

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
G.I. Dott. Giancarlo Maggiore

N.R.G. /2019

Contro

CURATELA DEL FALLIMENTO “VANITY DI GUIDO FABIO & C. S.A.S.”,
rappresentata e difesa dall’

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA
TECNICA D’UFFICIO

Relazione

Nel corso dell'udienza del _____ per la procedura pendente presso il Tribunale di Lecce e iscritta al R.G. /2019, il Giudice Dott. Giancarlo Maggiore nominava il sottoscritto CTU con assegnazione del seguente quesito:

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e verificatane l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificandone ciascuna quota, il CTU:

- 1) descriva dettagliatamente i beni, mobili ed immobili, oggetto di causa e proceda alla loro esatta individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata nonché dandone idonea rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2) accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti;*
- 3) accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- 4) specifichi se i beni sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed i loro costi;*
- 5) effetti la stima del valore all'attualità;*
- 6) se i beni sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c., predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto dei dividendi, indicando gli eventuali conguagli;*
- 7) ove i beni non siano comodamente divisibili, ne determini il loro attuale valore di mercato, dando adeguata spiegazione di detta indivisibilità e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/2/85 n. 47 e succ. modif.;*

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Davide Villani ha dato inizio alle operazioni peritali mediante sopralluogo presso il lotto in oggetto in data 29.03.2022 alla presenza del C.T.P. Ing. _____ per la parte _____, dell'Avv. _____ per la parte _____, del Sig. _____ in qualità di marito della Sig.ra _____ e del Dott. Roberto Rizzo per la parte del fallimento “Vanity di Guido Fabio e C. s.a.s.” Si è reso necessario approfondire le argomentazioni in merito ai quesiti di cui sopra mediante ulteriore incontro tra le parti tenutosi presso lo studio dell'Avv. _____ in data 21. _____ .2022 alla presenza del sottoscritto CTU, del C.T.P. Ing. _____ per la parte _____, dell'Avv. _____ per la parte _____, del Sig. _____ in qualità di marito della Sig.ra _____ e dell'Avv. _____ per il fallimento “Vanity di Guido Fabio e C. s.a.s.”.

In data 17. _____ .2022 il sottoscritto CTU Ing. _____ invia alle parti in causa, mediante posta elettronica certificata, la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

In data 02. _____ .2022 il CTP Ing. _____ invia, mediante posta elettronica certificata, “Osservazioni di parte attrice alla relazione di CTU redatta dall'Ing. Villani Davide nel procedimento civile del Tribunale di Lecce n. _____ /2019”

Preso atto delle osservazioni e dei rilievi critici esposti dall' Ing. , non prive di pregio e delle quali si è tenuto adeguatamente conto, il sottoscritto CTU Ing. Davide Villani redige la relazione finale di consulenza tecnica d'ufficio ed invia la stessa relazione alle parti in causa e al Tribunale di Lecce in data 15/ /2022 e 16/ /2022.

Preso atto delle osservazioni del Giudice Dott. Giancarlo Maggiore in sede di udienza del 07/ /2022 e della successiva e conseguente richiesta di espletamento di relazione integrativa contenente un progetto di divisione del terreno per cui è causa.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Davide Villani redige e allega progetto di divisione del seguente lotto di terreno oggetto della consulenza tecnica

Foglio 214, mappale 1098; qualità seminativo; classe 2; reddito dominicale €5,60; reddito agrario €3,08; superficie 1085 mq; derivante da frazionamento del 11.01.1991 in atti dal 03.12.1993; di proprietà:

- in quota 1/2 di (CF:)
nato a Lecce (LE) il // in forza di atto di compravendita a firma del Pubblico ufficiale del 11. .
- in quota 1/2 di (CF:)
nata a Lecce (LE) il // in forza di atto di compravendita a firma del Pubblico ufficiale del . .

Terreno sito in Lecce alla Via Martino Marinosci

Foglio 214, mappale 1098 confinante a Nord-Est con mappale 1102; a Sud-Est con mappale 787, 973 e limitatamente con mappale 806; a Sud-Ovest con mappale 554, 127 e 128; a Nord-Ovest con mappale 1099.

