

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE CIVILE

(Giudice Dott. Sergio MEMMO)

Causa civile N. 10975/2015 R. G.

Fallimento
Fallimento

contro

e contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

dott. ing. Alfredo MAGGIO

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	4
3. Risposta al 1° quesito.....	5
4. Risposta al 2° quesito.....	6
5. Risposta al 3° quesito.....	15
6. Risposta al 4° quesito.....	37
7. Risposta al 5° quesito.....	38
8. Conclusioni.....	39

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE CIVILE

Ill.mo Giudice Dott. Sergio MEMMO

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio
inerente alla Causa Civile N. 10975/2015 R. G.

promossa da

Fallimento

e Fallimento

rappresentati e difesi dall'Avv.

contro

rappresentato e difeso dall'Avv.

e contro

rappresentata e difesa dall'Avv.

1. PREMESSA

Nell'udienza del giorno 26.06.2017 tenutasi per la causa innanzi evidenziata veniva nominato consulente tecnico d'ufficio lo scrivente ing. Alfredo MAGGIO, con studio in Lecce alla Via Zanardelli n. 72 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 1696 - Sezione A, invitandolo a comparire all'udienza del 04/10/2017 per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

"1) 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 ne

Terreni e Catasto Fabbricati), nonchè a richiedere informazioni allo sportello unico per l'edilizia di Lecce in ordine ad eventuali aggiornamenti dei valori del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione necessari per la determinazione dei costi della sanatoria relativa agli abusi edilizi riscontrati.

3. RISPOSTA AL 1° 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 ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota"

Il titolo di provenienza dei beni da dividere è l'atto di compravendita rogato dal notaio Miglietta in data 22/02/1994 al n. 229161 di repertorio, registrato a Lecce in data 14/03/1994 al n. 1939 e trascritto a Lecce in data 26/02/1994 ai nn. 6635/5638 (cfr. atto notaio Miglietta, in allegato).

Dall'esame della documentazione acquisita e del suddetto titolo di provenienza la massa da dividere è costituita da una civile abitazione e relative pertinenze, come di seguito individuate:

- 1) Villetta a schiera laterale con giardino di pertinenza sita nel comune di Lecce, Viale Grassi n. 94, posta al piano interrato, rialzato, primo e secondo, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 238, particella 1038, subalterno 3, categoria A/2;
- 2) Box 1 (pertinenza) sito nel comune di Lecce, Viale Grassi n. 94, posto al piano seminterrato, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 238, particella 1038, subalterno 4, categoria C/6;
- 3) Box 2 (pertinenza) sito nel comune di Lecce, Viale Grassi n. 94, posto al piano seminterrato, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 238, particella 1038, subalterno 5, categoria C/6.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate come segue:

-

, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione ordinaria;

-
proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione ordinaria.

Entrambi i comproprietari risiedono nelle predette unità immobiliari.

4. RISPOSTA AL 2° QUESITO

"Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica"

Come detto, i beni oggetto di divisione sono costituiti da una villetta schiera laterale con relative pertinenze (giardino e due box a piano seminterrato), sita in Lecce, Viale Grassi n° 94.

A) Villetta a schiera

E' composta da due tavernette, disimpegno e camera da letto a piano interrato; ingresso, salotto, soggiorno, cucina, lavanderia, pranzo, due bagni e due terrazze a piano rialzato; disimpegno, due camere da letto, studio, due bagni e due balconi a piano primo; studio, bagno e due terrazze a piano secondo. Posta ai piani interrato, rialzato, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 504,00 (cfr. N. 4 Planimetrie di rilievo - scala 1:100, in allegato).

Identificata in catasto: intestata a

proprietario per 1/2;

proprietaria per 1/2, foglio 238 mappale 1038 subalterno 3, categoria A2, classe 3, composta da vani 11, posta al piano S1-Terra - 1° - 2° - rendita: €1.391,85.

Coerenze:

- a Nord ragioni al mappale 68;
- a Est ragioni al mappale 1038 subalterno 2;
- a Sud ragioni al mappale 1305;
- a Ovest ragioni al mappale 1122.

Il fabbricato è stato costruito nel 1992 ed è costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

Dotazioni condominiali: rampa di accesso ai box e relativo spazio di manovra, passaggio comune esterno da Viale Grassi.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Tavernetta 1 (P.S.)	34	1	34	Nord - Ovest	Buone
Tavernetta 2 (P.S.)	32,75	1	32,75	Interno	Buone
Camera letto matrimoniale (P.S.)	29,9	1	29,9	Nord - Ovest	Buone
Disimpegno (P.S.)	3,65	1	3,65	Interno	Buone
W.C. (P.S.)	5,2	1	5,2	Interno	Buone
Salotto (P.R.)	49,6	1	49,6	Nord - Ovest	Ottime
Ingresso (P.R.)	8,55	1	8,55	Nord e Ovest	Ottime
Soggiorno (P.R.)	17,7	1	17,7	Interno	Ottime
Bagno 1 (P.R.)	4,05	1	4,05	Interno	Ottime
Cucina (P.R.)	11,95	1	11,95	Sud - Est	Ottime
Pranzo (P.R.)	22,5	1	22,5	Sud e Ovest	Ottime
Bagno 2 (P.R.)	4,55	1	4,55	Interno	Ottime
Lavanderia (P.R.)	5,1	0,5	2,55	Sud - Est	Buone
Terrazza 1 (P.R.)	8,7	0,25	2,175	Nord - Ovest	Buone
Terrazza 2 (P.R.)	10,15	0,25	2,5375	Nord - Ovest	Buone
Disimpegno (P. 1°)	3,85	1	3,85	Interno	Ottime
Studio (P. 1°)	11,4	1	11,4	Nord - Ovest	Ottime
Camera da letto (P. 1°)	11,2	1	11,2	Nord e Ovest	Ottime
Camera da letto M. (P. 1°)	18,05	1	18,05	Sud - Est	Ottime
Bagno 1 (P. 1°)	5,85	1	5,85	Sud - Est	Ottime
Bagno 2 (P. 1°)	3,45	1	3,45	Interno	Ottime
Balcone prosp. principale (P. 1°)	10,95	0,25	2,7375	Nord - Ovest	Buone
Balcone retrospetto (P. 1°)	9,45	0,25	2,3625	Sud - Est	Buone
Studio (P. 2°)	15,75	1	15,75	Nord e Sud	Buone
Bagno (P. 2°)	3,7	1	3,7	Sud - Est	Buone
Terrazza prosp. principale (P. 2°)	40,45	0,25	10,1125	Nord	Sufficienti
Terrazza retrospetto	19	0,25	4,75	Sud	Sufficienti
Scala a sinistra	17,32	0,5	8,66	Nord - Ovest	Ottime
Scala a destra	9,22	0,5	4,61	Interno	Ottime
	427,99		338,145		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: mista (c.a. e muratura), condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: mista (c.a. e muratura), condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: misto laterizio e c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: esterna per l'accesso al terrazzo, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno massello e vetro camera, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: ottime.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Note: legno massello e vetro del tipo scorrevole nel salotto.

