

All'III.mo Sig. Giudice Dott. Stasi Caterina

Tribunale di Lecce – Sezione civile

Relazione Tecnica di Ufficio

Nella controversia promossa da

XXXXXXXXXXXXcontroXXXXXXXXXXXXXXX

N. di Ruolo Generale 9622/2018

Nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, l'illustrissimo Sig. Giudice Dott. Stasi Caterina disponeva consulenza tecnica, nominando Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Ing. Elisa Vincenti iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°2899, con studio tecnico in Lecce alla Via De Gasperi n°39, cell. 320/6448021, e-mail ing.vincentielisa@gmail.com, P.E.C. elisa.vincenti@ingpec.eu, stabiliva gli accertamenti da effettuare e fissava, per il giuramento, l'udienza del 15/09/2020.

In udienza, la sottoscritta, alla presenza dell'III.mo Sig. Giudice e degli avvocati delle parti in causa, prestava il giuramento di rito ed assumeva l'incarico. L'III.mo Sig. Giudice disponeva che la scrivente rispondesse ai quesiti indicati, tenendo presente quanto lamentato, e fissava al CTU, in sede di udienza, il termine di gg. 90 decorrenti dalla data di inizio delle operazioni peritali come termine per la comunicazione direttamente alle parti della prima stesura della relazione di CTU. Fissava inoltre il successivo termine di venti giorni

affinché le parti possano rispondere con eventuali osservazioni direttamente al CTU e ulteriori venti giorni alla scrivente per rispondere e depositare la relazione in cancelleria.

In sede di giuramento, sono stati acquisiti i fascicoli di parte e la documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

In seguito alla richiesta di proroga avanzata dalla scrivente e concessa dall'Ill.mo sig. Giudice, i termini per la consegna della prima stesura della relazione di CTU sono stati rinviati alla data del 30/01/2020.

1. ATTIVITÀ PERITALI SVOLTE

(A

Al sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della presente relazione tecnica di ufficio, erano presenti xxxxxxxx xxxxxxxx|legale di parte ricorrente, ed il sig. xxxxxxxxxxxx che ha consentito l'accesso agli immobili.

Le attività sono consistite in un accurato accertamento tecnico e in un rilievo fotografico dello stato dei luoghi degli immobili, di seguito elencati:

LOTTO 1: Fabbricato sito nel comune di Guagnano alla Via Castello n. 16 (ex civico 8), piano I, riportato in catasto fabbricati al fgl. 33, part. 296, sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 8 vani, r.c. € 371,85.

LOTTO 2: Fabbricato sito nel comune di Guagnano alla Via Castello n. 16 (ex civico 8), piano terra, riportato in catasto fabbricati al fgl. 33, part. 296, sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 215 mq, r.c. € 233,18.

LOTTO 3: Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 144, qualità uliveto, classe 2, are 83, mq. 27, r.d. € 25,80, r.a. € 21,50.

LOTTO 4: Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 248, qualità uliveto, classe 1, are 26, mq. 61, r.d. € 9,62, r.a. € 7,56. **Fabbricato** ad uso deposito agricolo sito nel comune di Guagnano in Contrada Scalera riportato in catasto fabbricati al fgl. 30, part. 669, cat. C/2, classe 3, consistenza 16 mq, r.c. € 24,79; **terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 668, qualità ficheto, classe 2, are 12, mq. 79, r.d. € 5,61, r.a. € 4,95; **terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 289, qualità seminativo, classe 2, are 23, mq. 91, r.d. € 11,73, r.a. € 5,56; **terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 637, qualità uliveto, classe 2, are 15, mq. 19, r.d. € 4,71, r.a. € 3,92. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 638, qualità uliveto, classe 2, are 00, mq. 66, r.d. € 0,20, r.a. € 0,17. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla

località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 639, qualità uliveto, classe 2, are 00, mq. 13, r.d. € 0,04, r.a. € 0,03.

Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 291, qualità ficheto, classe 2, are 08, mq. 78, r.d. € 3,85, r.a. € 3,40. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 640, qualità frutteto, classe U, are 25, mq. 82, r.d. € 37,34, r.a. € 21,34.

Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 642, qualità frutteto, classe U, are 00, mq. 66, r.d. € 0,95, r.a. € 0,55. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 641, qualità frutteto, classe U, are 01, mq. 98, r.d. € 2,86, r.a. € 1,64.

LOTTO 5: Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 327, qualità uliveto, classe 1, are 92, mq. 27, r.d. € 33,36, r.a. € 26,21.

A conclusione delle operazioni peritali è stato redatto idoneo Verbale di sopralluogo (*Allegato 2*).

