

**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE**

**DOTT. VIVIANA MELE**

**PROCEDIMENTO CIVILE ISCRITTO AL N°6391/2021 R.G.**

TRA

CONTRO

**PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 08.06.2022, il Sig. Giudice Dott.ssa Viviana Mele nominava il sottoscritto Ing. Mauro Pellè, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n° 1583, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento civile promosso da \_\_\_\_\_, invitandolo a comparire all'udienza del 15.09.2022, per la prestazione del giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico da espletarsi nel termine di giorni 120 decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il 30.09.2022:

ordinanza del 08.06.2022

- 1) *"Dispone procedersi a CTU per la redazione di un progetto di divisione, riservando di specificare il fascicolo in udienza".*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 30.09.2022 alle ore 17,00, così come fissato in udienza, il sottoscritto Ing. Mauro Pellè dava inizio alle operazioni peritali, presso lo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ alla presenza \_\_\_\_\_, in sostituzione \_\_\_\_\_, in sostituzione \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_

ai quali dava lettura dei quesiti formulati, e con i quali discuteva sulle problematiche del contenzioso. Proponeva preliminarmente alle parti di valutare eventuali possibilità di definizione transattiva della controversia, aggiornava le attività al 24.10.2022 alle ore 9,30 presso gli immobili siti in Montesardo ed alle ore 18,00 sospendeva le operazioni peritali.

Detto giorno alla presenza \_\_\_\_\_, in sostituzione \_\_\_\_\_ eseguiva rilievi anche fotografici degli immobili siti in Alessano località Montesardo alla via Nazionale al piano terra e primo nonché dei terreni in Montesardo identificati in catasto al foglio 25 pc. 273 e 207. Successivamente, unitamente agli intervenuti proseguiva i rilievi presso l'immobile a destinazione residenziale sito in Santa Maria di Leuca, Comune di Castrignano del



Capo alla via Virgilio n°42 ed alle ore 12,00, rinviava il prosieguo delle operazioni peritali al 21.11.2022 (rettificato al 20.11.2022) presso . . .

Detto giorno alla presenza . . . , in sostituzione

. . . , si discuteva ampiamente sull'eventuale possibilità di giungere ad una definizione transattiva ed a tal fine le parti chiedevano un termine per eseguire le rispettive valutazioni, di cui lo scrivente prendeva atto ed alle ore 17,45 rinviava le attività peritali al 12.12.2022 alle ore 16,30 presso lo studio medesimo.

Tale giorno alla presenza . . .

. . . , venivano approfonditi aspetti relativi agli immobili nell'intento di consentire alle parti ulteriori valutazioni di natura transattiva, in considerazione delle quali alle ore 17,30 si decideva di aggiornare la operazioni peritali al 11.01.2023 alle ore 16,30 presso lo studio medesimo.

Detto giorno alla presenza . . . , in sostituzione

. . . , lo scrivente veniva informato dalle parti che non risultava raggiungibile nessun accordo transattivo anche perché alcuni comproprietari risultavano contumaci. In considerazione di quanto sopra lo scrivente alle ore 17,45 redigeva apposito verbale.

Parallelamente alla suddetta attività lo scrivente protocollava presso il Settore Urbanistica del Comune di Alessano e Castrignano del Capo istanze di accesso agli atti al fine di acquisire le pratiche edilizie dei fabbricati e richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, facenti parte del compendio ereditario.

In data 05.12.2022 presso il Comune di Alessano e Castrignano del Capo acquisiva elaborati tecnico-grafici delle pratiche edilizie e certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

Sulla base degli elementi acquisiti nello svolgimento delle operazioni peritali, dei rilievi planimetrici e fotografici eseguiti, delle verifiche di natura urbanistica e catastale degli immobili interessati, degli accertamenti e della documentazione acquisita presso i pubblici uffici (Comune di Alessano, Castrignano del Capo Agenzia del Territorio di Lecce), e dei documenti in atti, si espone quanto appresso.

**RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.**

**QUESITO n°1**

*“Dispone procedersi a CTU per la redazione di un progetto di divisione, riservando di specificare il fascicolo in udienza”.*

I beni immobili facenti parte della massa indivisa, riportati nell'atto di citazione, sono di seguito elencati:

- 1) **Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale n° 17 – abitazione p.t.-1;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.2, cat. A/2, classe 2, vani 6,5;
- 2) **Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – uffici privati (ex studio medico) p.t.;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.7, cat. A/10, classe 1, consistenza



2,5 vani;

**3) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – locale commerciale (ex farmacia) p.t.;

- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.11, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 68;

**4) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – magazzino/deposito p.t.;

- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.12, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 37;

**5) Terreno** sito in Alessano

- N.C.T. di Alessano Foglio 25 particella 207, consistenza 1 ettari 1 are 68 centiare;

**6) Terreno** sito in Alessano

- N.C.T. di Alessano Foglio 25 particella 273, consistenza 68 are 57 centiare;

### **1) Abitazione al piano terra-primi in Montesardo (Alessano) alla via Nazionale n°17**

- *Identificazione catastale* (vedi allegato n° 2):

N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.2, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq. 194, rendita € 453,19;

N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.12, cat. C/2, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq. 194, rendita € 453,19;

- *Ubicazione*: unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra-primi sita nel Comune di Alessano alla via Nazionale lungo la direttrice principale che attraversa il centro urbano, in zona semicentrale.