<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: lastre in pietra leccese, coibentazione: pannelli in fibra di vetro "isover" (dato rilevato dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Lecce), condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: pannello in fibra di vetro dello spessore di cm 4 (dati rilevati dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Lecce), rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento sul passaggio comune da viale Grassi; piastrelle in ceramica lungo i camminamenti del giardino di pertinenza, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica; parquet nella tavernetta a piano interrato, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: parquet, condizioni: ottime.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: a contatti perimetrali e volumetrici, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori del tipo "split", condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, apparecchi alimentati: sanitari nei bagni (sei) e apparecchi nella cucina.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo (n. 2 caldaie), alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A1) Giardino

intestato a _____, proprietario per 1/2; _____, proprietaria per 1/2. L'immobile della superficie di circa mq 436, risulta contraddistinto dagli stessi identificativi

catastali dell'abitazione in quanto pertinenza esclusiva della stessa (Fig. 238, mappale 1038, subalterno 3).

Coerenze:

- a Nord ragioni al mappale 68;
- a Est ragioni al mappale 1038 subalterni 2 e 9 (passaggio comune);
- a Sud ragioni al mappale 1305;
- a Ovest ragioni al mappale 1122.

Destinazione urbanistica: inedificabile in quanto la volumetria è stata assorbita dal fabbricato realizzato.

A2) Box 1

intestato a _____ 6, proprietario per 1/2; _____, proprietaria per 1/2, foglio 238 mappale 1038 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 37, della superficie catastale di mq 43, posto al piano S1 - rendita: €191,09.

Coerenze:

- a Nord spazio di manovra (mappale 1038 sub 8);
- a Est altra ditta;
- a Sud e Ovest ragioni al mappale 1038 subalterno 3.

Tipologia: doppio in parallelo, posto al piano interrato, della superficie netta di circa mq 36,80.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: mista, materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: mattonelle di cemento a superficie ruvida sulla rampa di accesso ai box; marmette di cemento in corrispondenza dello spazio di manovra, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, conformità: da verificare.

A3) Box 2

intestato a _____, proprietario per 1/2; _____, proprietaria per 1/2, foglio 238 mappale 1038 subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 34, della superficie catastale di mq 41, posto al piano S1- rendita: €175,60.

Coerenze:

- a Nord e Ovest ragioni al mappale 1038 subalterno 3;
- a Est ragioni al mappale 1038 subalterno 6;
- a Sud spazio di manovra (mappale 1038 sub 8).

Tipologia: doppio in parallelo, posto al piano interrato, della superficie netta di circa mq 33,00.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: mista, materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: mattonelle di cemento a superficie ruvida sulla rampa di accesso ai box; marmette di cemento in corrispondenza dello spazio di manovra, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

4.1. Caratteristiche della zona

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (distanza Km): ferrovia (1), superstrada Lecce - Gallipoli (0,5), tangenziale (2).

Servizi offerti dalla zona: vigili del fuoco (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

4.2 Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Lecce è stata rinvenuta la pratica edilizia N. **53/90** per lavori di "costruzione di n. 6 villette duplex" intestata a _____ e

- Concessione Edilizia presentata in data 13/10/1989 - n. prot. 038118/89, rilasciata in data 19/03/1990.
- Successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 13/93 per variante in corso d'opera richiesta il 18/11/1992 al prot. n. 38522/92, rilasciata in data 02/02/1993.

Abitabilità n. 3/F/93 del 04/10/1993 - prot. n. 9675/93 (cfr. documentazione acquisita dall'UTC di Lecce, in allegato).

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993 (per variante in corso d'opera) sono state riscontrate le seguenti difformità:

a piano interrato in luogo del box e dei due depositi previsti, sono stati realizzati un bagno (5,20 mq), due tavernette (34,00 + 32,75 mq), un disimpegno (3,65 mq) e una camera da letto matrimoniale (29,90 mq), nonchè un box (36,80 mq) con altezza di circa 2,30 ml (inferiore a 2,40 ml);

a piano rialzato l'abitazione risulta ampliata in quanto in luogo della terrazza prevista sono stati realizzati un ingresso (8,55 mq), un vano pranzo (22,50 mq) una cucina più estesa (4,98 mq) e una lavanderia sul retrospetto (5,10 mq); a piano secondo al posto dell'essiccatoio e dei lastrici solari sono stati realizzati un bagno (3,70 mq), uno studio (15,75 mq) e due terrazze (59,45 mq).

Tali variazioni sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e in assenza di condono e non risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, rientrano pertanto nella tipologia di abuso 1. Tenuto conto che la costruzione risulta ultimata alla data del 31/03/03 (cfr. planimetrie catastali presentate in data 26/03/1993, in allegato) le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono).

Tale sanabilità è subordinata al fatto che le ragioni di credito siano antecedenti al 25/11/2003, data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono (cfr. cambiali del 11/03/03 scadenza al 30/09/03 e 30/10/03).

In questo caso si ha:

Oblazione (per immobile residenziale) = 100,00 €/mq;

Costo di Costruzione = 691,93 €/mq.

Oneri di Urbanizzazione (Zona B/13) = 60,50 €/mq.

Si precisa che il Costo di Costruzione e gli Oneri di Urbanizzazione (Zona B/13) considerati per il calcolo potrebbero venire successivamente aggiornati dal Comune di Lecce.

Superficie utile residenziale = 5,20 + 34,00 + 32,75 + 3,65 + 29,90 (P. I.) + 8,55 + 22,50 + 4,98 + 5,10 (P. R.) + 3,70 + 15,75 (P. 2°) = 166,08 mq;

Superficie utile non residenziale (Box, di altezza 2,30 ml, a P. Interrato) = 36,80 x 60% = 22,08 mq.

Superficie utile complessiva = 166,08 + 22,08 = 188,16 mq;

Oblazione = 188,16 x 100 = €18.816,00;

Incremento ex L.R. n. 28/03 = 18.816,00 x 10% = €1.881,60;

Oblazione = 18.816,00 + 1.881,60 = €20.697,60;

Costo di Costruzione incrementato (50%) = 691,93 x (1 + 50/100) =
1.037,89 €/mq;

Contributo Costo di Costruzione =

(superficie utile complessiva + superficie terrazze a P. 2° x 60%) x 5% =
(188,16 mq + 59,45 x 60%) x 1.037,89 €/mq x 5% = €11.615,54;

Oneri di Urbanizzazione:

Superficie complessiva = 166,08 + (36,80 + 59,45) x 50% = 214,21 mq;

Contributo Oneri di Urbanizzazione = 214,21 mq x 60,50 €/mq = €12.959,71;

Oneri Concessori = €11.615,54 + €12.959,71 = €24.575,25.

In definitiva per i suddetti abusi si ha:

Oblazione = € 20.697,60; Oneri Concessori = € 24.575,25 per un totale di
€ 45.272,85, **salvo conguagli** stabiliti dal responsabile del competente ufficio
comunale.

*Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione e Oneri Concessori (€45.272,85).
Tecnico incaricato (€2.500,00) per un Totale di €47.772,85*

4.3.2 Conformità catastale:

Diffformità riscontrate:

rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti l'unità immobiliare
corrispondente al subalterno 3 (abitazione) risulta più estesa a seguito
dell'ampliamento a piano rialzato (cfr. paragr. 4.3.1).

Tali diffformità sono regolarizzabili mediante presentazione, al competente ufficio
dell'Agenzia dell'Entrate, di nuova scheda e planimetria elaborate con programma
"DOCFA" (documento catasto fabbricati) per ampliamento.

Costi stimati: Tecnico incaricato: € 800,00 comprensivo di spese per servizi
catastali.

4.4 Valutazione dell'immobile

Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato o valore venale dell'immobile e
relative pertinenze si è proceduto utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Attraverso indagini di mercato relative alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima per tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e manutenzione, vetustà e ubicazione nella medesima zona o equivalenti, si è determinato il valore unitario espresso in Euro/mq.

