (Lotto 3), con integrazione in danaro di € 8.666,00;

Corrispondere in danaro [REDACTED] la quota ereditaria paria a € 92.666,00; il tutto meglio descritto in forma tabellare.

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	128.000,00 €			
Lotto 2	66.000,00 €			
Lotto 3	84.000,00 €			
Nessun lotto				
Totale	278.000,00 €			

3° Proposta di divisione

Un ultima e terza ipotesi che si propone, se pur probabilmente difficilmente attuabile, è quella che considera l'assegnazione del Lotto 1 [REDACTED] con conguaglio in danaro pari ad € 35.334,00 da versare a favore dei fratelli, mentre per gli altri due

fratelli l'assegnazione dei lotti 2 e 3 nella quota pari ad 1/2, con integrazione in danaro pro capite di € 17.666,00. Tale proposta scaturisce dalla concreta valutazione che dei due lotti (Lotto 2 e 3) il Lotto 3 risulterebbe, a parità di valutazione, commercialmente più appetibile, sia nell'eventualità di una vendita e sia di una locazione abitativa, rispetto al Lotto 2, costituito da fondi agricoli, per i quali il mercato immobiliare è meno attivo e più instabile.

La presente proposta di divisione è meglio descritta nella seguente tabella.

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	128.000,00 €			
Lotto 2 1/2	33.000,00 €			
Lotto 3 1/2	42.000,00 €			
Lotto 2 1/2	33.000,00 €			
Lotto 3 1/2	42.000,00 €			
Totale	278.000,00 €			

2° IPOTESI DIVISIONALE

Valore complessivo del compendio immobiliare

Di seguito, in forma tabellare, si riportano le risultanze delle quotazioni immobiliari dei tre lotti:

Valore intero compendio immobiliare		
Lotto	Descrizione	Valore
Lotto 1	Azienda zootecnica sita in agro di Laterza, località "Bosco"	€ 98.000,00
Lotto 2	Suolo agricolo destinato a seminativo/pascolo/oliveto	€ 66.000,00
Lotto 3	Abitazione, al piano rialzato, in Laterza(TA) alla via Grazia Deledda n. 20.	€ 84.000,00
Valore complessivo		€ 248.000,00

Con riferimento alle rispettive quote testamentarie dei germani [REDACTED] risulta quanto riportato nella seguente tabella:

C.T / C.F.	VALORE stimato	Quote ereditarie	Valore quota
Lotto 1	98.000,00 €		
Lotto 2	66.000,00 €		
Lotto 3	84.000,00 €		
			Totale 248.000,00 €

Ne consegue che il valore complessivo della quota ereditaria pro capite è di **€ 82.666,00**;

Alla stregua di quanto su riportato, al fine di garantire la continuità del possesso immobiliare per i germani [REDACTED] e di assicurare [REDACTED] [REDACTED] il riconoscimento e la disponibilità della propria quota ereditaria, si può tecnicamente riferire che il compendio ereditario può essere oggetto di tre proposte di divisione.

1° Proposta di divisione

La prima proposta è quella che potrebbe garantire e salvaguardare a tutti gli eredi aventi diritto, il mantenimento di una propria quota parte dei cespiti, con la necessaria compensazione in denaro per ciò che attiene l'acquisizione dei Lotti 2 e 3, procedendo ad assegnare [REDACTED] azienda zootecnica (Lotto 1), con conguaglio in danaro pari ad € 15.334,00 da versare a favore del [REDACTED].
Assegnare [REDACTED] i fondi agricoli (Lotto 2), con integrazione in danaro di € 16.666,00;
Assegnare [REDACTED] l'abitazione in Laterza (Lotto 3), con conguaglio in danaro pari ad € 1.334,00 da versare a favore [REDACTED]; il tutto meglio descritto in forma tabellare.

Giudice: Dott. Anna Carbonara

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	98.000,00 €			
Lotto 2	66.000,00 €			
Lotto 3	84.000,00 €			
Totale	248.000,00 €			

2° Proposta di divisione

La seconda proposta è quella che potrebbe garantire e salvaguardare ai [REDACTED] il rispettivo mantenimento dell'azienda zootecnica (Lotto 1-2) e dell'appartamento in Laterza (Lotto 3), con la necessaria compensazione in danaro per ciò che attiene la quota del [REDACTED] procedendo ad assegnare [REDACTED] l'azienda zootecnica compreso i fondi agricoli (Lotto 1 e 2), al fine di garantire l'attuale consistenza aziendale, con congruaglio in danaro pari ad € 81.334,00 da versare a favore [REDACTED].

