

TRIBUNALE DI LECCE

G. I. Dott. Pietro Errede

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n.r.g. 11699 / 2019

Attore: _____ Avv.to _____
_____ ; _____

Convenuti: _____ c/o _____

Ulteriore Convenuto: _____

Udienza giuramento :	18/02/2022
Inizio operazioni peritali :	23/03/2022
Consegna CTU alle parti :	23/05/2022
Termine osservazioni :	02/06/2022
Termine deposito CTU :	22/06/2022
Prossima udienza :	16/09/2022



I) PREMESSA

Nell'udienza del 18/02/2022 il sottoscritto Arch. Davide Rizzo, perito consulente tecnico, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Lecce al n°1200 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecce, con studio in via Alcide De Gasperi, 51, Rione Castromediano, Cavallino (LE), prestava giuramento di rito quale CTU nella causa indicata in epigrafe; di seguito il Giudice disponeva che dopo aver ritirato i fascicoli degli atti e la documentazione prodotta, il sottoscritto rispondesse, con apposita relazione scritta, ai quesiti sotto indicati estratti dall'ordinanza depositata dall'Ill.mo Giudice il 11/12/2020:

Dispone di procedersi a c.t.u. come richiesta, al fine di verificare, previa individuazione e descrizione dell'immobile in oggetto di comunione, la sua divisibilità in natura in porzione corrispondenti alle singole quote dei comproprietari con indicazione dei costi di frazionamento e di predisposizione di un progetto divisionale da sottoporre alla approvazione delle parti, ovvero, in caso di accertata non comoda divisibilità in natura, di quantificare il suo valore di mercato.

Nella detta udienza il giudice dava facoltà alle parti di nominare i propri consulenti di parte fino all'inizio delle operazioni peritali stabilito per il 09/03/2022 presso i luoghi di causa. Inoltre il G.I. invitava il CTU a trasmettere una prima bozza dell'elaborato ai consulenti di parte entro 60gg dall'inizio delle stesse operazioni, assegnando loro un termine di 10 giorni dal ricevimento di tale bozza per eventuali osservazioni, che lo scrivente depositerà in cancelleria insieme alla relazione definitiva entro e non oltre il 07/06/2022.

Al primo sopralluogo del 09/03/2022 alle ore 10:00, fissato in sede di udienza, presso l'immobile oggetto del contenzioso sito in Squinzano(LE) alla via Cellino n°19, oltre alla sottoscritto CTU, erano presenti l'Avv.

convenuta _____ assente, il CTP _____ e al sig.ra _____

per la ulteriore convenuta _____, nessuno per

l'attore _____ In quella sede l' _____ forniva certificato medico a

firma del pediatra _____ che certificava che il minore

_____ della convenuta _____ nora e residente

presso l'immobile oggetto del contenzioso era affetto da patologia non meglio specificata e non avendo a disposizione le chiavi di accesso all'immobile non è stato possibile effettuare il sopralluogo di rito. Si differiva quindi l'inizio delle operazioni



peritali al 23/03/2022 alle ore 10.00.

Al secondo sopralluogo del 23/03/2022 alle ore 10.00 fissato in sede di primo sopralluogo e notificato alle parti con email pec, presso l'immobile di cui sopra, oltre al sottoscritto erano presenti l'attore _____ l'Avv. _____ per la convenuta _____ e la stessa, il CTP _____ per la ulteriore convenuta _____

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto del contenzioso ispezionando il piano terra e il lastrico solare libero sito in Squinzano(LE) alla via Cellino n°19.

Il sottoscritto come da rito chiedeva alle parti se fosse possibile una conciliazione della lite, di contro le parti dichiaravano che non era possibile addivenire ad una conciliazione in sede di sopralluogo e l'Avv. _____ si riservava 15gg di tempo per confrontarsi con i colleghi assenti ed eventualmente far pervenire al sottoscritto un verbale di conciliazione.

Alle ore 12:30 si concludevano le operazioni peritali.