Tale valore unitario moltiplicato per la superficie complessiva consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento.

Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari di Lecce, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - "Pubblicazioni OMI".

Determinazione del più probabile valore di mercato o venale

Dalle indagini di mercato effettuate si sono riscontrati i seguenti valori unitari attribuibili all'immobile (e relative pertinenze) oggetto di stima:

- Valore unitario villetta = 1.240 €/mq.
- Valore unitario box = 800 €/mq.
- Valore unitario giardino = 194,95 €/mq

La villetta a schiera di cui al sub 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 504,00, una superficie netta di circa mq 427,99 e una superficie non calpestabile di circa mq 76,01. Applicando i coefficienti di adeguamento alle superfici non residenziali (1/4 per i balconi e le terrazze, 1/2 per la lavanderia e le scale interne) si ha una superficie commerciale di circa mq 338,145.

Il box 1 di cui al sub 4 sviluppa una superficie netta di circa mq 36,80 mentre il box 2 di cui al sub 5 sviluppa una superficie netta di circa mq 33,00.

Si ha, pertanto, la seguente valutazione:

superficie commerciale (sub 3):	mq 338,145 x €1.240,00/mq	= €419.299,80
superficie non calpestabile (sub 3) :	mq 76,01 x €1.240,00/mq	= € 94.252,40
Superficie giardino di pertinenza:	mq 436,00 x € 194,95/mq	= € 85.000,00

superficie box 1 (sub 4):	mq 36,80	x € 800,00/mq	= € 29.440,00
superficie box 2 (sub 5):	mq 33,00	x € 800,00/mq	= € 26.400,00
Valore venale			= €654.392,20

Al valore così ottenuto vanno applicate le *detrazioni* corrispondenti ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i. e per la regolarizzazione catastale, di conseguenza si ha:

Valore Immobile	= € 654.392,20
Detrazione per regolarizzazione urbanistica ex art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i.	= € 47.772,85
Detrazione per regolarizzazione catastale	= € 800,00
Valore venale	= € 605.819,35

In definitiva il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della massa da dividere è pari a €605.819,35

5. RISPOSTA AL 3° QUESITO

"Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro"

Preliminarmente si rammenta che la comoda divisibilità ricorre quando la divisione non incide sull'originaria destinazione del bene e non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rispetto al valore dell'intero.

La nozione e i presupposti della comoda divisibilità sono stati ribaditi dalla sentenza della seconda sezione della Corte di Cassazione n. 407 del 10 gennaio 2014: *"il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile*

deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

Nel caso in esame, dal punto di vista strutturale la divisione del compendio immobiliare in due quote può essere realizzata ottenendo due unità immobiliari "suscettibili di autonomo e libero godimento".

Dal punto di vista economico funzionale la divisione può comportare una eccessiva perdita di valore delle singole quote rispetto al valore dell'intero, in quanto non tutti gli abusi edilizi presenti nelle singole quote possono essere sanati. Infatti, gli abusi edilizi presenti nella quota oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale sarebbero suscettibili di sanatoria ex art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (cfr. paragrafo 4.3.1), mentre gli abusi edilizi presenti nella quota oggetto di assegnazione al comproprietario non esecutato non potrebbero essere più sanati ma verrebbero demoliti per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato.

Ciò premesso, sotto l'aspetto strutturale, l'immobile in argomento può essere diviso in due unità immobiliari indipendenti secondo la dividente (di colore blu) riportata sulle planimetrie del progetto di divisione (cfr. Tav. N. 1, 2, 3 e 4, in allegato).

Da tale frazionamento scaturiscono le seguenti unità immobiliari:

- a) unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box 2);
- b) unità immobiliare N. 2 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box 1).

5.1 Stima dei costi relativi alla divisione

Per la realizzazione della divisione è necessario eseguire le seguenti opere edili e impiantistiche:

- 1) Realizzazione di muro divisorio tra le due unità nel salotto e nella cucina sul retrospetto per una lunghezza complessiva di circa mt 5,70 (2,50 + 3,20);
- 2) Realizzazione di muro di recinzione per delimitare i giardini di pertinenza;
- 3) Riattivazione degli impianti idrico ed elettrico nelle due unità immobiliari;

4) Spese tecniche relative all'autorizzazione amministrativa da presentare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Lecce. Si precisa che secondo l'art. 3 comma b del D.P.R. 380/01 il frazionamento con opere è ricompreso negli interventi di manutenzione straordinaria autorizzabile con C.I.L.A. Tuttavia, nel caso in esame, a causa della presenza di abusi edilizi non sanabili e dei conseguenti interventi di demolizione per la riduzione in pristino, è necessario richiedere il permesso di costruire.

Complessivamente si ha:

Costo stimato per la divisione: per i lavori edili e impiantistici e per il tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia si stima un costo complessivo pari a circa € 10.000,00. Tale costo va ripartito sulle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento. Si ha quindi:

Costo stimato per unità immobiliare: €10.000,00/2 = €5.000,00.

A seconda dell'assegnazione delle due unità ai dividendi si hanno due differenti valutazioni.

5.2 Progetto di divisione con l'unità N. 1 oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale e assegnazione dell'unità N. 2 al dividendo non esecutato

In questo caso solo gli abusi edilizi presenti nell'unità N. 1 sono sanabili in quanto oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva concorsuale.

Pertanto, si hanno le seguenti unità immobiliari e relative valutazioni.

B) Unità immobiliare N. 1

Risulta composta da una tavernetta a piano seminterrato; ingresso/salotto, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno e terrazza a piano rialzato; disimpegno, due camere da letto, studio, due bagni e due balconi a piano primo; studio, bagno e due terrazze a piano secondo. Posta ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 322,00 nonché le seguenti superfici (nette e commerciali):

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
Tavernetta 1 (P.S.)	34	1	34
Ingresso/Salotto (P.R.)	26	1	26
Soggiorno (P.R.)	17,7	1	17,7

Bagno 1 (P.R.)	4,05	1	4,05
Cucina (P.R.)	6,60	1	6,60
Lavanderia (P.R.)	5,1	0,5	2,55
Terrazza 1 (P.R.)	8,7	0,25	2,175
Disimpegno (P. 1°)	3,85	1	3,85
Studio (P. 1°)	11,4	1	11,4
Camera da letto (P. 1°)	11,2	1	11,2
Camera da letto M. (P. 1°)	18,05	1	18,05
Bagno 1 (P. 1°)	5,85	1	5,85
Bagno 2 (P. 1°)	3,45	1	3,45
Balcone prospetto principale (P. 1°)	10,95	0,25	2,7375
Balcone retrospetto (P. 1°)	9,45	0,25	2,3625
Studio (P. 2°)	15,75	1	15,75
Bagno (P. 2°)	3,7	1	3,7
Terrazza prospetto principale (P. 2°)	40,45	0,25	10,1125
Terrazza retrospetto	19	0,25	4,75
Scala a sinistra	17,32	0,5	8,66
	272,57		194,9475

Accessori:

B1) Giardino

La superficie del giardino di pertinenza dell'unità N.1, scaturita dal frazionamento, risulta pari a circa mq 99,00.

Destinazione urbanistica: inedificabile in quanto la volumetria è stata assorbita dal fabbricato realizzato.

B2) Box 2

Tipologia: doppio in parallelo, posto al piano interrato, ha una superficie netta di circa mq 33,00.

