

TRIBUNALE DI LECCE

CAUSE ORDINARIE (Contenzioso)

Numero di Ruolo Generale n. 1238/2014

Ufficio del Giudice: Dott.ssa PINTO KATIA

G.O. : Avv. Rosato Silvia

Attore principale :
procuratore ,

C O N T R O

+ altri

PREMESSA

All'udienza del 20/12/2016, nella causa civile pendente presso il Tribunale di Lecce ed allibrata al n° 1238/2014 del R.G. , l'Ill.mo Sig. Giudice Relatore, G.O. Avv. Silvia Rosato, affidava al sottoscritto, Geom. Stefano Esposito, con studio professionale in Cavallino (Le), alla via S.S. 16 Km. 7 Lecce- Maglie, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2381, l'incarico di redigere C.T.U..

Dopo l'accettazione dell'incarico conferito e dopo aver prestato giuramento, come prescritto, alla presenza dell'Ill.mo Signor G.R., si accoglieva il quesito dallo stesso formulato come riportato nel verbale di conferimento d'incarico al C.T.U. che testualmente si trascrive:

- 1) *Descrivere e valutare i beni facenti parte della comunione indivisa;*
- 2) *Determinare l'ammontare delle quote spettanti ai singoli condividenti e stabilire se il compendio immobiliare sia suscettibile di essere comodamente diviso in natura secondo le quote spettanti a ciascuno dei comproprietari ed eventuali congruagli in denaro all'uopo necessari;*
- 3) *In caso di comoda divisibilità, predisporre il relativo progetto divisionale.*

Il tempo assegnato per l'espletamento del mandato veniva stabilito secondo quanto di seguito:

- comunicazione della relazione peritale alle parti entro 90 giorni dalla data di inizio delle operazioni peritali;
- entro giorni 20 da tale comunicazione trasmissione al consulente di osservazioni scritte;
- giorni 20 per il deposito della propria relazione, osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle stesse.

Le operazioni peritali, stabilite dallo scrivente CTU nel verbale di conferimento d'incarico all'udienza del 20/12/2016, venivano regolarmente espletate il 19/01/2017 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Salice Salentino (LE) alla via Cavour nr. 40 alla presenza dei comproprietari

nonché del C.T.P. Dott. per del C.T.P. Arch. pe e, dell'Avv. procuratore c

In relazione al mandato ricevuto e tralasciando aspetti di natura prettamente giuridica, il sottoscritto procede a sintetico riepilogo degli atti introduttivi del giudizio.

Presso il Tribunale di Lecce pende procedura espropriativa immobiliare in danno di R.G.E. 267/2012 riguardante la quota di 1/9 dei seguenti immobili:

- 1) immobile nel Comune di Campi Salentina (Le) – Catasto terreni- foglio 49 pc. 151 vigneto, classe 3. are 41,64;
- 2) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 208 sub 1 categoria A/4 classe 3 Via regina Margherita 51-53 piano T-1;
- 3) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 978 categoria A/3 Via Cavour 40 piano terra;
- 4) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 233 sub 1 categoria C/3 classe 3 Via Virgilio 9 piano terra;
- 5) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – Catasto terreni- foglio 32 pc. 1614 frutteto, are 1 22;

- 6) immobile nel Comune di Squinzano (Le) – Catasto terreni- foglio 23 pc. 4 vigneto classe 2 are 12.77;
- 7) immobile nel Comune di Squinzano (Le) – Catasto terreni- foglio 23 pc. 1 uliveto classe 1 are 3.18;

Il pignoramento sui beni di proprietà della sig.ra _____ come elencati, veniva eseguito in data 25/01/2012 e trascritto in data 11/04/2012 nei RR.II. ai nr. 12468 registro Generale e nr. 10116 registro Particolare.