#### - Descrizione Unità Abitativa

Si è ritenuto accorpare in un'unica unità immobiliare e beni censiti ai sub. 2 e sub. 12, poiché quest'ultimo subalterno si compone di spazi retrostanti destinati a giardino e locali depositi al piano terra direttamente comunicanti, mediante scala esterna, con la soprastante abitazione al piano primo (sub. 2). La suddetta abitazione trova accesso da via ampio portone prospiciente via Nazionale, con zona di ingresso e vano scala che conduce al piano primo ed alle terrazze di copertura. L'abitazione si compone di ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, servizio igienico, due camere da letto, ampia terrazza a livello (vedi allegato n° 1, foto n° 1+26). L'abitazione presenta pavimenti granigliati di marmo con battiscopa coordinato, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi interni in legno, serramenti esterni in legno e tapparelle in superplastica, impianti elettrico, termico (corpi radianti in ghisa) e idrico-fognante e necessità complessivamente di interventi di rifacimento/manutenzione, nonché di consistente intervento manutentivo in corrispondenza della terrazza a livello retrostante. *Caratteristiche costruttive*: Edificio a struttura in muratura portante, con coperture in parte a volta e in parte piane. L'immobile nel complesso rilevato necessita di interventi di manutenzione soprattutto in corrispondenza della terrazza a livello in pessimo stato di manutenzione e conservazione.



- *Indagini urbanistiche*: trattasi di immobile realizzato antecedentemente il 1967 di cui presso gli uffici comunali sono stati reperiti titoli edilizi “*per modifiche ed aggiunte, costruzione di un androne al piano terra del fabbricato*” risalenti al 16 marzo 1949. Sono state inoltre reperite pratiche edilizie per “*costruzione di una scala d’accesso e per collegamento del balcone esistente*” su via Nazionale rispettivamente del 14.07.1970 e del 11.08.1970

- *Conformità catastale*: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale

*Consistenza per destinazione*:

Unità abitativa

- *Abitazione piano terra-primo*

superficie mq. 194,00

*Valutazione dell’immobile*:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell’ubicazione, della posizione, della consistenza, della vetustà, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della consultazione di banche dati OMI (vedi allegato n°6), dell’indagine urbanistico-edilizia e catastale, lo scrivente espone quanto segue:

- abitazione (sub. 2)

superficie mq. 194,00 x €/mq. 650,00 = € 126.100,00

- giardino-locali al piano terra (sub. 12)

superficie mq. 51,00 x €/mq. 300,00 = € 15.300,00

valore dell’immobile € 141.400,00

**2) Locale destinato ad uffici siti nel Comune di Alessano via Nazionale**

- *Identificazione catastale*:

- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.7, cat. A/10, classe 1, vani 2,5, sup. catastale mq. 40, rendita € 451,90

- *Ubicazione*: unità immobiliari a destinazione ufficio al piano terra sito in Montesardo nel Comune di Alessano alla via Nazionale lungo la direttrice principale che attraversa il centro urbano, in zona semicentrale.

- *Descrizione (ex studio medico)*

Accessibile da via Nazionale si compone di due vani ed un sevizio igienico con ventilazione forzata (vedi allegato n° 1, foto n° 27+33).

Il locale (ex studio medico) presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi interni ed esterni in legno, visibilmente inutilizzato da tempo, necessità di interventi manutentivi.

*Caratteristiche costruttive*: il locale è ubicato al piano terra del fabbricato di cui al punto precedente realizzato con struttura in muratura portante. Presenta coperture a volta e nel complesso necessità di interventi di manutenzione.

- *Indagini urbanistiche*: come precedente unità immobiliare.

- *Conformità catastale*: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale. Si evidenzia solo l’esistenza una porta di comunicazione con il



confinante sub. 12.

*Consistenza per destinazione*

- *Locale studio piano terra*
- superficie mq. 40,00

*Valutazione dell'immobile:*

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della consultazione di banche dati OMI (vedi allegato n°6), dell'indagine urbanistico-edilizia e catastale, lo scrivente espone quanto segue:

- locale studio

superficie mq. 40,00 x €/mq. 550,00 = € 22.000,00  
valore dell'immobile € 22.000,00

**3) Locale a destinazione commerciale (ex farmacia) sito nel Comune di Alessano via Nazionale**

- *Identificazione catastale:*

- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.11 cat. C/1 , classe , 3

- *Ubicazione:* unità immobiliari a destinazione commerciale al piano terra sito in Montesardo nel Comune di Alessano alla via Nazionale lungo la direttrice principale che attraversa il centro urbano, in zona semicentrale.