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993 (per variante in corso d'opera) sono presenti le seguenti difformità:

a piano interrato in luogo del deposito previsto è stata realizzata una tavernetta (34,00 mq); a piano rialzato in luogo della terrazza prevista sul retrospetto è stata realizzata una lavanderia (5,10 mq); a piano secondo al posto dell'essiccatoio e dei lastrici solari sono stati realizzati un bagno (3,70 mq), uno studio (15,75 mq) e due terrazze (59,45 mq).

Tali variazioni sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e in assenza di condono e non risultano conformi alle norme urbanistiche e alle

prescrizioni degli strumenti urbanistici, rientrano pertanto nella tipologia di abuso 1. Tenuto conto che la costruzione risulta ultimata alla data del 31/03/03 (cfr. planimetrie catastali presentate in data 26/03/1993, in allegato) le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono).

Tale sanabilità è subordinata al fatto che le ragioni di credito siano antecedenti al 25/11/2003, data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono (cfr. cambiali del 11/03/03 scadenza al 30/09/03 e 30/10/03).

In questo caso si ha:

Oblazione (per immobile residenziale) = 100,00 €/mq;

Costo di Costruzione = 691,93 €/mq;

Oneri di Urbanizzazione (Zona B/13) = 60,50 €/mq.

Superficie utile residenziale = 34,00 (P. I.) + 5,10 (P. R.) + 3,70 + 15,75 (P. 2°) = 58,55mq.

Superficie utile complessiva = 58,55 mq;

Oblazione = 58,55 x 100 = €5.855,00;

Incremento ex L. R. n. 28/03 = 5.855,00 x 10% = €585,50;

Oblazione = 5.855,00 + 585,50 = €6.440,50;

Costo di Costruzione incrementato (50%) = 691,93 x (1 + 50/100) = 1.037,89 €/mq;

Contributo Costo di Costruzione =

(superficie utile complessiva + superficie terrazze a P. 2° x 60%) x 5% =

(58,55 mq + 59,45 x 60%) x 1.037,89 €/mq x 5% = €4.889,50;

Oneri di Urbanizzazione:

Superficie complessiva = 58,55 + (59,45) x 50% = 88,27 mq;

Contributo Oneri di Urbanizzazione = 88,27 mq x 60,50 €/mq = €5.340,33;

Oneri Concessori = €4.889,50 + €5.340,33 = €10.229,83.

In definitiva per i suddetti abusi si ha:

Oblazione = € 6.440,50; Oneri Concessori = € 10.229,83 per un totale di € 16.670,33, **salvo conguagli** stabiliti dal responsabile del competente ufficio comunale.

Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione e Oneri Concessori (€16.670,33), Tecnico incaricato (€2.500,00) per un Totale di €19.170,33

Conformità catastale:

L'immobile corrispondente al subalterno 3 (abitazione), a seguito della divisione, deve essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti.

E' necessario, pertanto, procedere alla variazione catastale, con la soppressione del precedente subalterno e la costituzione di due nuovi subalterni corrispondenti alle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento, mediante presentazione, al competente ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, di nuove schede e planimetrie elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) per divisione.

Costi stimati: Tecnico incaricato: € 1.600,00 comprensivo di spese per servizi catastali. Tale costo va ripartito sulle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento. Si ha quindi:

Costi stimati per unità immobiliare: €1.600,00/2 = €800,00.

- Valutazione dell'unità immobiliare N. 1 di cui al punto B

Per quanto detto i valori unitari attribuibili all'immobile (e relative pertinenze) oggetto di stima sono i seguenti:

- Valore unitario villetta N. 1 = 1.240 €/mq.
- Valore unitario box = 800 €/mq.
- Valore unitario giardino = 195,00 €/mq

L'unità immobiliare N. 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 322,00, una superficie netta di circa mq 272,57 e una superficie non calpestabile di circa mq 49,43. Applicando i coefficienti di adeguamento alle superfici non residenziali (1/4 per i balconi e le terrazze, 1/2 per la lavanderia e la scala interna) si ha una superficie commerciale di circa mq 194,95.

Il box 2 (di cui al sub 5) sviluppa una superficie netta di circa mq 33,00 mentre il giardino di pertinenza (scaturito dal frazionamento) sviluppa una superficie di circa mq 99,00.

Si ha, pertanto, la seguente valutazione:

superficie commerciale (unità N. 1):	mq 194,95 x €1.240,00/mq	= €241.738,00
superficie non calpestabile (unità N. 1) :	mq 49,43 x €1.240,00/mq	= € 61.293,20
Superficie giardino di pertinenza:	mq 99,00 x € 195.00/mq	= € 19.305,00
superficie box 2 (sub 5):	mq 33,00 x € 800,00/mq	= € 26.400,00
	Valore venale	= €348.736,20

Al valore così ottenuto vanno applicate le *detrazioni* corrispondenti ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i., per la variazione catastale e per la divisione, di conseguenza si ha:

Valore Immobile	= € 348.736,20
Detrazione per regolarizzazione urbanistica ex art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i.	= € 19.170,33
Detrazione per variazione catastale	= € 800,00
Detrazione per divisione	= € 5.000,00
Valore venale	= € 323.765,87

In definitiva il più probabile valore di mercato o venale dell'unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box 2) è pari a €323.765,87.

C) Unità immobiliare N. 2

In questo caso le opere abusive non sono sanabili (l'unità immobiliare non è oggetto di trasferimento derivante da procedura concorsuale) e vanno demolite per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto approvato.

Di conseguenza, l'unità risulta composta da un locale e un disimpegno a piano seminterrato; ingresso/soggiorno, bagno e terrazza a piano rialzato. Posta ai piani

seminterrato e rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00 nonchè le seguenti superfici (nette e commerciali):

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
Locale (P.S.)	29,9	0,5	14,95
Disimpegno (P.S.)	3,65	0,5	1,825
Salotto (P.R.)	23,6	1	23,6
Bagno 2 (P.R.)	4,55	1	4,55
Terrazza 2 (P.R.)	47,55	0,25	11,8875
Scala a destra	9,22	0,5	4,61
	118,47		61,4225

Accessori:

C1) Giardino

La superficie del giardino di pertinenza dell'unità N.2, scaturita dal frazionamento, risulta pari a circa mq 337,00.

Destinazione urbanistica: inedificabile in quanto la volumetria è stata assorbita dal fabbricato realizzato.

C2) Box

In questo caso il box a piano interrato di cui al subalterno 4 risulta abusivo e non sanabile, pertanto, va demolito. La tavernetta 2 va riportata alla destinazione prevista e cioè box di pertinenza dell'unità immobiliare, in conformità al progetto approvato (cfr. tavola del progetto allegato alla concessione). La superficie del box previsto ha una superficie netta di circa mq 32,75.

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993 (per variante in corso d'opera) sono presenti le seguenti difformità:

a piano interrato in luogo del box e del locale previsti, sono stati realizzati un bagno (5,20 mq), una tavernetta (32,75 mq), una camera da letto matrimoniale (29,90 mq), nonchè un box (36,80 mq) con altezza di circa 2,30 ml (inferiore a 2,40 ml);

a piano rialzato l'abitazione risulta ampliata in quanto in luogo della terrazza prevista sono stati realizzati un ingresso (8,55 mq), un vano pranzo (22,50 mq) e una cucina più estesa (4,98 mq).