Di tali beni ne sono altresì comproprietari per quota indivisa di 1/9 i sig.ri

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

Il Giudice della Procedura Escutiva nr. 267/12, considerato quanto relazionato dal Professionista Delegato alla vendita, Rag. Giuseppe Calabrese, il quale poneva in evidenza, che, per le caratteristiche dei beni pignorati, non è probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o inferiore al valore della stessa, sospendeva la procedura e concedeva termine al creditore procedente _____ sino al 11/02/2014 per attivare giudizio divisorio dinanzi al Giudice Competente.

La parte attrice _____, quindi, con atto di citazione del 07/02/2014 chiedeva di disporre la divisione e la conseguente assegnazione alla sig.ra _____ della quota ad essa spettante, chiamando inoltre ad intervenire la Equitalia Sud Spa quale creditore ipotecario e pignoratizio del _____ dei seguenti beni immobili :

- 1) immobile nel Comune di Campi Salentina (Le) – Catasto terreni- foglio 49 pc. 151 vigneto, classe 3, are 41,64;
- 2) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 208 sub 1 categoria A/4 classe 3 Via regina Margherita 51-53 piano T-1;

- 3) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 978 categoria A/3 Via Cavour 40 piano terra;
- 4) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 233 sub 1 categoria C/3 classe 3 Via Virgilio 9 piano terra;
- 5) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – Catasto terreni- foglio 32 pc. 1614 frutteto, are 1.22;
- 6) immobile nel Comune di Squinzano (Le) – Catasto terreni- foglio 23 pc. 4 vigneto classe 2 are 12.77;
- 7) immobile nel Comune di Squinzano (Le) -- Catasto terreni- foglio 23 pc. 1 uliveto classe 1 are 3.18;

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente e denominati "Allegati", unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come di seguito.

Le operazioni peritali, stabilite dallo scrivente CTU nel verbale di conferimento d'incarico all'udienza del 20/12/2016, venivano regolarmente espletate il 19/01/2017 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Salice Salentino (LE) alla via Cavour nr. 40 alla presenza dei comproprietari

Lo scrivente provvedeva a dare lettura del quesito posto dal Giudice Relatore ed iniziava i rilievi piano volumetrici e fotografici degli immobili.

Si sospendevano le operazione peritali fissando il prosieguo delle stesse per il giorno 25/01/2017 alle ore 09,30.

Il giorno 25/01/2017, all'ora stabilita, ed in presenza dei CTP Arch. _____ e _____ lo scrivente C.T.U. procedeva con i rilievi piano volumetrici e fotografici degli immobili siti in Salice Salentino (Le) Via Cavour nr. 40, in Via Virgilio nr. 9, in Via Regina Margherita nr. 51-53 e del terreno edificabile in Via Virgilio.

Si sospendevano le operazioni peritali fissando il prosieguo delle stesse per il giorno 30/01/2017 alle ore 15,30.

Il giorno 30/01/2017, all'ora stabilita, ed in presenza dei CTP Arch. [redacted] e Dott. [redacted] lo scrivente C.T.U. proseguiva le operazioni peritali presso il terreno agricolo in Campi Salentina (Le), per poi concluderle presso i terreni siti in Squinzano (LE).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

Il compendio immobiliare, per quanto precedentemente esposto, è quindi costituito dai seguenti cespiti:

- 1) immobile nel Comune di Campi Salentina (Le) – Catasto terreni- foglio 49 pc. 151 vigneto, classe 3, are 41,64;
- 2) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 208 sub 1 categoria A/4 classe 3 Via regina Margherita 51-53 piano T-1;
- 3) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 978 sub 1 categoria A/3 Via Cavour 40 piano terra;
- 4) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – catasto fabbricati- foglio 32 pc. 233 sub 1 categoria C/3 classe 3 Via Virgilio 9 piano terra;
- 5) immobile nel Comune di Salice Salentino (Le) – Catasto terreni- foglio 32 pc. 1614 frutteto, are 1,22;
- 6) immobile nel Comune di Squinzano (Le) – Catasto terreni- foglio 23 pc. 4 vigneto classe 2 are 12,77;
- 7) immobile nel Comune di Squinzano (Le) – Catasto terreni- foglio 23 pc. 1 uliveto classe 1 are 3,18;

DATI CATASTALI

Cespite 1)

Terreno Agricolo foglio 49 pc. 151 vigneto, classe 3, are 41,64; R.D. € 24,73

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di CAMPI SALENTINA (Le)

intestati:

1

- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9

Cespite 2)

Via Regina Margherita 51-53 piano terra e primo

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Il cespite è catastalmente conforme ad eccezione della chiusura di una porta interna.