Nel corso di tale sopralluogo non è stato possibile eseguire il rilievo del lotto 1, poiché trattasi di immobile occupato da decine di esemplari di Columbia Livia. Il sig. xxxx assicurava di procedere con la pulizia degli ambienti per consentire l'accesso.

In data 3/11/2020, a seguito di comunicazione inviata a mezzo pec (*Allegato 3*), sono proseguite le operazioni peritali in situ,

concludendo i rilievi presso tutti i lotti oggetto di causa. Al termine del sopralluogo, è stato redatto idoneo Verbale (*Allegato 4*).

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI GUAGNANO

A seguito di formale richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guagnano (*Allegato 5*), la scrivente ha appurato che per gli immobili indicati come "Lotto 1" e "Lotto 2" non è stata presentata alcuna pratica, a partire dal 1942 (*Allegato 6*).

Stesso discorso per l'immobile precedentemente riportato come "Lotto 4" : è stata presentata un'ulteriore richiesta di Accesso agli Atti (*Allegato 7*), a cui l'Ufficio Tecnico del Comune di Guagnano ha risposto, scrivendo che *"da una ricerca documentale effettuata a partire dal 1942, fino alla data odierna, negli archivi comunali non risultano essere presenti Pratiche Edilizie relative all'immobile"* (*Allegato 8*).

Oltre le pratiche già menzionate, la ricerca presso l'UTC del Comune di Guagnano ha interessato altresì i terreni di che trattasi, per i quali è stato richiesto (*Allegato 9*) e reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 10*).

Per tutti i lotti coinvolti, inoltre, si è proceduto all'individuazione degli immobili sul Piano Regolatore comunale vigente (*Allegato 11*).

Detta documentazione, utilizzata nel prosieguo per la redazione della presente perizia tecnica, è stata fascicolata, negli allegati

elencati in coda alla presente, per comodità di consultazione.

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO – SERVIZI CATASTALI E PRESSO LA DIREZIONE PROVINCIALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, si è proceduto ad eseguire un'ispezione ipotecaria adeguata a quanto richiesto nei quesiti del sig. Giudice (*Allegato 12*).

A seguito di ricerche svolte presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – *Servizi catastali*, la scrivente ha reperito le visure catastali, gli estratti di mappa e gli elaborati planimetrici dei fabbricati oggetto di causa, aggiornati (*Allegato 13*).

Dalle ricerche eseguite, la scrivente ha appurato che è stata soppressa la particella 337 del Nuovo Catasto Terreni in seguito al Nuovo Tipo Mappale protocollo n. LE0197630 del 13/05/2009 che ha prodotto le particelle 668 e 669 del medesimo foglio 30. La particella 669 è stata introdotta nel Nuovo Catasto Fabbricati, con l'inserimento di un deposito con superficie catastale di 20 mq e consistenza di 16 mq.

La scrivente ha eseguito anche una visura per soggetto, a nome del sig. xx rilevando che le particelle 638 e 641 risultano tuttora erroneamente intestate al de cuius (*Allegato 14*). Si evidenzia, pertanto, la necessità di eseguire

una voltura.

Infine, si è potuto stabilire che i lotti oggetto di divisione appartengono, con le quote meglio riportate nei paragrafi successivi, ai seguenti soggetti:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. RISPOSTE AI QUESITI

La C.T.U. veniva disposta dall'III.mo Giudice al fine di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) descrivere e stimare gli immobili caduti in comunione ereditaria di cui all'atto di citazione, verificandone, altresì, la conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche;
- 2) accertare la comoda divisibilità dell'asse ereditario e, in caso positivo, formare le quote spettanti a ciascuna parte (1/4 per ciascuno delle parti) prevedendo, se del caso, i relativi conguagli in denaro.

RISPOSTA AL QUESITO N°1

“Descrivere e stimare gli immobili caduti in comunione ereditaria di cui all’atto di citazione, verificandone, altresì, la conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche.”

La scrivente ha esaminato la documentazione acquisita ed ha espletato gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuando esattamente, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere. Ne ha altresì verificato l’attuale appartenenza alle parti in causa, con attenzione alla misura di ciascuna quota.”

Presso la sede provinciale dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è proceduto ad eseguire ispezione ipotecaria allo scopo di individuare dettagliatamente i beni oggetto della massa da dividere.