Tali variazioni sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e in assenza di condono e non risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, rientrano pertanto nella tipologia di abuso 1. Poichè in questo caso l'unità immobiliare (N. 2) scaturita dalla divisione va assegnata al comproprietario non esecutato, gli abusi evidenziati non possono essere sanati ma vanno demoliti al fine di ripristinare la conformità al progetto approvato.

Si prevede, pertanto, la riduzione in pristino con la stima dei relativi costi. I costi unitari per l'intervento di ripristino sono stati dedotti dall'Elenco Prezzi della Regione Puglia - Anno 2017 alle seguenti categorie:

a) *"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:*

Eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici = 165,00 €/mc"

b) *"Rimozione di infissi, lucernai, vetrate di qualunque forma e specie, incluse mostre, telai, controtelai, etc. anche se incompleti. Sono compresi: la necessaria assistenza muraria, il calo a terra del materiale, la cernita e l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale riutilizzabile o di risulta. É inoltre compreso quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Rimozione di infissi senza recupero con fatturazione minima di mq 1,00 = 26,20 €/mq"*

c) *"Trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche di materiali provenienti da scavi, demolizioni e tagli di muratura, da effettuare con qualsiasi mezzo sino ad una distanza di km 5, compreso il carico e lo scarico a mano sui mezzi di trasporto. Oltre 6,5 mc/viaggio = 45,00 €/mc "*

d) *"Rimozione di reti di tubazioni di carico, scarico e terminali di impianti idricosanitario o termico (apparecchi sanitari e corpi radianti) ricadenti*

all'interno del singolo ambiente. Eseguita a mano o con l'ausilio di attrezzatura idonea, compreso lo smontaggio delle rubinetterie e dei sifoni di scarico, la demolizione di piccole parti in muratura, la rimozione di grappe, zanche e tasselli ad espansione, il taglio di parti metalliche e la otturazione delle derivazioni con tappi filettati. Inclusa inoltre la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il carico su automezzo, il ripristino delle eventuali parti murarie demolite e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata per pezzo sanitario.

Rimozione di tubazioni e apparecchi igienico-sanitari= 52,50 €/cadauno"

- Volume murature Piano interrato:

$$[(0,25 \times 6,05) + (0,10 \times 2,75) + (0,30 \times 2,35)] \times 2,30 =$$

$$(1,51 + 0,28 + 0,71) \times 2,30 = 5,75 \text{ mc};$$

- Volume murature Piano rialzato:

$$[(0,15 \times 3,30) + (0,30 \times 3,00) + (0,20 \times 3,80)] \times 3,25 =$$

$$(0,50 + 0,9 + 0,76) \times 3,25 = 7,02 \text{ mc};$$

- Volume murature complessivo da demolire: $5,75 + 7,02 = \text{mc } 12,77$;

a) Costo demolizione murature = $12,77 \text{ mc} \times 165,00 \text{ €/mc} = \text{€}2.107,05$.

- Superficie infissi e vetrate da rimuovere a piano rialzato :

$$(4,50 + 1,20 + 6,00) \times 2,25 = \text{mq } 26,33;$$

b) Costo rimozione infissi e vetrate a P. R. = $26,33 \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \text{€}689,85$.

- Volume complessivo da trasportare: $12,77 \text{ mc}$;

c) Costo per il trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche dei materiali provenienti dalla demolizione = $12,77 \text{ mc} \times 45,00 \text{ €/mc} = \text{€}574,65$.

d) Costo per la rimozione di tubazioni e apparecchi igienico-sanitari nel W.C. a piano interrato = $3 \times \text{€}52,50 = \text{€}157,50$.

Complessivamente: $\text{€ } 2.107,05 + \text{€ } 689,85 + \text{€ } 574,65 + \text{€ } 157,50$ oltre IVA (attualmente al 22%) come per legge = $\text{€}3.529,05 + \text{€}776,40 = \text{€}4.305,45$.

Costi stimati per il Ripristino dello stato dei luoghi = € 4.305,45 (le spese tecniche sono già computate nei costi stimati per la divisione (cfr. paragr. 5,1).

Conformità catastale:

L'immobile corrispondente al subalterno 3 (abitazione), a seguito della divisione, deve essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti.

E' necessario, pertanto, procedere alla variazione catastale, con la soppressione del precedente subalterno e la costituzione di due nuovi subalterni corrispondenti alle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento, mediante presentazione, al competente ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, di nuove schede e planimetrie elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) per divisione.

Costi stimati: Tecnico incaricato: € 1.600,00 comprensivo di spese per servizi catastali. Tale costo va ripartito sulle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento. Si ha quindi:

Costi stimati per unità immobiliare: €1.600,00/2 = €800,00.

- Valutazione dell'unità immobiliare N. 2 di cui al punto C

Per quanto detto i valori unitari attribuibili all'immobile (e relative pertinenze) oggetto di stima sono i seguenti:

- Valore unitario villetta N. 2 = 1.240 €/mq.

- Valore unitario box = 800 €/mq.

- Valore unitario giardino = 195,00 €/mq

L'unità immobiliare N. 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, una superficie netta di circa mq 118,47 e una superficie non calpestabile di circa mq 16,53. Applicando i coefficienti di adeguamento alle superfici non residenziali (1/4 per la terrazza, 1/2 per il locale e il disimpegno a piano seminterrato nonché per la scala interna) si ha una superficie commerciale di circa mq 61,42.

Il box conforme al progetto approvato sviluppa una superficie netta di circa mq 32,75 mentre il giardino di pertinenza (scaturito dal frazionamento) sviluppa una superficie di circa mq 337,00.

Si ha, pertanto, la seguente valutazione:

superficie commerciale (unità N. 2):	mq 61,42 x	€1.240,00/mq	= € 76.160,80
superficie non calpestabile (unità N. 2) :	mq 16,53 x	€1.240,00/mq	= € 20.497,20
Superficie giardino di pertinenza:	mq 337,00 x	€ 195,00/mq	= € 65.715,00

- quota di diritto di	= €502.233,42/2	= € 251.116,71
- quota di diritto di	= €502.233,42/2	= € 251.116,71

Come detto, le quote di fatto vengono determinate nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare N. 1 sia oggetto di trasferimento mediante procedura concorsuale e l'unità immobiliare N. 2 venga assegnata al condividente non esecutato, si ha pertanto:

Unità immobiliare N. 1

- Unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze	<u>= €323.765,87</u>	
Sommano		€ 323.765,87
Debito verso	a conguaglio	- € 72.649,16
	Quota di diritto	<u>€ 251.116,71</u>

Unità immobiliare N. 2

- Unità immobiliare N. 2 e relative pertinenze	<u>= €178.467,55</u>	
Sommano		€ 180.736,75
Credito verso la procedura a conguaglio		+ € 72.649,16
	Quota di diritto	<u>€ 251.116,71</u>

In definitiva, nell'ipotesi di assegnazione dell'unità N. 2 al condividente non esecutato, la divisione comporta il seguente deprezzamento del valore delle due quote rispetto al valore dell'intero:

$$(\text{Valore dell'intero}) - (\text{Valore delle due quote}) = €605.819,35 - €502.233,42 = \mathbf{€103.585,93 \text{ (€centotremilacinquecentottantacinque/93)}}.$$

5.3 Progetto di divisione con assegnazione dell'unità N. 1 al condividente non esecutato e l'unità N. 2 oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale

In questo caso solo gli abusi edilizi presenti nell'unità N. 2 sono sanabili in quanto oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva concorsuale.