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
32	208	1	A/4	3	6 vani Mq. 125	€ 238,60

intestati:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9
- 1/9

Cespite 3)

Via Cavour 40 piano terra

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Il cespite è catastalmente conforme.

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
32	978	1	A/3	3	8 vani Mq. 187	€ 318,14

intestati:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9

Cespite 4)

Via Virgilio 9 piano terra

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Il cespite è catastalmente conforme.

Foglio	P.Illa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
32	233	1	C/3	3	Mq.179 Sup. catastale mq. 213	€ 360,54

intestati:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9

Cespite 5)

Terreno Edificabile foglio 32 pc. 1614 frutteto, classe 3, are 01.22; R.D. € 1,54

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SALICE SALENTINO (Le)

intestati:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9
- 1) Proprieta' per 1/9

Cespite 6)

Terreno Agricolo foglio 23 pc. 1 uliveto, classe 1, are 3.18; R.D. € 1,15

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SQUINZANO (Le)

intestati:

1.	(1) Proprieta' per 1/9
2.) Proprieta' per 1/9
	* (1) Proprieta' per 1/9
	(1) Proprieta' per 1/9
	(1) Proprieta' per 1/9
	** (1) Proprieta' per 1/9
	* (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9

Cespite 7)

Terreno Agricolo foglio 23 pc. 4 vigneto, classe 2, are 12.77; R.D. € 23,08

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SQUINZANO (Le)

intestati:

1.	(1) Proprieta' per 1/9
) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9
	* (1) Proprieta' per 1/9
	* (1) Proprieta' per 1/9
	† (1) Proprieta' per 1/9

DATI URBANISTICI E VALUTAZIONE CESPITI

Cespite 1)

Terreno Agricolo foglio 49 pc. 151 vigneto, classe 3, are 41,64; R.D. € 24,73

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di CAMPI SALENTINA (Le)

Il terreno ricade, come da certificato di destinazione urbanistica allegato prot. nr. 1381 del 03/02/2017, nel Contesto Extraurbano "CE3: Rurale con funzione agricola ed elevata frammentazione".

Inoltre, la particella ricade in un'area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale, mentre non ricade nel piano di Bacino approvato dalla Regione Puglia il 28/04/2006.

Il terreno ha una forma regolare si presenta pressoché incolto ed all'interno è presente un pozzo di vecchia costruzione. Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Regione Puglia e la Provincia di Lecce non è stata rintracciata nessuna autorizzazione per la realizzazione del pozzo.

Il terreno è raggiungibile percorrendo la strada Carmiano- Salice Salentino direzione Carmiano per Km. 2,7 per poi girare a destra nella strada vicinale della Pira percorrendola per mt. 140.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Lecce, per la Regione Agraria n.1 che comprende il comune di Campi Salentina, per il seminativo, il valore unitario è di € 7.900,00/ha.

Oltre ai caratteri intrinseci del fondo, cioè prettamente agricoli, si devono considerare quelli relativi all'accessibilità, alla vicinanza al centro urbano e alla possibilità di urbanizzazione del sito.

Per l'accessibilità si deve precisare che il fondo ha un ampio fronte strada sulla viabilità asfaltata, però risulta lontano dal centro abitato e la zona è disabitata. Per tali considerazioni lo scrivente ritiene di applicare il valore agricolo medio di € 7.900,00/ha aumentato del 25% per la comoda accessibilità e, quindi, € 9.875,00/ha.