Allo scadere dei 15gg nessuna comunicazione di avvenuta conciliazione è pervenuta al sottoscritto.

Il sottoscritto CTU il giorno 05/05/2022 ha inoltrato istanza di proroga del deposito alle parti della bozza di CTU di 15gg e quindi non oltre il 23/05/2022 a causa del difficile accesso agli atti al Comune di Squinzano e per indisponibilità del convenuto a dare inizio alle operazioni peritali nella data stabilita nel verbale di conferimento incarico del 18/02/2022.

Sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti presso l'immobile oggetto di contenzioso, degli accertamenti urbanistico edilizi effettuati presso gli uffici tecnici del Comune di Squinzano (LE), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce e dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, il sottoscritto ha proceduto di seguito alla risposta dei quesiti indicati dall'Ill.mo Giudice nello stesso ordine in cui sono stati posti nell'ordinanza del 11/12/2020.

**II.1) ABITAZIONE, GARAGE e LASTRICO SOLARE siti in Squinzano(LE),
Via Cellino, n°19, nel NCEU al foglio 23, p.lla 427, sub. 1,2, 4**

II.1.1) Identificazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima è la porzione al piano terra di una abitazione bifamiliare di due piani fuori terra e il relativo lastrico solare libero da costruzioni al piano primo. L'attuale configurazione vede n°2 unità immobiliari dislocate come



restituite nel rilievo allegato e che insistono su lotto di terreno di circa 500mq sito Squinzano(LE) in via Cellino 19, in zona urbana semicentrale caratterizzata da traffico locale, dotata di sufficienti parcheggi pubblici, di urbanizzazioni primarie e secondarie, buoni servizi commerciali di zona e di vendita di beni primari.

L'immobile oggetto del contenzioso si compone quindi da:

II.1.1.1) Abitazione al piano terra nel NCEU al foglio 23, p.lla 427, sub. 1 di circa 209,00mq lordi con ingresso, disimpegno, soggiorno, letto 1, letto 2, letto 3, pranzo, cucina e bagno, veranda anteriore coperta di circa 14,50 mq e scoperto anteriore di pertinenza esclusiva di circa 26,50 mq in comunicazione con altra pertinenza esterna, scoperto di pertinenza esclusiva posto sul retro di circa 71,00 mq, scoperto laterale di pertinenza esclusiva di circa 13,20mq, copertura in legno precaria di circa 21,80 mq e locali depositi posti in un corpo di fabbrica distaccato dal corpo principale sul confine Sud Ovest di circa 16,00 mq .

II.1.1.2) Garage nel NCEU al foglio 23, p.lla 427, sub. 2 di circa 29,50 mq e relativa pertinenza esterna di circa 20,10 mq, in comunicazione con altre pertinenze e con accesso da cancello carrabile.

II.1.1.3) Lastrico Solare nel NCEU al foglio 23, p.lla 427, sub. 4 di circa 105,00 mq con accesso da scala e pertinenza esterna al piano terra comune. Esiste inoltre potenziale edificatorio dello stesso Lastrico Solare con volumetria residua sfruttabile di circa 1.070,00 mc

Esistono delle pertinenze comuni alle tre sub particelle precedentemente descritte ed ad altra abitazione al piano primo con accesso da cancelletto pedonale al numero civico 19 di via Cellino costituite da scoperto di circa 24,10 mq e scala di circa 11,80 mq.

La struttura portante risulta essere in muratura portante di blocchi di tufo di spessore che varia da 25 a 40 cm e solai laterocementizi gettati in opera di spessore 25cm. Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono anche esse realizzate in blocchi di tufo intonacate e tinteggiate all'esterno con pittura lavabile e rifinite con rivestimento in pietra bocciardata. Gli infissi in legno sono protetti da tapparelle sul fronte strada e persiane sugli scoperti interni. Il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro e le porte interne sono in tamburato di legno. I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in gres. Il muro di cinta su via Cellino è realizzato con un muretto di basamento rivestito in pietra bocciardata sormontato da ringhiera in ferro battuto verniciato.