Pertanto, si hanno le seguenti unità immobiliari e relative valutazioni.

D) Unità immobiliare N. 1

Le opere abusive riscontrate non sono sanabili e vanno demolite per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto approvato.

Di conseguenza, l'unità risulta composta da un locale a piano seminterrato; ingresso/salotto, soggiorno, cucina, bagno due terrazze a piano rialzato; disimpegno, due camere da letto, studio, due bagni e due balconi a piano primo; essiccatoio e due terrazze a piano secondo. Posta ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 322,00 nonchè le seguenti superfici (nette e commerciali):

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
Locale (P.S.)	34	0,5	17
Ingresso/Salotto (P.R.)	26	1	26
Soggiorno (P.R.)	17,7	1	17,7
Bagno 1 (P.R.)	4,05	1	4,05
Cucina (P.R.)	6,60	1	6,60
Terrazza su retroprospetto (P.R.)	5,1	0,25	1,275
Terrazza 1 (P.R.)	8,7	0,25	2,175
Disimpegno (P. 1°)	3,85	1	3,85
Studio (P. 1°)	11,4	1	11,4
Camera da letto (P. 1°)	11,2	1	11,2
Camera da letto M. (P. 1°)	18,05	1	18,05
Bagno 1 (P. 1°)	5,85	1	5,85
Bagno 2 (P. 1°)	3,45	1	3,45
Balcone prospetto principale (P. 1°)	10,95	0,25	2,7375
Balcone retroprospetto (P. 1°)	9,45	0,25	2,3625
Essiccatoio (P. 2°)	19,75	0,5	9,875
Terrazza prospetto principale (P. 2°)	40,45	0,25	10,1125
Terrazza retroprospetto	19	0,25	4,75
Scala a sinistra	17,32	0,5	8,66
	272,87		167,0975

Accessori:

D1) Giardino

La superficie del giardino di pertinenza dell'unità N.1, scaturita dal frazionamento, risulta pari a circa mq 99,00.

Destinazione urbanistica: inedificabile in quanto la volumetria è stata assorbita dal fabbricato realizzato.

D2) Box 2

Tipologia: doppio in parallelo, posto al piano interrato, ha una superficie netta di circa mq 33,00.

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993 (per variante in corso d'opera) sono presenti le seguenti difformità:

a piano interrato in luogo del locale previsto è stata realizzata una tavernetta (34,00 mq); a piano rialzato in luogo della terrazza prevista sul retrospetto è stata realizzata una lavanderia (5,10 mq); a piano secondo al posto dell'essiccatoio e dei lastrici solari sono stati realizzati un bagno (3,70 mq), uno studio (15,75 mq) e due terrazze (59,45 mq).

Tali variazioni sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e in assenza di condono e non risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, rientrano pertanto nella tipologia di abuso 1. Poichè in questo caso l'unità immobiliare (N. 1) scaturita dalla divisione va assegnata al comproprietario non esecutato, gli abusi evidenziati non possono essere sanati ma vanno demoliti al fine di ripristinare la conformità al progetto approvato.

Si prevede, pertanto, la riduzione in pristino con la stima dei relativi costi. I costi unitari per l'intervento di ripristino sono stati dedotti dall'Elenco Prezzi della Regione Puglia - Anno 2017 alle seguenti categorie:

a) *"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:*

Eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici = 165,00 €/mc"

b) *"Rimozione di infissi, lucernai, vetrate di qualunque forma e specie, incluse mostre, telai, controtelai, etc. anche se incompleti. Sono compresi: la necessaria assistenza muraria, il calo a terra del materiale, la cernita e l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale riutilizzabile o di risulta. É inoltre compreso quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.*

Rimozione di infissi senza recupero con fatturazione minima di mq 1,00 = 26,20 €/mq"

c) *"Trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche di materiali provenienti da scavi, demolizioni e tagli di muratura, da effettuare con qualsiasi mezzo sino ad una distanza di km 5, compreso il carico e lo scarico a mano sui mezzi di trasporto. Sino a 2,99 mc/viaggio = 65,00 €/mc "*

d) *"Rimozione di reti di tubazioni di carico, scarico e terminali di impianti idricosanitario o termico (apparecchi sanitari e corpi radianti) ricadenti all'interno del singolo ambiente. Eseguita a mano o con l'ausilio di attrezzatura idonea, compreso lo smontaggio delle rubinetterie e dei sifoni di scarico, la demolizione di piccole parti in muratura, la rimozione di grappe, zanche e tasselli ad espansione, il taglio di parti metalliche e la otturazione delle derivazioni con tappi filettati. Inclusa inoltre la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il carico su automezzo, il ripristino delle eventuali parti murarie demolite e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata per pezzo sanitario. Rimozione di tubazioni e apparecchi igienico-sanitari= 52,50 €/cadauno"*

- Volume murature Piano secondo:

$(0,10 \times 3,90) \times 2,45 = 0,96 \text{ mc};$

a) Costo demolizione murature = $0,96 \text{ mc} \times 165,00 \text{ €/mc} = \mathbf{€158,40}.$

- Superficie infissi e vetrate da rimuovere a piano rialzato :

$(2,90 \times 2,30) + (1,00 \times 3,00) = \text{mq } 9,67;$

b) Costo rimozione infisso e vetrata a P. R. = $9,67 \text{ mq} \times 26,20 \text{ €/mq} = \mathbf{€253,35}.$

- Volume complessivo da trasportare: 0,96 mc;

c) Costo per il trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche dei materiali provenienti dalla demolizione = $0,96 \text{ mc} \times 65,00 \text{ €/mc} = \mathbf{€62,40}.$

d) Costo per la rimozione di tubazioni e apparecchi igienico-sanitari nel bagno a piano secondo = $4 \times €52,50 = \mathbf{€210,00}.$

Complessivamente: $€ 158,40 + € 253,35 + € 62,40 + € 210,00$ oltre IVA (attualmente al 22%) come per legge = $€684,15 + €150,51 = \mathbf{€834,66}.$

Costi stimati per il Ripristino dello stato dei luoghi = € 834,66 (le spese tecniche sono già computate nei costi stimati per la divisione (cfr. paragr. 5,1).

Conformità catastale:

L'immobile corrispondente al subalterno 3 (abitazione), a seguito della divisione, deve essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti.

E' necessario, pertanto, procedere alla variazione catastale, con la soppressione del precedente subalterno e la costituzione di due nuovi subalterni corrispondenti alle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento, mediante presentazione, al competente ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, di nuove schede e planimetrie elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) per divisione. Costi stimati: Tecnico incaricato: € 1.600,00 comprensivo di spese per servizi catastali. Tale costo va ripartito sulle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento. Si ha quindi:

Costi stimati per unità immobiliare: €1.600,00/2 = €800,00.

- Valutazione dell'unità immobiliare N. 1 di cui al punto D

I valori unitari attribuibili all'immobile (e relative pertinenze) oggetto di stima sono i seguenti:

- Valore unitario villetta N. 1 = 1.240 €/mq.
- Valore unitario box = 800 €/mq.
- Valore unitario giardino = 195,00 €/mq

In questo caso l'unità immobiliare N. 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 322,00, una superficie netta di circa mq 272,87 e una superficie non calpestabile di circa mq 49,13. Applicando i coefficienti di adeguamento alle superfici non residenziali (1/4 per i balconi e le terrazze, 1/2 per locale a piano seminterrato, per l'essiccatoio e la scala interna) si ha una superficie commerciale di circa mq 167,10.