Quindi avremo il più probabile valore di mercato del Cespite 1 " Terreno Agricolo sito in agro di Campi Salentina (LE) in catasto al Fg. 49 part. 151 ha 0 are 41 ca 64

Ha 0,4164 x € 9875,00/ha = € 4.111,95 arrotondato € 4.100,00 (quattromilacento)

VALORE CESPITE 1) = € 4.100,00

Cespite 2)

Via Regina Margherita 51-53 piano terra e primo

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consi - stenza	Rendita
32	208	1	A/4	3	6 vani Mq. 125	€ 238,60

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico e l'Ufficio Condono del comune di Salice Salentino (LE) non hanno consentito di rintracciare pratiche edilizi relative all'immobile.

Il fabbricato composto da un piano terra ed un piano ammezzato presenta notevolmente accentuate tutte le problematiche derivanti dal protratto stato di abbandono, specie per notevoli infiltrazioni meteoriche riscontrate sull'intradosso delle coperture, sia esse a volta che a solaio piano, nonché di risalita capillare nelle murature d'ambito.

Lo stato di assoluto degrado e di completo ammaloramento dei solai, devono essere tenuti in debito conto per l'effettuazione di tutti i lavori necessari al riattamento dell'immobile ed, in definitiva, per l'esatta valutazione del cespite.

Di massima, i suddetti lavori consisteranno nel ripristino dell'intradosso dei solai di copertura, sia essi a volte che solaio piano, e, laddove, necessario intervenire con la demolizione e ricostruzione dei solai, soprattutto nella zona giorno posta sul retro prospetto, nel rifacimento di tutti gli impianti, gli infissi, pavimenti, intonaci, lastricati solari, ecc...

Il tutto previa presentazione della relativa pratica edilizia, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/01e successive modifiche, ed, alla fine dei lavori, presentare l'opportuna richiesta di abitabilità.

Tutte queste opere, compresi i costi della pratica edilizia, avranno un'incidenza di circa il 30% dell'intero valore commerciale del cespite immobiliare, inteso come media di valutazione di altri immobili simili sempre situati nella stessa zona.

Questi valori ufficialmente sono rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, edita dall'Agenzia dell'Entrate e con riferimento al secondo semestre 2016.

Dalla visura riferita alla fascia centrale, centro storico di Salice Salentino (LE),e per una tipologia di abitazioni di tipo civile, abbiamo un valore minimo di € 450,00/mq. ad un valore massimo di € 640,00/mq. e, quindi, un valore medio di € 545,00 che ridotto del 30% dà un valore di € 381,50/mq.

Dai rilievi plano volumetrici effettuati sul posto e riportati graficamente in planimetria allegata, sono state ottenute le seguenti superfici lorde .

Mq. 102 di superficie coperta a piano terra, mq. 14 superficie coperta ammezzato primo piano, mq. 23 area scoperta.

La determinazione, quindi, del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare è il seguente :

superficie coperta lorda mq. 102 + mq. 14 = mq. 116	x € 381,50/mq.	= € 44.254,00
superficie cortile area scoperta mq. 23	x 381,50/mq. : 2	= € 4.387,25
VALORE CESPITE 2		= € 48.641,25

Pertanto il più probabile valore di mercato del Cespite 2 "immobile sito in Salice Salentino (Le) alla via Regina Margherita n. 51-55 (fg. 32 part. 208 sub 1) arrotondato è di € 48.600,00 (quarantottomilaseicentoeuro)

Cespite 3)

Via Cavour 40 piano terra

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consi - stenza	Rendita
32	978	1	A/3	3	8 vani Mq. 187	€ 318,14

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico e l'Ufficio Condono del comune di Salice Salentino (LE) non hanno consentito di rintracciare pratiche edilizi relative all'immobile.

Il fabbricato ha fronte su strada chiusa denominata via Cavour, è composto da un piano terra ed allo stesso si accede dall'ingresso posto sull'area scoperta di pertinenza su detta Via Cavour, dal locale ingresso sulla destra si accede al soggiorno ed alle tre camere da letto, mentre, sulla sinistra si accede al locale pranzo-cucina ad un piccolo disimpegno ed al bagno.