- *Descrizione (ex farmacia)*

Accessibile da via Nazionale si compone di uno spazio antistante (ex locale vendita farmacia) e spazio retrostante (ex vano ufficio e servizi) (vedi allegato n° 1, foto n° 33+42).

Il locale (ex farmacia) presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, volte tinteggiate bianco-ocra infissi interni in legno, portone di ingresso in alluminio con specchiature vetrate, visibilmente inutilizzato da tempo, necessità di interventi locali manutentivi.

*Caratteristiche costruttive:* analogamente alla precedente unità immobiliare anche il locale in oggetto è ubicato al piano terra del medesimo fabbricato realizzato con struttura in muratura portante. Presenta coperture a volta ad eccezione del vano retrostante realizzato con coperture piane in putrelle metalliche. Pur essendo stato negli anni precedenti oggetto di interventi di manutenzione/ristrutturazione ed adibito a farmacia, necessità di locali interventi di manutenzione.

- *Indagini urbanistiche:* come precedenti unità immobiliare.

- *Conformità catastale:* il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale.

*Consistenza per destinazione*

- *Locale studio piano terra*
- superficie mq. 81,00

*Valutazione dell'immobile:*

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della



consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della consultazione di banche dati OMI (vedi allegato n°6), dell'indagine urbanistico-edilizia e catastale, lo scrivente espone quanto segue:

- locale commerciale

superficie mq. 81,00 x €/mq. 650,00 = € 52.650,00

valore dell'immobile € 52.650,00

#### 4) Terreno in Alessano, località Montesardo

- *Identificazione catastale* (vedi allegato n°2):

- N.C.T. di Alessano foglio n°25, particella 207,

AA qualità seminativo, classe 2, superficie are 52 ca 08 (mq. 5.208), R.D. 22,86, R.A. 14,79;

AB qualità pascolo, classe U, superficie are 49 ca 60 (mq. 4.960), R.D. 3,59, R.A. 1,79

- *Ubicazione*: lotto di terreno a destinazione agricola sito in agro di Alessano n località "Montesardo", in prossimità del centro abitato (vedi allegato n°1, foto n° 47÷50).

- *Indagini urbanistiche*: così come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessano, ricade trattasi di un terreno che ricade nel Programma di Fabbricazione vigente in zona E "Agricola" con i seguenti indici urbanistici (vedi allegato n°4):

- *Iff* 0,03 mc/mq;

- *distanza dai confini ml.* 7,50;

- *distanza fabbricati ml.* 15,00;

- *altezza massima ml.* 4,00;

- *superficie minima del lotto mq.* 6.300.

Vincoli PPTR

- *Componenti Culturali e Insediative*;

- *BP – Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico*

- *UCP – Paesaggi Rurali*

- *Descrizione*: trattasi come già detto di lotto di terreno a destinazione agricola sito in agro di Alessano, in prossimità del centro abitato, in area agricola caratterizzata da presenza di unità abitative a carattere sparso. In concomitanza del sopralluogo eseguito il terreno è risultato non utilizzato, confinante lungo un lato con area di pertinenza condotta interrata AQP e caratterizzato dalla presenza di estese formazioni di roccia affiorante (vedi allegato n° 1, foto n° 47÷50).

*Consistenza*:

Terreno agricolo mq. 10.168 (ha 1.01.68)

*Valutazione dell'immobile*:

In considerazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, della natura geomorfologica, della destinazione urbanistica e condizione vincolistica, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, lo scrivente ha determinato la seguente valutazione:

- *Terreno agricolo*

mq. 10.168 x €/mq. 4,5 = € 45.756,00



## 5) Terreno in Alessano, località Montesardo

- *Identificazione catastale:*

- N.C.T. di Alessano foglio n°25, particella 273, qualità seminativo, classe 2, superficie are 68 ca 57 (mq. 6.857), R.D. 30.10, R.A. 19,48;

- *Ubicazione:* lotto di terreno a destinazione agricola sito in agro di Alessano n località "Montesardo", in prossimità del centro abitato (vedi allegato n°1, foto n° 43+46).