Il vano lavanderia accessibile dallo scoperto posteriore è totalmente privo di rivestimenti, infissi ed impianti, i vani depositi sono abbandonati ed in cattivo stato manutentivo che ne pregiudica l'utilizzo, esistono inoltre su tutto il perimetro dei muri interni fenomeni di umidità di risalita con esfoliazione degli intonaci e tinteggiature di rivestimento. Vi sono inoltre fenomeni di condensa con sviluppo di funghi e muffa negli angoli, sui solai e sui ponti termici. Uno dei vani indicato in catasto come wc è completamente demolito e aperto sul cavedio interno e la porta d'ingresso è stata murata con cartongesso.

Al piano primo il lastrico solare è realizzato con pietre di "Cursi" con idonea pendenza dell'acqua piovana convogliata nei pluviali su strada.

Nel complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e con finiture originali risalenti a circa 35 anni fa.

II.1.2) Accertamenti Ipotecari e di Possesso

Al fine di accertare gli attuali proprietari e possessori dei beni oggetto di contenzioso nonché eventuali gravami, trascrizioni e/o iscrizioni inerenti il bene medesimo, il sottoscritto CTU sulla scorta della documentazione in atti ha effettuato ulteriori accertamenti e dalla ricerca effettuata per dati immobile individuato in Catasto Fabbricati, Comune di Squinzano, foglio 23, p.lla 427 subalterno 1,2,4 è emerso quanto segue:

- i beni di cui sopra al ventennio appartenevano alla signora _____ nata a _____ che ne acquista il terreno sul quale insiste l'immobile oggetto del contenzioso il 28/01/1972 con atto di _____ trascritto il _____

- il giorno 23/11/2005, in virtù di Successione registrata a Lecce, repertorio n 76/33, registro generale n 33621, registro particolare n 24307, presentazione n 174 del 23/08/2006, alla morte della madre sig.ra _____ il fabbricato sito in Squinzano (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. ooglio 23, p.lla 427 subalterno 1,2,3,4 veniva trasferito ai sig.ri: _____ r 1/5, La

_____ la _____
 _____ er 1/5. _____
 _____ 1/5, _____

- il giorno 15/02/2007, in virtù di Donazione registrata a Lecce a firma del _____, repertorio n 439581, registro generale n 11223, registro



STUDIO TECNICO RIZZO
 VIA A. DE GASPERI, 51 - 73020 - RIONE CASTROMEDIANO, CAVALLINO, LECCE.
 Tel. e fax +39 0832 521500 Mob. +39 329 7280616 E-mail:
 rizzodavide@gmail.com;davide.rizzo@archiworldpec.it

particolare n 7620, presentazione n 66 del 15/03/2007,

per 1/5 donavano per le loro quote il fabbricato sito in Squinzano (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. foglio 23, p.lla 427 subalterno 1,2,3,4 a

- il giorno 03/12/2008, in virtù di Donazione registrata a Lecce a firma del
 repertorio n 160934/24278, registro generale n 52314, registro
 particolare n 35701, presentazione n 193 del 11/12/2008,

donava per la sua quota il fabbricato sito in Squinzano
 (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. foglio 23, p.lla 427 subalterno 1,2,4

- esiste atto di pignoramento del 22/06/2013, repertorio n 510/2013, registro
 generale n 21070, registro particolare n 15888, presentazione n 36 del 10/07/2013, il
 fabbricato sito in Squinzano (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. foglio 23, p.lla 427
 subalterno 1,2,4, a favore di

contro

Ulteriori informazioni: *"SI PIGNORA PER IL CREDITO DI EURO 29.321,90 , DI CUI EURO 27.000,00 PER SORTE CAPITALE PORTATA DA DECRETO INGIUNTIVO N. 736/12, DEL 26.6.2012 DEL GIUDICE UNICO DLE TRIBUNALE DI LECCE NOTIFICATO IL 16.7.2013 E RESO ESECUTIVO IL 23.11.2012; EURO 1.002,00 PER SPESE E COMPETENZE LIQUIDATE, EURO 1.319,00 PER SPESE E COMPETENZE SUCCESSIVE. IL TUTTO OLTRE INTERESSI SULLA SORTE CAPITALE DA CIASCUNA RATA DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA DEL 15.2.2007 AL SODDISFO. - LA SIG.RA A E' ELETTIVAMENTE*