Il box 2 (di cui al sub 5) sviluppa una superficie netta di circa mq 33,00 mentre il giardino di pertinenza (scaturito dal frazionamento) sviluppa una superficie di circa mq 99,00.

Si ha, pertanto, la seguente valutazione:

superficie commerciale (unità N. 1):	mq 167,10 x €1.240,00/mq	= €207.204,00
superficie non calpestabile (unità N. 1) :	mq 49,13 x €1.240,00/mq	= € 60.921,20
Superficie giardino di pertinenza:	mq 99,00 x € 195,00/mq	= € 19.305,00

superficie box 2 (sub 5): mq 33,00 x € 800,00/mq = € 26.400,00

Valore venale = € **313.830,20**

Al valore così ottenuto vanno applicate le *detrazioni* corrispondenti ai costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, per la variazione catastale e per la divisione, di conseguenza si ha:

Valore Immobile = € 313.830,20

Detrazione per ripristino dello stato dei luoghi = € 834,66

Detrazione per variazione catastale = € 800,00

Detrazione per divisione = € 5.000,00

Valore venale = € **307.195,54**

In definitiva il più probabile valore di mercato o venale dell'unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box 2) è pari a €307.195,54.

E) Unità immobiliare N. 2

Risulta composta da tavernetta, W.C., disimpegno e camera da letto a piano interrato; ingresso, salotto, cucina, pranzo, bagno e terrazza a piano rialzato. Posta ai piani interrato, rialzato, primo e secondo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 182,00 nonchè le seguenti superfici (nette e commerciali):

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
Tavernetta 2 (P.S.)	32,75	1	32,75
Camera letto matrimoniale (P.S.)	29,9	1	29,9
Disimpegno (P.S.)	3,65	1	3,65
W.C. (P.S.)	5,2	1	5,2
Salotto (P.R.)	23,6	1	23,6
Ingresso (P.R.)	8,55	1	8,55
Cucina (P.R.)	4,98	1	4,98
Pranzo (P.R.)	22,5	1	22,5
Bagno 2 (P.R.)	4,55	1	4,55
Terrazza 2 (P.R.)	10,15	0,25	2,5375
Scala a destra	9,22	0,5	4,61
	155,05		142,8275

Accessori:

E1) Giardino

La superficie del giardino di pertinenza dell'unità N.2, scaturita dal frazionamento, risulta pari a circa mq 337,00.

Destinazione urbanistica: inedificabile in quanto la volumetria è stata assorbita dal fabbricato realizzato.

E2) Box 1

Tipologia: doppio in parallelo, posto al piano interrato, della superficie netta di circa mq 36,80.

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993 (per variante in corso d'opera) sono presenti le seguenti difformità:

a piano interrato in luogo del box e del locale previsti, sono stati realizzati un bagno (5,20 mq), una tavernetta (32,75 mq), un disimpegno (3,65 mq) e una camera da letto matrimoniale (29,90 mq), nonché un box (36,80 mq) con altezza di circa 2,30 ml (inferiore a 2,40 ml);

a piano rialzato l'abitazione risulta ampliata in quanto in luogo della terrazza prevista sono stati realizzati un ingresso (8,55 mq), un vano pranzo (22,50 mq) e una cucina più estesa (4,98 mq).

Tali variazioni sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e in assenza di condono e non risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, rientrano pertanto nella tipologia di abuso 1. Tenuto conto che la costruzione risulta ultimata alla data del 31/03/03 (cfr. planimetrie catastali presentate in data 26/03/1993, in allegato) le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono).

Tale sanabilità è subordinata al fatto che le ragioni di credito siano antecedenti al 25/11/2003, data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono (cfr. cambiali del 11/03/03 scadenza al 30/09/03 e 30/10/03).

In questo caso si ha:

Oblazione (per immobile residenziale) = 100,00 €/mq;

Costo di Costruzione = 691,93 €/mq.

Oneri di Urbanizzazione (Zona B/13) = 60,50 €/mq.

Superficie utile residenziale = 5,20 + 32,75 + 3,65 + 29,90 (P. I.) + 8,55 + 22,50 + 4,98 (P. R.) = 107,53mq;

Superficie utile non residenziale (Box., di altezza 2,30 ml, a P. Interrato) = 36,80 x 60% = 22,08 mq.

Superficie utile complessiva = 107,53 + 22,08 = 129,61 mq;

Oblazione = 129,61 x 100 = €12.961,00;

Incremento ex L.R. n. 28/03 = 12.961,00 x 10% = €1.296,10;

Oblazione = 12.961,00 + 1.296,10 = €14.257,10;

Costo di Costruzione incrementato (50%) = 691,93 x (1 + 50/100) = 1.037,89 €/mq;

Contributo Costo di Costruzione = (superficie utile complessiva) x 5% = (129,61 mq x 1.037,89 €/mq) x 5% = €6.726,05;

Oneri di Urbanizzazione:

Superficie complessiva = 107,53 + (36,80) x 50% = 125,93 mq;

Contributo Oneri di Urbanizzazione = 125,93 mq x 60,50 €/mq = €7.618,76;

Oneri Concessori = €6.726,05 + €7.618,76 = €14.344,81.

In definitiva per i suddetti abusi si ha:

Oblazione = € 14.257,10; Oneri Concessori = € 14.344,81 per un totale di € 28.601,91, **salvo conguagli** stabiliti dal responsabile del competente ufficio comunale.

Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione e Oneri Concessori (€ 28.601,91).

Tecnico incaricato (€2.500,00) per un Totale di €31.101,91.

Conformità catastale:

L'immobile corrispondente al subalterno 3 (abitazione), a seguito della divisione, deve essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti.

E' necessario, pertanto, procedere alla variazione catastale, con la soppressione del precedente subalterno e la costituzione di due nuovi subalterni corrispondenti alle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento, mediante presentazione, al competente ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, di nuove schede e planimetrie elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) per divisione.

Costi stimati: Tecnico incaricato: € 1.600,00 comprensivo di spese per servizi catastali. Tale costo va ripartito sulle due unità immobiliari scaturite dal frazionamento. Si ha quindi:

Costi stimati per unità immobiliare: €1.600,00/2 = €800,00.

- Valutazione dell'unità immobiliare N. 2 di cui al punto E

I valori unitari attribuibili all'immobile (e relative pertinenze) oggetto di stima sono i seguenti:

- Valore unitario villetta N. 2 = 1.240 €/mq.
- Valore unitario box = 800 €/mq.
- Valore unitario giardino = 195,00 €/mq.

In questo caso l'unità immobiliare N. 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 182,00, una superficie netta di circa mq 155,05 e una superficie non calpestabile di circa mq 26,95. Applicando i coefficienti di adeguamento alle superfici non residenziali (1/4 per la terrazza, 1/2 per la scala interna) si ha una superficie commerciale di circa mq 142,83.

Il box 1 (di cui al sub 4) sviluppa una superficie netta di circa mq 36,80 mentre il giardino di pertinenza (scaturito dal frazionamento) sviluppa una superficie di circa mq 337,00.