I confini Sud-Est e Sud-Ovest sono definiti dalla presenza di muro di confine in conci di pietra; i confini Nord-Est e Nord-Ovest non sono definiti da alcuna separazione di tipo fisico

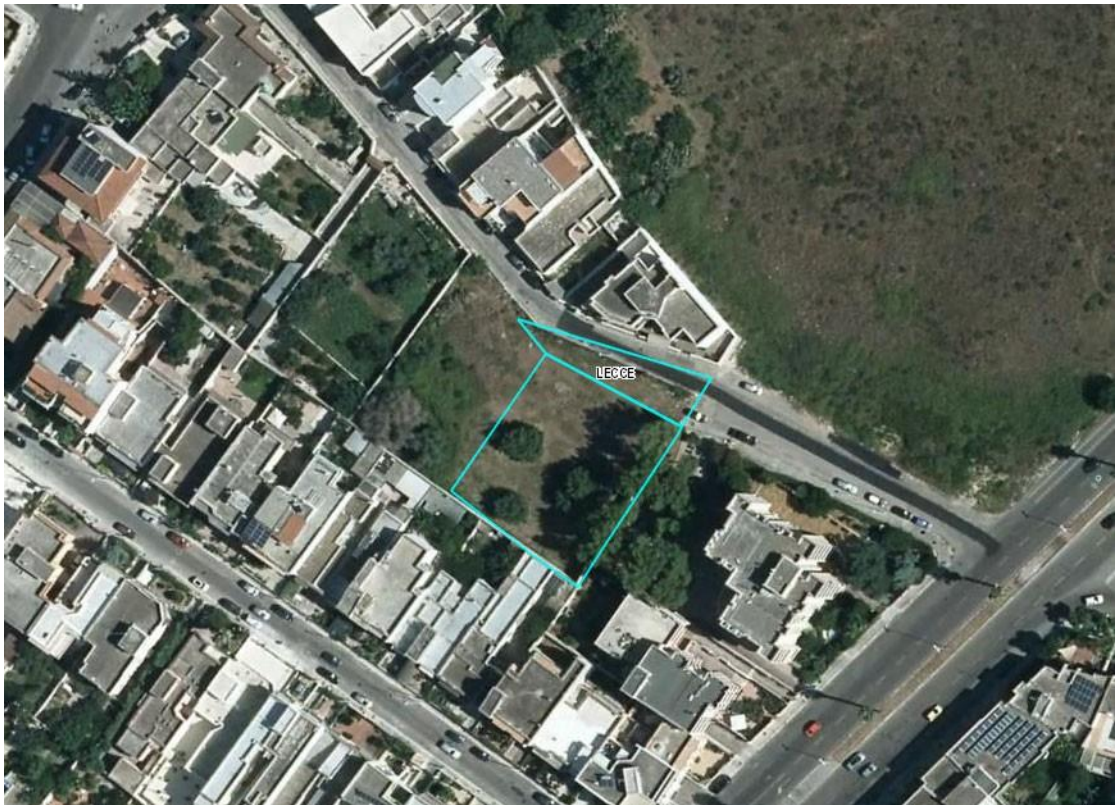


Figura 01: Rappresentazione aerofotogrammetrica del lotto in esame (anno rilevazione 2019)



Figura 02: Estratto di mappa Foglio 214, mappale 1098



Figura 03: Rappresentazione fotografica dello stato di fatto



Figura 04: Rappresentazione fotografica dello stato di fatto



Figura 05: Rappresentazione fotografica dello stato di fatto



Figura 04: Rappresentazione fotografica dello stato di fatto

Il progetto di frazionamento è stato redatto con la finalità di garantire alle parti in causa di poter godere del bene frazionato caratterizzato dalla medesima estensione superficiale; in particolare il lotto in questione ha un'estensione totale pari a circa 1085 mq ed un suo frazionamento in due porzioni di medesima estensione genererebbe due lotti aventi ciascuno un'estensione pari a circa 542,5 mq.

Si allega in calce elaborato grafico di frazionamento.

In relazione a quanto espresso nella presente relazione e nella relazione conclusiva redatta dal sottoscritto e depositata presso il Tribunale di Lecce in data 15/06/2022, si ritiene che l'attuale valore di mercato dei lotti frazionati è in media pari a 90,00 €/mq.
Ne consegue che il valore di mercato all'attualità dei lotti frazionati è pari a:

$$(542,5 \text{ mq}) \times (90,00 \text{ €/mq}) = 48.825,00 \text{ €}$$

Valore dei lotti frazionati pari a 48.825,00 €
(quarantottomilaottocentoventicinque/00)

Tale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Galatone, 29/09/2022

In pari data la presente relazione viene notificata in formato digitale non modificabile, ai seguenti indirizzi PEC dei difensori e dei CC.TT. di parte:

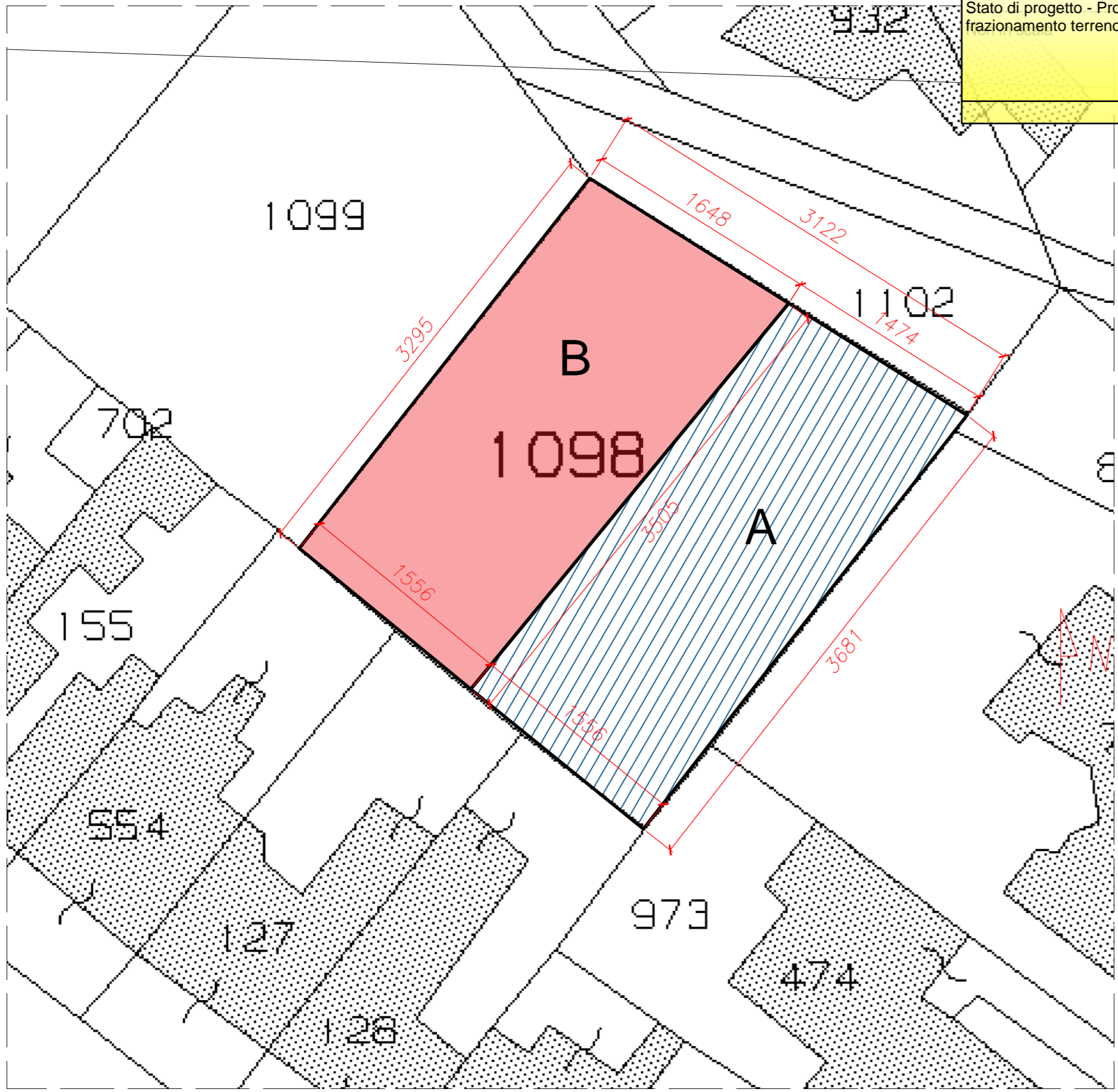
IL TECNICO
ING. DAVIDE VILLANI



Stato di progetto – Proposta di frazionamento terreno
Non in scala

AutoCAD SHX Text

Stato di progetto - Proposta di frazionamento terreno



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
G.I. Dott. Giancarlo Maggiore

CITAZIONE
N.R.G. 6567/2019

GUIDO SABINA
con Avv. Lea Givsey Onaria

Contro

CURATELA DEL FALLIMENTO "VANITY DI GUIDO FABIO & C. S.A.S."
rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Russo