- esiste atto di pignoramento del 22/02/2018, repertorio n 968/2018, registro
 generale n 7914, registro particolare n 6167, presentazione n 104 del 09/03/2018, il
 fabbricato sito in Squinzano (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. foglio 23, p.lla 427
 subalterno 1,2,4, a favore di

Ulteriori informazioni: *"IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 83.182,04 OLTRE INTERESSE, SPESE E ACCESSORI.*

SONO ELETTIVAMENTE DOMICILIATI



... CHE LI RAPPRESENTA E
 DIFENDE.”

- esiste domanda di divisione giudiziale richiesta dall'Avv.

... repertorio n 36824/2019, registro generale n 2545, registro particolare n 2115, presentazione n 19 del 23/01/2020, per il fabbricato sito in Squinzano (LE) in via Cellino, 19, N.C.E.U. foglio 23, p.lla 427 subalterno 1,2,4, a favore di

- attualmente l'immobile oggetto del contenzioso è nell'esclusivo possesso di

II.2.1) Individuazione ed Accertamento Catastale / Verifica Conformità

Dalle indagini catastali dell'archivio digitale effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce, l'esatta identificazione catastale dei beni risulta la seguente:

Foglio 23, p.lla 427 subalterno 1 – Indirizzo: Comune di Squinzano (LE), Via Cellino n°19 – Piano T – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 9 vani – Superficie Catastale totale 221mq – Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 213mq – Rendita € 720,46;

Foglio 23, p.lla 427 subalterno 2 – Indirizzo: Comune di Squinzano (LE), Via Cellino n°19 – Piano T – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 26 mq – Rendita € 69,83;

Foglio 23, p.lla 427 subalterno 4 – Indirizzo: Comune di Squinzano (LE), Via Cellino n°19 – Piano 1 – Categoria F/5 – Consistenza 125 mq.

Attuale intestazione riportata in visura catastale per tutte le particelle:

- ...
- ...

Si riscontrano le seguenti difformità catastali:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato dei luoghi per diversa destinazione d'uso e organizzazione degli spazi interni ed in particolar modo per il vano we che è attualmente una porzione di cavedio interno coperto.

La mappa catastale non è aggiornata allo stato dei luoghi perchè non sono



riportati i depositi e la copertura in legno posti sullo scoperto di pertinenza posteriore.

Al fine di rendere coerente l'attuale configurazione d'uso delle unità immobiliari e per sanare le difformità riscontrate, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con pratica DOCFA e la sagoma dei corpi di fabbrica con pratica TIPO MAPPALE da presentare all'Agenzia del Territorio a cura di tecnico abilitato.

II.2.2) Prescrizione e Accertamento Urbanistico Edilizio / Verifica conformità

L'immobile oggetto di stima è parte di un complesso di corpi di fabbrica composto da due unità immobiliari disposte su due livelli costruiti su di un lotto di terreno di circa 500mq posto alla via Cellino n° 19 del Comune di Squinzano (LE). Il lotto di terreno è tipizzato nel Piano Urbanistico Generale vigente approvato con delibera della G.R. N°2008 del 30/12/2005 come da NTA, Zona B.10 "Residenziali Urbane Sature", in tali zone (vedere allegato per i dettagli):

- sono consentite destinazioni compatibili con residenze, uffici privati e studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, agenzie di credito e assicurazioni, commercio al dettaglio ed artigianato di servizio, ristoranti, bar ed attività ricreative;

- sono ammessi gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico edilizio, ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione ed ampliamento;