Presenta notevolmente accentuate tutte le problematiche derivanti dal protratto stato di abbandono, specie per notevoli infiltrazioni meteoriche riscontrate sull'intradosso delle coperture, sia esse a volta che a solaio piano, nonché di risalita capillare nelle murature d'ambito in molto punti non visibile per la presenza di un contromuro realizzato in legno.

Lo stato di assoluto degrado e di completo ammaloramento dei solai, deve essere tenuto in debito conto per l'effettuazione di tutti i lavori necessari al riattamento dell'immobile ed in definitiva, per l'esatta valutazione del cespite.

Di massima, questi lavori consisteranno nel ripristino dell'intradosso dei solai di copertura, sia essi a volte che a solaio piano, e, laddove necessario intervenire con la demolizione e ricostruzione dei solai, nel rifacimento di tutti gli impianti, gli infissi, pavimenti, intonaci, lastricati solari, ecc...

Il tutto previa presentazione della relativa pratica edilizia, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche, ed, alla fine dei lavori, presentare l'opportuna richiesta di abitabilità.

Tutte queste opere, compresi i costi della pratica edilizia, avranno un'incidenza di circa il 30% dell'intero valore commerciale del cespite immobiliare, inteso come media di valutazione di altri immobili simili sempre situati nella stessa zona.

Questi valori ufficialmente sono rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, edita dall'Agenzia dell'Entrate e con riferimento al secondo semestre 2016.

Dalla visura riferita alla fascia centrale, centro storico di Salice Salentino (LE), e per una tipologia di abitazioni di tipo civile, avremo un valore minimo di € 450,00/mq. ed un valore massimo di € 640,00/mq. e, quindi, un valore medio di € 545,00 che ridotto del 30% da un valore di € 381,50/mq.

Dai rilievi plano volumetrici effettuati sul posto e riportati graficamente in planimetria allegata, sono state ottenute le seguenti superfici lordi .

Mq. 178 di superficie coperta a piano terra e mq. 23 area scoperta.

La determinazione, quindi, del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare è il seguente :

superficie coperta lorda mq. 178 x € 381,50/mq.	= € 67.907,00
superficie area scoperta mq. 11 x 381,50/mq. : 3	= € <u>1.398,83</u>
VALORE CESPITE 3	= € 69.305,83

Pertanto il più probabile valore di mercato del Cespite 3 "immobile sito in Salice Salentino (Le) alla via Cavour n. 40 (fg. 32 part. 978 sub 1) arrotondato è di € 69.300,00 (sessantanovemilatrecentoeuro)

Cespite 4)

Via Virgilio 9 piano terra

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Fabbricati

Comune di Salice Salentino (Le)

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
32	233	1	C/3	3	Mq.179 Sup. catastale mq. 213	€ 360,54

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico e l'Ufficio Condono del comune di Salice Salentino (LE) hanno consentito di rintracciare solo la seguente pratica edilizia:

P.E. n. 23/03/1971 per lavori di costruzione di un ampliamento della casa di abitazione alla via Cavour intestata a **FRANCESCO MARIANO** Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 15/03/1971- n. prot. 1668 rilasciata in data 23/03/1971 La suindicata pratica edilizia fa riferimento ad una piccolissima porzione dell'immobile. Fra l'altro non corrispondente alla situazione attuale dell'immobile.

Il locale era destinato alla lavorazione ed alla vendita di prodotti da forno, ha fronte su Via Virgilio, è composto da un'ampia zona lavorazione, da una zona vendita, da due locali deposito materie prime, completano l'immobile un forno a legna, un bagno ed una piccola area scoperta.

Presenta notevolmente accentuate tutte le problematiche derivanti dal protratto stato di abbandono, specie per notevoli infiltrazioni meteoriche riscontrate sull'intradosso delle coperture.