- *Indagini urbanistiche:* così come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessano, ricade trattasi di un terreno che ricade nel Programma di Fabbricazione vigente in zona E "Agricola" con i seguenti indici urbanistici (vedi allegato n°4):

- *Iff 0,03 mc/mq;*

- *distanza dai confini ml. 7,50;*

- *distanza fabbricati ml. 15,00;*

- *altezza massima ml. 4,00;*

- *superficie minima del lotto mq. 6.300.*

Vincoli PPTR

- *Componenti Culturali e Insediative;*

- *BP – Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico*

- *UCP – Paesaggi Rurali*

- *Descrizione:* trattasi come già detto di lotto di terreno a destinazione agricola sito in agro di Alessano, in prossimità del centro abitato, in area agricola caratterizzata da presenza di unità abitative a carattere sparso. In concomitanza del sopralluogo eseguito il terreno è risultato arato, utilizzato, variamente recintato con muretti a secco e/o delimitazioni in conci murari di altezze variabili, e per un piccolo tratto delimitato da area di pertinenza condotta interrata AQP (vedi allegato n° 1, foto n° 43+46).

*Consistenza:*

Terreno agricolo mq. 6.857,00 (ha 00.68.57)

*Valutazione dell'immobile:*

In considerazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, della natura geomorfologica, della destinazione urbanistica e condizione vincolistica, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, lo scrivente ha determinato la seguente valutazione:

- *Terreno agricolo*

mq. 6.857 x €/mq. 5,80 =

**€ 39.770,00**



Si riporta di seguito un quadro riepilogativo del valore di stima dei beni immobili.

<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI</b>	
<b>1) Immobile ad uso residenziale p. terra- primo – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 2)</i> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 12)</i>	VALORE IMMOBILE <b>€ 141.400,00</b>
<b>2) Immobile ad uso uffici p. terra – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 7)</i>	VALORE IMMOBILE <b>€ 22.000,00</b>
<b>3) Immobile ad uso commerciale p. terra – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 11)</i>	VALORE IMMOBILE <b>€ 52.650,00</b>
<b>4) Terreno in Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.25 pc.207)</i>	VALORE IMMOBILE <b>€ 45.756,00</b>
<b>5) Terreno in Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.25 pc.273)</i>	VALORE IMMOBILE <b>€ 39.770,00</b>



Tenuto conto della molteplicità e frammentarietà delle quote tra cui dover suddividere la massa ereditaria sopra calcolata, non potendo redigere un progetto di divisione organico e razionale, si riporta nel seguito un quadro riepilogativo dell'entità delle suddette singole quote

## CONCLUSIONI

### Quesito n° 1

I beni immobili facenti parte della massa indivisa, di cui il notaio ha accertato l'esistenza, sono di seguito elencati:

- 8) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale n° 17 – abitazione p.t.-1;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.2, cat. A/2, classe 2, vani 6,5;
- 9) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – uffici privati (ex studio medico) p.t.;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.7, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani;
- 10) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – locale commerciale (ex farmacia) p.t.;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.11, cat. C/1, classe 3, consistenza



mq. 68;

**11) Fabbricato** sito nel Comune di Alessano via Nazionale – magazzino/deposito p.t.;  
- N.C.E.U. di Alessano Foglio 26 particella 675 sub.12, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 37;

**12) Terreno** sito in Alessano  
- N.C.T. di Alessano Foglio 25 particella 207, consistenza 1 ettari 1 are 68 centiare;

**13) Terreno** sito in Alessano  
- N.C.T. di Alessano Foglio 25 particella 273, consistenza 68 are 57 centiare;

Per tutti gli aspetti di carattere descrittivo dei beni immobili oggetto di causa si rimanda a quanto riportato dettagliatamente in risposta al quesito.

La stima degli immobili e la successiva suddivisione in due quote ha prodotto i seguenti valori:

<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI</b>	
<b>1) Immobile ad uso residenziale p. terra- primo – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 2) (Fg.26 pc.675 sub. 12)</i>	VALORE IMMOBILE € <b>141.400,00</b>
<b>2) Immobile ad uso uffici p. terra – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 7)</i>	VALORE IMMOBILE € <b>22.000,00</b>
<b>3) Immobile ad uso commerciale p. terra – Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.26 pc.675 sub. 11)</i>	VALORE IMMOBILE € <b>52.650,00</b>
<b>4) Terreno in Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.25 pc.207)</i>	VALORE IMMOBILE € <b>45.756,00</b>
<b>5) Terreno in Montesardo (Alessano)</b> <i>(Fg.25 pc.273)</i>	VALORE IMMOBILE € <b>39.770,00</b>



Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

*Si allegano:*

1. Rilievo fotografico;
2. Indagini catastali (visure, estratti di mappa e planimetrie catastali - Alessano e Castrignano del Capo);
3. Indagini Settore Urbanistica Comune di Alessano – Immobile in Montesardo alla via Nazionale;
4. Indagini Settore Urbanistica Comune di Alessano – C.D.U. terreni in Montesardo;
  
6. Quotazioni immobiliari O.M.I.;
7. Verbali di sopralluogo.

Lecce, 16 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*(Ing. Mauro Pellè)*