- per interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti si deve rispettare un indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 4 \text{ mc/mq}$, rapporto di copertura $RC = 0,70 \text{ mq/mq}$, numero piani fuori terra $N.P. = 3$, altezza massima $H \text{ max} = 5/4$ della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti;

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

- per interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07.04.2003) si deve rispettare un indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 5 \text{ mc/mq}$, rapporto di copertura $RC = 0,70 \text{ mq/mq}$, numero piani fuori terra $N.P. = 3$, altezza massima $H \text{ max} = 5/4$ della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti;

L'immobile oggetto di stima è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione per Edilizia n°1334/86, Pratica Edilizia 161/85 "per lavori di costruzione di una civile abitazione al primo piano";

- Permesso di Costruzione n° 1136/75, Pratica Edilizia n°145/75 "per eseguire lavori di variante alla civile abitazione sita in Squinzano (LE) in via Cellino";



STUDIO TECNICO RIZZO
 VIA A. DE GASPERI, 51 - 73020 - RIONE CASTROMEDIANO, CAVALLINO, LECCE.
 Tel. e fax +39 0832 521500 Mob. +39 329 7280616 E-mail:
 rizzodavide@gmail.com; davide.rizzo@archiworldpec.it

- Permesso di Costruzione n° 627/72, Pratica Edilizia n° 145/75 "per progetto della casa di civile abitazione su pre"

via C...

- Permesso di Abitabilità o D'uso n° 145/75 del 13/09/1975

Esistono le seguenti difformità urbanistiche:

Al piano terra è stato completamente demolito il vano bagno, attualmente privo di sanitari e rivestimenti e della tamponatura sul cavedio esterna, senza titolo edilizio.

Sullo scoperto di pertinenza posteriore è stata realizzata una copertura in legno senza titolo abilitativo.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante pratica SCIA in sanatoria ai sensi degli Art. 6 e 36 del D.P.R. 380/2001 per lavori di demolizione tamponature esterne su prospetto secondario e realizzazione di coperture precarie eseguiti in difformità ai titoli edilizi da depositare presso Ufficio Tecnico del Comune di Squinzano (LE) a cura di tecnico abilitato.

II.3) Stima dei beni

Il metodo utilizzato per la valutazione dei beni oggetto di causa sarà quello della "Stima sintetico-comparativa" derivante da un'attenta analisi di mercato su beni simili per vetustà, stato di conservazione, destinazione d'uso, ubicazione e consistenza.

Abitazione come descritta nel paragrafo II.1.1.1)

Sup. Abitazione = 209,00 mq lordi

Sup. veranda anteriore coperta = 14,50 mq

Sup. scoperto anteriore di pertinenza esclusiva = 21,00 mq

Sup. scoperto laterale di pertinenza esclusiva = 13,20 mq

Sup. scoperto di pertinenza esclusiva sul retro = 71,00 mq

Sup. copertura in legno = 21,80 mq

Sup. cavedio scoperto = 6,10 mq

Sup. cavedio coperto = 7,20 mq

Sup. locali depositi = 16,00 mq

Totale sup ragguagliata = $209,00\text{mq} + (14,50\text{mq} \times 0,30) + (21,00\text{mq} \times 0,20) + (13,20\text{mq} \times 0,20) + (71,00\text{mq} \times 0,20) + (21,80\text{mq} \times 0,30) + (6,10 \times 0,20) + (7,20 \times 0,3) + (16,00\text{mq} \times 0,40) = 245,31\text{mq}$

Garage come descritto nel paragrafo II.1.1.2)

Sup. Garage = 29,50 mq lordi



Sup. scoperto pertinenza esterna = 20,10 mq

Totale sup. ragguagliata = $(29,50\text{mq} \times 0,80) + (20,10\text{mq} \times 0,20) = 27,62\text{mq}$

Lastrico Solare come descritto nel paragrafo II.1.1.3)