Assegnare [REDACTED] l'abitazione in Laterza (Lotto 3), con congruaglio in danaro pari ad € 1.334,00 da versare a favore del [REDACTED].

Corrispondere in danaro al [REDACTED] la quota ereditaria paria a € 82.666,00; il tutto meglio descritto in forma tabellare.

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	98.000,00 €			
Lotto 2	66.000,00 €			
Lotto 3	84.000,00 €			
Nessun lotto				
Totale	248.000,00 €			

3° Proposta di divisione

Un ultima e terza ipotesi che si propone, se pur probabilmente difficilmente attuabile, è quella che considera l'assegnazione del Lotto 1 [REDACTED] con congruaglio in danaro pari ad € 15.334,00 da versare a favore dei fratelli, mentre per gli altri due

fratelli l'assegnazione dei lotti 2 e 3 nella quota pari ad 1/2, con integrazione in danaro pro capite di € 7.666,00. Tale proposta scaturisce dalla concreta valutazione che dei due lotti (Lotto 2 e 3) il Lotto 3 risulterebbe, a parità di valutazione, commercialmente più appetibile, sia nell'eventualità di una vendita e sia di una locazione abitativa, rispetto al Lotto 2, costituito da fondi agricoli, per i quali il mercato immobiliare è meno attivo e più instabile.

La presente proposta di divisione è meglio descritta nella seguente tabella.

C.T / C.F.	VALORE stimato	Assegnazione	Valore quota testamentaria	Compensazione in danaro
Lotto 1	98.000,00 €			
Lotto 2 1/2	33.000,00 €			
Lotto 3 1/2	42.000,00 €			
Lotto 2 1/2	33.000,00 €			
Lotto 3 1/2	42.000,00 €			
Totale	248.000,00 €			

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Determinazione del valore locativo dei beni del compendio ereditario a far data dal decesso

Per la determinazione del valore locativo dei beni rientranti nel compendio ereditario della *de cuius*, dalla data del decesso [REDACTED] avvenuto il [REDACTED] è stata condotta una ricerca presso:

- le agenzie immobiliari di Laterza (TA);
- i Centri di Assistenza Agricola (l'Ufficio Provinciale della Coldiretti di Santeramo in Colle e Laterza), relativamente ai contratti di affitto regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982;
- la Banca Dati Inea (Esempi di canoni annui di affitto nel 2017 2018 e 2019 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro), e i professionisti operanti in zona.

Dalle ricerche svolte è emerso che - mediamente - negli anni 2016 - 2022 i canoni di locazione e affitto sono rimasti sostanzialmente stabili.

Dunque, un congruo ammontare annuo di un'indennità di occupazione di immobili analoghi a quelli oggetto del presente accertamento - considerati liberi – è pari ai valori medi riferiti al 29.4.2016 (data del decesso [REDACTED]), come da seguenti tabelle.

Determinazione canone locativo Lotto 1

Tabella 1: Valori locativi riscontrati - Lotto 1			
Azienda agricola ad indirizzo zootecnico	Canone €/annuo/mq	Superficie mq	Totale €/anno
Abitazione di tipo ultra economico	13,8	40	€ 552,00
Abitazione di tipo economico PT	18	147	€ 2.646,00
Azienda zootecnica con strutture (Locali + Depositi + aree pertinenziali esterne)	0,030	5916	€ 177,48
Totale Lotto 1			€ 3.375,48
ARROTONDAMENTO			€ 3.400,00

Il valore medio accertato è pari a € 3.400,00, da riportare alla data del 31.1.2023, attraverso la formula dell'accumulazione finale di limitate annualità costanti posticipate,

$$A_n = a \frac{q^n - 1}{r}$$

dove r è pari al tasso medio dello 0,50% e le annualità sono pari a 6 anni e 9 mesi.

Pertanto, il valore complessivo del canone locativo del lotto 1, dalla data del 1.5.2016 al 31.1.2023, è pari a $A_n = € 3.400,00 \times 6,848285013 = € 23.284,00$

La quota spettante ad ogni erede per il lotto 1 è, quindi, pari a € 7.761,33.