Lo stato di assoluto degrado e di completo ammaloramento dei solai, deve essere tenuto in debito conto per l'effettuazione di tutti i lavori necessari al riattamento dell'immobile e, quindi in definitiva, per l'esatta valutazione del cespite.

Di massima, questi lavori, consisteranno nel ripristino dell'intradosso dei solai di copertura, sia essi a volte che a solaio piano, e, laddove necessario interventi di demolizione e ricostruzione dei solai, rifacimento di tutti gli impianti, gli infissi, pavimenti, intonaci, lastricati solari, ecc...

Il tutto previa presentazione della relativa pratica edilizia, secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/01 e successive modifiche, ed, alla fine dei lavori, presentare l'opportuna richiesta di abitabilità.

Tutte queste opere, compresi i costi della pratica edilizia, hanno un'incidenza, sui locali artigianali, di circa il 30% dell'intero valore commerciale del cespite immobiliare, inteso come media di valutazione di altri immobili similari sempre situati nella stessa zona.

Questi valori ufficialmente sono rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, edita dall'Agenzia dell'Entrate e con riferimento al secondo semestre 2016.

Dalla visura riferita alla fascia centrale, centro storico, di Salice Salentino (LE) e per una tipologia di immobili produttivi, avremo un valore minimo di € 435,00/mq. ed un valore massimo di € 580,00/mq. e quindi un valore medio di € 507,50 che ridotto del 30% da un valore di € 355,25 /mq.

Dai rilievi piano volumetrici effettuati sul posto e riportati graficamente in planimetria allegata, sono state ottenute le seguenti superfici lorde .

Mq. 185 di superficie coperta a piano terra e mq. 4 area scoperta.

La determinazione, quindi, del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare è il seguente :

superficie coperta lorda mq. 185 x € 355,25/mq.	= € 65.721,25
superficie area scoperta mq. 4 x 355,25/mq. : 2	= € <u>710,50</u>
VALORE CESPITE 4	= € 66.431,75

Pertanto il più probabile valore di mercato del Cespite 4 "immobile sito in Salice Salentino (Le) alla via Virgilio n. 9 (fg. 32 part. 233 sub 1) arrotondato è di € 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocentoeuro)

Cespite 5)

Terreno Edificabile foglio 32 pc. 1614 frutteto, classe 3, are 1.22 ; R.D. € 1,54

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SALICE SALENTINO (Le)

Il terreno ha una forma regolare ed è situato in Via Virgilio nel centro abitato di Salice Salentino (Le) esteso mq. 122 ricade interamente nella zona omogenea B1 con destinazione "Residenziale prevalentemente Saturata" del vigente PRG del Comune di Salice Salentino (LE).

Si allega Certificato di destinazione Urbanistica nr. 18 rilasciato dal Comune di Salice Salentino (Le) il 13/02/2017, che forma parte integrante della presente Consulenza tecnica d'Ufficio.

Per gli scopi edificatori che il terreno esprime, e, per determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ritiene di confermare il valore di € 95,00/mq. , già determinato nell'elaborato peritale in atti alla procedura esecutiva nr. 267/12.

Terreno edificabile mq. 122 x € 95,00/mq.	= € 11.590.00
---	---------------

Pertanto il più probabile valore di mercato del Cespite 4 "terreno edificabile sito in Salice Salentino (Le) via Virgilio (fg. 32 part. 1614) arrotondato è di € 11.500,00 (undicimilacinquecentoeuro)

Cespite 6)

Terreno Agricolo foglio 23 pc. 1 uliveto, classe 1, are 3.18; R.D. € 1,15

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SQUINZANO (Le)

Cespite 7)

Terreno Agricolo foglio 23 pc. 4 vigneto, classe 2, are 12.77; R.D. € 23,08

Agenzia del Territorio di Lecce CATASTO Terreni

Comune di SQUINZANO (Le)

I terreni ricadono, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Squinzano (Le) del 17/02/2017, in zona " E2 agricole con prevalenti colture arboree" .