Sup. Lastrico Solare = 105,00 mq

Totale sup. ragguagliata = $(105,00\text{mq} \times 0,20) = 21,00\text{mq}$

Volume realizzabile = **1.070,00 mc**

Considerando il prezzo di mercato delle compravendite immobiliari di "Abitazioni civili" in zona D3 "periferica – espansione dell'abitato oltre il centro storico e ferrovia" riferibili al secondo semestre del 2021 estrapolati dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla consultazione dei report di agenzie immobiliari operanti nelle zone interessate, per stati di conservazione "normali" si individua una forbice di 570,00 €/mq minimo e 730,00 €/mq massimo;

Considerando che lo stato conservativo effettivo dell'immobile oggetto di contenzioso è nel suo insieme "scadente", per il bene in oggetto considereremo un prezzo di mercato pari ad 570,00 €/mq;

Considerando che esiste un potenziale edificatorio sfruttabile sul lastrico solare libero e che i valori di commercializzazione della cubatura realizzabile si attesta in € 30,00/mc ;

si stima:

Abitazione = € 570,00 x 245,31mq = € 139.826,70

Garage = € 570,00 x 27,62mq = € 15.743,40

Lastrico Solare = $(€570,00 \times 21,00\text{mq}) + (€30,00 \times 1.070,00\text{mc}) = € 44.070,00$

N.B. Si è considerato lo stesso valore al mq di superficie ragguagliata per tutte le unità immobiliari insistenti sullo stesso lotto di terreno in quanto hanno medesime qualità costruttive, di finitura e stato conservativo.



III) CALCOLO MASSA

paragrafo II.1) ABITAZIONE, GARAGE e LASTRICO SOLARE siti in Squinzano(LE), Via Cellino, n°19, nel NCEU al foglio 23, p.lla 427, sub. 1,2, 4 = € 205.019,20

Abitazione (sub 1) = € 139.826,70

Garage (sub 2)= € 15.743,40

Lastrico solare (sub 4) = € 44.070,00

TOTALE MASSA = €139.826,70 + €15.743,40 + €44.070,00 = €199.640,10

IV) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' E PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI

IV.a) Accertamento della comoda divisibilità

Così come richiesto dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto effettuato il sopralluogo e i dovuti accertamenti presso gli uffici tecnici e del territorio, sulla scorta dei rilievi e della loro restituzione, ritiene che la "comoda divisibilità dei beni" è **razionalmente perseguibile con conguagli in denaro** formando rispettive quote di spettanza secondo quanto stabilito nell'atto introduttivo ed in base al progetto di divisione di seguito individuato dal sottoscritto.

IV.b) Descrizione del progetto di divisione

I beni in oggetto precedentemente descritti possono essere comodamente divisi con un conguaglio monetario secondo il presente progetto e la relativa pianta allegata:

Lotto 1 = ABITAZIONE (vano soggiorno, studio, ingresso, parte del disimpegno, veranda coperta e scoperto anteriore) e **GARAGE**

Totale valore del Lotto 1 = € 60.174,90

Lotto 2 = ABITAZIONE (ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, letto1, letto2, bagno, lavanderia, copertura in legno, scoperto posteriore, scoperto laterale, cavedio e depositi) e **LASTRICO SOLARE**

Totale valore del Lotto 2 = € 139.465,20

I lotti 1 e lotto 2 facenti parte di un unico Fabbricato sono divisibili attraverso la realizzazione di un di tramezzo divisorio nel disimpegno oltre alla realizzazione di singoli allacci alle reti di urbanizzazione primaria (acqua, fogna, energia elettrica, gas).