Determinazione canone locativo Lotto 2

Tabella 2: Valori locativi riscontrati - Lotto 2			
Fondi rustici	Canone €/anno/ha	Superficie ha	Totale €/anno
Seminativo	150	3,3528	€ 502,92
Seminativo arborato	140	1,2945	€ 181,23
Oliveto	300	0,7076	€ 212,28
Pascolo	75	0,714	€ 53,55
Totale Lotto 2		6,0691	€ 949,98
ARROTONDAMENTO			€ 950,00

Il valore medio riscontrato per il lotto 2, pari a € 950,00, va riportato alla data del 31.1.2023 attraverso la formula dell'accumulazione finale di limitate annualità costanti posticipate.

$$A_n = a \frac{q^n - 1}{r}$$

dove r è pari al tasso medio dello 0,50% e le annualità sono pari a 6 anni e 9 mesi.

Pertanto, il valore di locazione del lotto 1 dalla data del 1.5.2016 alla data del 31.1.2023 è pari a $A_n = € 950,00 \times 6,848285013 = € 6.505,87$

La quota spettante ad ogni erede per il lotto 2 è, dunque, di **€ 2.168,62**.

Determinazione canone locativo Lotto 3

Tabella 3: Valori locativi riscontrati - Lotto 3			
Abitazione al piano rialzato in zona semicentrale	Canone €/anno/ha	Superficie mq	Totale €/anno
Abitazione civile	42	99	€ 4.158,00
Totale lotto 3		99	€ 4.158,00

Il valore medio riscontrato per il lotto 3, pari a € 4.158,00 va riportato alla data del 31.1.2023 attraverso la formula dell'accumulazione finale di limitate annualità costanti posticipate

$$A_n = a \frac{q^n - 1}{r}$$

dove r è pari al tasso medio dello 0,50% e le annualità sono pari a 6 anni e 9 mesi.

Pertanto, il valore di locazione del lotto 3 dalla data del 1.5.2016 alla data del 31.1.2023 è pari a $A_n = € 4.158,00 \times 6,848285013 = € 28.475,17$

La quota spettante a ogni erede per il lotto 3 è di **€ 9.491,72**.

Alla stregua di quanto su riportato, il valore locativo complessivo degli immobili a far data dal decesso [REDACTED] è pari a **€ 58.265,04**, la quota spettante al [REDACTED] è pari a **€ 19.421,67** e la quota spettante [REDACTED] è pari a **€ 438,23** (9.929,95 € – 9.491,72 €), il tutto rappresentato nella seguente tabella.

Giudice: Dott. Anna Carbonara

C.T / C.F.	Canone di affitto x 6 anni e 9 mesi	Quote ereditarie	Valore quota
Lotto 1	23.284,00 €		
Lotto 2	6.505,87 €		
Lotto 3	28.475,17 €		

* * *

CONCLUSIONI

Certo di aver operato con serena obiettività ed ai soli fini di giustizia, si inoltra la presente bozza di relazione alle Parti per le eventuali osservazioni tecniche, che dovranno essere redatte ed inoltrate nei termini stabiliti dall'Ill.mo Signor Giudice.

Riguardo alla legittimità delle due ipotesi di valutazione del Lotto 1 e delle conseguenti risultanze di divisione ereditaria si demanda alla volontà dell'illustrissimo G.D.

Martina Franca 19/01/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Alessandro Carella

Giudice: Dott. Anna Carbonara

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il sottoscritto CTU, essendo decorsi i termini stabiliti dall'Ill.mo Signor Giudice per l'inoltro delle osservazioni alla bozza di relazione (inviata ai convenuti a mezzo PEC in data 19/01/2023), dichiara che ad oggi, 10 febbraio 2023, non è pervenuta alcuna osservazione all'elaborato peritale.

* * *

La presente relazione, che si compone di sessantuno pagine esclusa la copertina ed il fascicolo con gli allegati, viene depositata in cancelleria in data 10/02/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Alessandro Carella



ELENCO ALLEGATI RELAZIONE

<i>n. all.</i>	<i>Tipologia</i>
<i>All. 1</i>	<i>Verbale sopralluogo</i>
<i>All. 2</i>	<i>Certificato di destinazione urbanistica Laterza</i>
<i>All. 3</i>	<i>Ispezione ipotecaria</i>
<i>All. 4</i>	<i>Pratiche edilizie</i>
<i>All. 5</i>	<i>Atti di provenienza</i>
<i>All. 6</i>	<i>Ricevuta Pec di inoltro della bozza peritale alle Parti</i>