Si allega Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Squinzano (Le) il 17/02/2017, che forma parte integrante della presente Consulenza tecnica d'Ufficio.

I terreni hanno forma irregolare e la tessitura è costituita da circa 30 alberi di ulivo, le particelle ricadono nella zona contaminata dalla ormai famosa malattia degli ulivi "Xylella fastidiosa" .

Il terreno è raggiungibile percorrendo la strada Squinzano-San Pietro Vernotico per circa km. 1,1, partendo dal distributore Eni situato nel centro abitato di Squinzano, per poi svoltare a sinistra su una strada interpodereale che conduce ai terreno.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Lecce, per la Regione Agraria n. 2 che comprende il comune di Squinzano, per l'uliveto, il valore unitario è di € 16.600,00/ha.

Oltre ai caratteri intrinseci del fondo, cioè prettamente agricoli, si devono considerare quelli relativi all'accessibilità, alla vicinanza al centro urbano e alla possibilità di urbanizzazione del sito.

L'accessibilità è alquanto disagiata, risulta lontano dal centro abitato e la zona è disabitata.

Inoltre la possibilità che gli alberi di ulivo vengano colpiti dalla "Xylella" , è molto verosimile, in quanto le particelle ricadono in zona infetta, come risulta dal sito della Regione Puglia "emergenza xylella".

Per tali considerazioni lo scrivente ritiene di applicare al valore agricolo medio di € 16.600,00/ha una riduzione del 50% e, quindi, € 8.300,00/ha.

Quindi avremo il più probabile valore di mercato del Cespite 6) in catasto al Fg.23 part. 1 are 03.18 e del Cespite 7) in catasto al Fg.23 part. 4 are 12.77 " Terreni Agricoli siti in agro di Squinzano (LE)" come di seguito:

Cespite 6) in catasto al Fg.23 part. 1 are 03.18 x € 8.300,00 : 10.000 = € 263,95
Cespite 7) in catasto al Fg.23 part. 4 are 12.77 x € 8.300,00 : 10.000 = € 1.059,91
TOTALE CESPITE 6) E CESPITE 7) = € 1.323,86
arrotondato € 1.300,00 (milletrecentoeuro)

CESPITE 6) + CESPITE 7) = € 1.300,00 (milletrecento)

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

1) *Descrivere e valutare i beni facenti parte della comunione indivisa.*

Si riporta il riepilogo di quanto sopra esposto:

VALORE CESPITE 1) Terreno Agricolo foglio 49 pc. 151 CAMPI = € 4.100,00
VALORE CESPITE 2) fabbricato in Salice fg.32 pc. 208 sub 1 = € 48.600,00
VALORE CESPITE 3) fabbricato in Salice fg.32 pc. 978 sub 1 = € 69.300,00
VALORE CESPITE 4) fabbricato in Salice fg.32 pc. 233 sub 1 = € 66.400,00
VALORE CESPITE 5) terreno edificabile in Salice fg 32 pc. 208 = € 11.500,00
VALORE CESPITE 6) Terreno Agricolo foglio 23 pc. 1 Squinzano -----
e CESPITE 7) Terreno Agricolo foglio 23 pc. 4 Squinzano = € 1.300,00
=====

TOTALE VALORE BENI IMMOBILI COMUNIONE INDIVISA = € 201.200,00
(duecentounomilaeduecentoeuro)

RISPOSTA AL SECONDO ED AL TERZO QUESITO

2) *Determinare l'ammontare delle quote spettanti ai singoli condividenti e stabilire se il compendio immobiliare sia suscettibile di essere comodamente diviso in natura secondo le quote spettanti a ciascuno dei comproprietari ed eventuali congruagli in denaro all'uopo necessari.*

3) *In caso di comoda divisibilità, predisporre il relativo progetto divisionale.*

QUOTE DI SPETTANZA

1)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
2)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
3)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
4)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
5)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
6)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
7)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
8)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
9)	Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitando altresì, che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù".