Si ha, pertanto, la seguente valutazione:

superficie commerciale (unità N. 2):	mq 142,83	x	€1.240,00/mq	=	€177.109,20
superficie non calpestabile (unità N. 2) :	mq 26,95	x	€1.240,00/mq	=	€ 33.418,00
Superficie giardino di pertinenza:	mq 337,00	x	€ 195,00/mq	=	€ 65.715,00

superficie box 1 (sub 4): mq 36,80 x € 800,00/mq = € 29.440,00

Valore venale = € **305.682,20**

Al valore così ottenuto vanno applicate le *detrazioni* corrispondenti ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i., per la variazione catastale e per la divisione, di conseguenza si ha:

Valore Immobile = € 305.682,20

Detrazione per regolarizzazione urbanistica ex art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i. = € 31.101,91

Detrazione per variazione catastale = € 800,00

Detrazione per divisione = € 5.000,00

Valore venale = € **268.780,29**

In definitiva il più probabile valore di mercato o venale dell'unità immobiliare N. 2 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box 1) è pari a €268.780,29.

- Quadro riepilogativo del valore dei beni della massa da dividere

<i>Bene immobile</i>	<i>Valore (Euro)</i>
1) Unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box)	= € 307.195,54
2) Unità immobiliare N. 2 e relative pertinenze (porzione di giardino e Box)	= € 268.780,29
Valore complessivo	= € 575.975,83

In questo caso il valore complessivo dei beni formanti la massa da dividere è pari a €575.975,83.

Posto che la quota dei conviventi è pari a 1/2, si hanno le seguenti quote di diritto:

- quota di diritto di $= \frac{€575.975,83}{2} = € 287.987,915$
 - quota di diritto di $\frac{€575.975,83}{2} = € 287.987,915$

Come detto, le quote di fatto vengono determinate nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare N. 1 venga assegnata al convivente non esecutato e l'unità immobiliare N. 2 sia oggetto di trasferimento mediante procedura concorsuale, si ha pertanto:

Unità immobiliare N. 1

- Unità immobiliare N. 1 e relative pertinenze	<u>$= €307.195,54$</u>	
Sommano		€ 307.195,54
Debito verso la procedura a conguaglio		- € 19.207,625
Quota di diritto		<u>€ 287.987,915</u>

Unità immobiliare N. 2

- Unità immobiliare N. 2 e relative pertinenze	<u>$= €268.780,29$</u>	
Sommano		€ 268.780,29
Credito verso a conguaglio		+ € 19.207,625
Quota di diritto		<u>€ 287.987,915</u>

In definitiva, nell'ipotesi di assegnazione dell'unità N. 1 al convivente non esecutato, la divisione comporta il seguente deprezzamento del valore delle due quote rispetto al valore dell'intero:

(Valore dell'intero) - (Valore delle due quote) = €605.819,35 - €575.975,83 =
€29.843,52 (€ventinovemilaottocentoquarantatre/52).

6. RISPOSTA AL 4° QUESITO

" Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità. Indichi se il valore di mercato è ancora quello risultante

dalla CTU già in atti, altrimenti determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della diversa valutazione"

Per quanto esposto al paragrafo 5), sotto l'aspetto strutturale, la divisione in due quote del compendio immobiliare oggetto di causa, può essere realizzata ottenendo due unità immobiliari indipendenti (cfr. Tavole N. 1, 2, 3 e 4, in allegato).

Tuttavia, va rilevato che dal punto di vista economico funzionale, solo nell'ipotesi di assegnazione dell'unità N. 1 al condividente non esecutato , la divisione non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle due quote rispetto al valore dell'intero.

In tale ipotesi, inoltre, la divisione non incide sull'originaria destinazione delle superfici del compendio immobiliare, ad esclusione della lavanderia a piano rialzato, del bagno e dello studio a piano secondo (interessati dall'intervento di riduzione in pristino).

Per quanto riguarda il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di divisione, si conferma che, dalle indagini di mercato effettuate, si è riscontrato che i valori unitari attribuibili all'immobile e relative pertinenze sono rimasti invariati (cfr. paragrafo 4.4)

Di conseguenza, il valore di mercato dell'immobile pari a €605.819,35 è rimasto uguale a quello risultante dalla CTU già in atti.

7. RISPOSTA AL 5° QUESITO

"Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif. eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo."

Per quanto detto al paragrafo 4.3.1), gli immobili (villetta a schiera laterale e relative pertinenze) oggetto della massa da dividere presentano delle difformità rispetto al progetto approvato con le Concessioni Edilizie N. 53/90 del 19/03/1990 e N. 13/93 del 02/02/1993.

Nel caso in cui l'intero compendio immobiliare (villetta a schiera laterale e relative pertinenze) sia oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva concorsuale, le suddette difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della legge 28/02/85 n. 47, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono).

Tale sanabilità è subordinata al fatto che le ragioni di credito siano antecedenti al 25/11/2003, data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono.

Nel caso di divisione dell'intero in due unità immobiliari indipendenti solo le difformità presenti nell'unità oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale sono suscettibili di sanatoria ex art. 40, commi 5 e 6 della legge 28/02/85 n. 47 (prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326), mentre le difformità presenti nell'unità oggetto di assegnazione al comproprietario non esecutato non sono sanabili ma vanno demolite per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato (cfr. paragrafo 5).

Per quanto riguarda l'eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, non è stato determinato in quanto entrambi i condividenti risiedono negli immobili in argomento.

8. CONCLUSIONI

1) La massa da dividere è costituita da una villetta a schiera laterale e relative pertinenze (giardino e due box) intestate a _____ il _____ e _____ in qualità di comproprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione ordinaria, in virtù di atto notaio Miglietta del 22/02/1994 repertorio n. 229161.

2) I predetti beni sono stati descritti dettagliatamente al paragrafo 4) e negli allegati (rilievo fotografico e planimetrie di rilievo). Il valore di mercato degli stessi è pari a **€605.819,35**.

3) Sono stati redatti due progetti di divisione in quanto a seconda dell'assegnazione delle due unità immobiliari ai condividenti si hanno due differenti valutazioni a causa della presenza di difformità (cfr. paragrafo 5):

a) divisione con l'unità N. 1 oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale e assegnazione dell'unità N. 2 al condividente non esecutato

con un conguaglio a favore di quest'ultima di **€ 72.649,16** (cfr. paragrafo 5.2);

b) divisione con assegnazione dell'unità N. 1 al condividente non esecutato e l'unità N. 2 oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale con un conguaglio a favore della procedura di **€ 19.207,625** (cfr. paragrafo 5.3).

4) Il valore di mercato dell'immobile oggetto di divisione è pari a **€ 605.819,35** ed è rimasto uguale a quello risultante dalla CTU già in atti.

5) Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate nell'ipotesi in cui l'intero compendio immobiliare sia oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva concorsuale ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85 e s.m.i.

In caso di divisione in due unità immobiliari indipendenti, solo le difformità presenti nell'unità oggetto di trasferimento mediante procedura esecutiva concorsuale sono sanabili ex art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, mentre le difformità presenti nell'unità oggetto di assegnazione al condividente non esecutato non sono sanabili ma vanno demolite per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato (cfr. paragrafo 5).

L'eventuale corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo è nullo (cfr. paragrafo 7).

In ottemperanza alle disposizioni del Giudice, in data 28/01/2018, lo scrivente ha provveduto ad inviare ai procuratori la relazione tecnica unitamente al rilievo fotografico e agli elaborati grafici.

Decorso il termine stabilito, non essendo pervenute osservazioni e/o censure da parte dei rispettivi C.T.P. e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, il sottoscritto deposita la presente relazione tecnica unitamente agli allegati e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Lecce, lì 05 marzo 2018

Il C.T.U.
dott. ing. Alfredo MAGGIO