IV.c) Stima spese progetto di divisione e regolarizzazione

In questo paragrafo il sottoscritto CTU riporta una stima delle spese da sostenere per la realizzazione del progetto di divisione descritto applicando prezzari e listini consolidati nel settore edile, eseguendo le seguenti lavorazioni e/o forniture volte a restituire medesime caratteristiche funzionali dei Lotti individuati:

- Realizzazione di recinzione di separazione su scoperto, a corpo	€ 500,00
- Realizzazione di tramezzo divisorio nel disimpegno, a corpo	€ 500,00
- Realizzazione di singoli allacci alle reti (acqua, fogna, energia elettrica, gas), a corpo	€ 1000,00
- Realizzazione impianto di condizionamento caldo/freddo con installazione di 2 split di pompe di calore, a corpo	€ 1.000,00
- Realizzazione bagno, a corpo	€ 4.000,00
- Oneri tecnici per presentazione pratica edilizia di regolarizzazione e divisione al Comune di Squinzano, a corpo	€ 2.500,00
- Oneri tecnici per presentazione aggiornamento planimetrico DOCFA e divisione unità immobiliari presso il catasto, a corpo	<u>€ 1.500,00</u>
Totale Spese progetto di divisione	€ 11.000,00

Si fa presente che il progetto di divisione in due lotti dovrà essere perfezionato con la presentazione di una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Squinzano e pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio a firma di un tecnico abilitato nel cui onorario è possibile ricomprendere le spese di regolarizzazione delle difformità precedentemente individuate.



V) FORMAZIONE DELLE QUOTE E ASSEGNAZIONE LOTTI

V.a) Formazione delle quote di spettanza

Il totale della massa lorda da dividere ammonta in €199.640,10

Le quote:

- 1) $(1/10 \text{ di } €199.640,10) = € 59.892,03$
- 2) $(7/10 \text{ di } €199.640,10) = € 139.748,07$

V.b) Suddivisione delle spese

Le su dette spese potranno essere divise in proporzione alla propria quota di spettanza come di seguito:

- 1) $(3/10 \text{ di } € 11.000,00) = € 3.300,00$
- 2) $(7/10 \text{ di } € 11.000,00) = € 7.700,00$

V.c) Assegnazione dei Lotti e dei conguagli in denaro

Alla quota 1) il Lotto 1) del valore € 60.174,90 con conguaglio monetario di € 3.300,00 a dare

Alla quota 2) il Lotto 2) del valore € 139.465,20 con conguaglio monetario di € 7.700,00 a dare



VI) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

paragrafo II.1) ABITAZIONE, GARAGE e LASTRICO SOLARE

II.1.1.1) Abitazione = € 139.826,70

II.1.1.2) Garage = € 15.743,40

II.1.1.3) Lastrico solare = € 44.070,00

paragrafo III) Totale massa a lorda = € 199.640,10

paragrafo IV.a) Accertamento della comoda divisibilità: la “comoda divisibilità dei beni” è razionalmente perseguibile con conguagli in denaro.

paragrafo IV.c) Stima spese progetto di divisione e regolarizzazione = € 11.000,00.

1) $\frac{3}{10}$ di € 11.000,00) = € 3.300,00

2) $\frac{7}{10}$ di € 11.000,00) = € 7.700,00

paragrafo V.a) Formazione delle quote di spettanza della massa ereditaria di 199.640,10

1) $\frac{3}{10}$ di € 199.640,10) = € 59.892,03

2) $\frac{7}{10}$ di € 199.640,10) = € 139.748,07

paragrafo V.c) Assegnazione dei Lotti e dei conguagli in denaro

Alla quota 1) il Lotto 1) del valore € 60.174,90 con conguaglio monetario di € 3.300,00 a dare

Alla quota 2) il Lotto 2) del valore € 139.465,20 con conguaglio monetario di € 7.700,00 a dare



STUDIO TECNICO RIZZO
VIA A. DE GASPERI, 51 - 73020 - RIONE CASTROMEDIANO, CAVALLINO, LECCE.
Tel. e fax +39 0832 521500 Mob. +39 329 7280616 E-mail:
rizzodavide@gmail.com;davide.rizzo@archiworldpec.it

Il sottoscritto, certo di aver ben operato e di aver compiutamente assolto all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione inoltrandola via email pec alle parti per eventuali osservazioni da recepire tramite la stessa email pec entro i 10 giorni successivi.