La comoda divisibilità di un immobile deve essere considerata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Si tenga poi conto che le quote da formare sono 9 e che ciò condiziona molto la comoda divisione, quindi, lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare non è comodamente divisibile in ragione delle quote spettanti e, conseguentemente, non si può disporre un progetto divisionale.

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU del CTP Arch. F.

Il CTP nominato dai convenuti Arch. _____ inviava, allo scrivente, a mezzo pec, le proprie osservazione alla bozza di CTU.

Il CTP, pur condividendo le conclusioni dello scrivente CTU, osservava che un immobile appartenente all'asse ereditario _____ non era stato inserito nella consulenza tecnica e,

precisamente, terreno in Salice Salentino (Le) censito al catasto terreni al fg. 35 pc. 824 di mq. 55.

Pur condividendo l'osservazioni del CTP, Arch. _____, lo scrivente CTU non ritiene di poter inserire nella valutazione del compendio immobiliare, il terreno in questione, giacche detto terreno non è incluso nell'atto di citazione per il giudizio di divisione di cui al procedimento nr. 1238/2014 R.G., così come, non è incluso negli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva nr. 267/2012.

CONCLUSIONI

Per quanto detto ed adempiendo ai quesiti posti dal Giudice Istruttore che integralmente si riporta :

- 1) *Descrivere e valutare i beni facenti parte della comunione indivisa;*
- 2) *Determinare l'ammontare delle quote spettanti ai singoli condividenti e stabilire se il compendio immobiliare sia suscettibile di essere comodamente diviso in natura secondo le quote spettanti a ciascuno dei comproprietari ed eventuali conguagli in denaro all'uopo necessari;*
- 3) *In caso di comoda divisibilità, predisporre il relativo progetto divisionale.*

Il valore degli immobili oggetto di causa e di € 201.200,00 così suddiviso :

VALORE CESPITE 1)	Terreno Agricolo foglio 49 pc. 151 CAMPI	= € 4.100,00
VALORE CESPITE 2)	fabbricato in Salice fg.32 pc. 208 sub 1	= € 48.600,00
VALORE CESPITE 3)	fabbricato in Salice fg.32 pc. 978 sub 1	= € 69.300,00
VALORE CESPITE 4)	fabbricato in Salice fg.32 pc. 233 sub 1	= € 66.400,00
VALORE CESPITE 5)	terreno edificabile in Salice fg.32 pc. 208	= € 11.500,00
VALORE CESPITE 6)	Terreno Agricolo foglio 23 pc. 1 Squinzano -----	
	e CESPITE 7) Terreno Agricolo foglio 23 pc. 4 Squinzano	= € 1.300,00

Con le seguenti quote di spettanza

- 1) _____, Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
- 2) ▲ _____ Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
- 3) ▲ _____ Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55

- 4) Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
5) Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
6) Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
7 Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
- Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55
9) Proprieta' per 1/9 € 201.200,00 X 1/9 = € 22.355,55

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordata, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito e resta a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Lecce, li 08/06/2017

Il C.T.U.
Geom. Stefano Esposito



Alla presente relazione sono allegati e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti ed elaborati:

- Verbale d'udienza del 20/12/2016;
- verbale operazioni peritali
- visure catastali, planimetrie catastali fabbricati e mappe terreni;
- certificato di destinazione urbanistica per i cespiti 1) – 5) – 6) e 7)
- planimetrie dei rilievi dei fabbricati per i cespiti 2) – 3) – e 4)
- fotografie relative ai cespiti 1) -2) – 3) – 4) – 5) – 6) e 7)
- Visure Omi Agenzia delle Entrate di Salice Salentino per i cespiti 2) – 3) – e 4)
- Visure VAM valore agricolo medio per i cespiti 1) – 6) e 7)
- individuazione zona infetta da "Xylella" per i cespiti 6) e 7)
- Osservazione alla bozza di CTU del Consulente tecnico di parte Arch. F

Il C.T.U.
Geom. Stefano Esposito