Allegati:

All. 1 Verbali di inizio operazioni peritali

All. 2 Rilievo fotografico

All. 3 Accertamenti Ipotecari

All. 4 Accertamenti Catastali

All. 5 Accertamenti Urbanistico-Edilizi

All. 6 Rilievo Metrico Stato di Fatto

All. 7 Progetto di Divisione

Lecce, 19/05/2022

IL C.T.U.

Arch. Davide RIZZO



STUDIO TECNICO RIZZO
VIA A. DE GASPERI, 51 - 73020 - RIONE CASTROMEDIANO, CAVALLINO, LECCE.
Tel. e fax +39 0832 521500 Mob. +39 329 7280616 E-mail:
rizzodavide@gmail.com;davide.rizzo@archiworldpec.it

Il sottoscritto CTU avendo spedito il giorno 19/05/2022 alle parti la bozza di relazione CTU alle seguenti email pec:

b

non avendo ricevuto alcuna osservazione critica, allo scadere dei 10gg concessi, certo di aver ben operato e di aver compiutamente assolto all'incarico affidatogli, deposita la presente relazione definitiva rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o ulteriore operazione peritale richiesta dall'Ill.mo Giudice.

Allegati:

- All. 1 Verbali di inizio operazioni peritali
- All. 2 Rilievo fotografico
- All. 3 Accertamenti Ipotecari
- All. 4 Accertamenti Catastali
- All. 5 Accertamenti Urbanistico-Edilizi
- All. 6 Rilievo Metrico Stato di Fatto
- All. 7 Progetto di Divisione
- All. 8 Ricevute di avvenuta consegna alle parti bozza di relazione CTU
- All. 9 Richiesta Liquidazione e Nota spese (con allegati)

Lecce, 19/06/2022

IL C.T.U.
Arch. Davide RIZZO



TRIBUNALE DI LECCE

CHIARIMENTI all'Ist. n°7 del 24/07/2023 del Professionista Delegato

Contenzioso Civile: nrg 11699/2019

promosso da:

contro:

Giudice: **Dott. F. Ottaviano**

Il sottoscritto CTU in risposta alla relazione ed istanza n. 7 dep. Del 24/07/2023 del P.D. Dott.ssa Laura Rizzo precisa che:

Nell'ipotesi di mancato accordo fra le parti e conseguente vendita del bene oggetto di contenzioso, esso **è da vendere per interno.**

La comoda divisione presentata in relazione era stata espressamente richiesta dalle parti, in particolare convenute, ed era perseguibile perché calibrata esclusivamente sulle quote spettanti alle stesse: Si fa presente che le parti avevano avvallato il progetto di divisione senza produrre alcuna osservazione.

La vendita per intero è auspicabile e utile alla stessa procedura perché non graveranno sulla stessa gli oneri per realizzare le opere di divisione ma dovranno essere considerati i soli oneri di regolarizzazione come di seguito indicati:

1) Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate con:

a. Oneri tecnici e spese, per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie, per diversa distribuzione interna e copertura esterna, con presentazione di pratica edilizia a cura di tecnico abilitato.

Oneri di regolarizzazione difformità Urbanistico Edilizie € 2.000,00

b. Oneri tecnici e spese, per regolarizzazione difformità catastali, per diversa distribuzione interna e coperture esterne, con presentazione di pratica di aggiornamento DOCFAe tipo mappale.

Oneri di regolarizzazione difformità Catastali € 1.200,00

Totale costi di regolarizzazione difformità € 3.200,00

2) Il valore stimato intero medio ponderale della massa come da relazione CTU al paragrafo III) è di: € 199.640,10

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per l'immediatezza della vendita Giudiziaria: - € 29.946,02

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 3.200,00



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€166.494,08

Si allegano email pec alle parti e al P.D.

Tanto dovevo per l'invito a produrre chiarimenti entro il 05/11/2023.

Lecce, 30/10/2023

IL C.T.U.

Arch. Davide RIZZO