I lotti facenti parte della massa da dividere già sommariamente rappresentati al punto 1, “Attività peritali svolte” di seguito vengono descritti dettagliatamente ed elencati in ordine numerico 1-5, indicando per ognuno di essi la consistenza (superficie) e la quota di proprietà:

La medesima numerazione è stata utilizzata nella relazione fotografica e negli elaborati grafici allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Si premette che tutti i lotti appartengono per 1/4 in piena proprietà
a xxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1 Descrizione degli immobili

LOTTO 1: Fabbricato sito nel comune di Guagnano alla Via Castello n. 16 (ex civico 8), piano I, riportato in catasto fabbricati al fgl. 33, part. 296, sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 8 vani, r.c. € 371,85.

Il **lotto 1** consiste in un'unità immobiliare sita nel Comune di Guagnano (Le) al Piano Primo, con una superficie catastale totale di 216 mq.

Il contesto in cui si inserisce l'edificio è centrale, all'interno del centro storico di Guagnano, in una zona caratterizzata da fabbricati adibiti principalmente a civili abitazioni e da qualche attività commerciale.

L'accesso è garantito da un ampio corpo scala a doppia rampa che affaccia sulla pubblica via e che collega il piano primo al piano terra ed al terrazzo di copertura. Le divisioni interne sono realizzate mediante tramezzature in tufo o muri portanti, rivestiti di intonaco. I pregi presenti, le dimensioni ragguardevoli dell'abitazione e la distribuzione dei vani, denotano caratteristiche di tipo "signorile". L'unità immobiliare è composta da un ingresso, cinque ampi vani, due servizi igienici, una cucina con annessa veranda e due ripostigli; da uno dei vani, tramite scaletta interna, si accede ad un ammezzato.

Tuttavia il fabbricato si presenta in pessimo stato manutentivo. I

solai di copertura, con putrelle in ferro e voltine, sono parzialmente arrugginiti: alcuni dovranno subire un'importante ristrutturazione, gli altri, dove la sezione del ferro è venuta meno, dovranno essere demoliti e ricostruiti.

I servizi igienici sono composti da sanitari e lavabi molto datati, così come in cucina.

Gli impianti idrici e fognanti devono essere rifatti così come quelli elettrici, poiché la scrivente non ha trovato alcuna conformità impiantistica (e la metodologia di realizzazione induce la scrivente a collocare l'epoca di realizzazione in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 46/1990).

Dal punto di vista strutturale, a seguito di accurata indagine visiva, l'unità appare in discreto stato, fatta eccezione per i solai sopra descritti, e non si evidenziano fessure di rilievo lungo le murature.

Per detto immobile, si ribadisce che non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

Ricade nello strumento urbanistico del Comune di Guagnano in zona A "Centro Storico" ed è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 10 delle NTA del PRG vigente (*Allegato 15*), di cui si riporta uno stralcio:

Si definisce zona A (Centro Storico) la porzione di tessuto urbano che riveste carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi

parte integrante di tale porzione.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo a carattere esecutivo di iniziativa pubblica (Piano di Recupero), ai sensi della L. s. 457/78, cui dovranno conformarsi le singole successive richieste d'intervento edilizio diretto.

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle altre trasformazioni conservative ammissibili, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ed il Rapporto di Copertura non dovranno superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico; in alcun caso potranno essere superati i seguenti valori:

- IFF = 4,00 me/mq

- RC = 60% sup. lotto.

LOTTO 2: Fabbricato sito nel comune di Guagnano alla Via Castello n. 16, piano terra, riportato in catasto fabbricati al fgl. 33, part. 296, sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 215 mq., r.c. € 233,18.

Il **Lotto 2** consiste in un'unità immobiliare sita nel Comune di Guagnano (Le), al Piano Terra, con accesso da via Castello n.16, dalla medesima scala in comune all'abitazione del piano primo; è possibile l'accesso anche da via Sigillo n.25.

L'immobile è costituito da un ampio vano con copertura a volte a stella di superficie catastale pari a 296 mq che al momento del

sopralluogo è in disuso. Come dichiarato dal xxxxxxxxxxxxxxxx presente durante i sopralluoghi, circa 60/70 anni fa, l'immobile veniva utilizzato come frantoio e questa considerazione è avvalorata dalla presenza di fori sul solaio di copertura, probabilmente utilizzati per il passaggio delle olive.

Gli impianti non sono completi né a norma; vi sono infissi esterni ma si presentano obsoleti. Dal punto di vista strutturale, a seguito di accurata indagine visiva, l'unità appare in buono stato e non si evidenziano fessure di rilievo lungo le murature; come il resto della struttura, i solai a volta sono in buono stato.

Anche per detto immobile non è stata presentata alcuna pratica edilizia, a partire dal 1942.

Ricade nello strumento urbanistico del Comune di Guagnano in zona A "Centro Storico" ed è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 10 delle NTA del PRG vigente (*Allegato 15*), di cui si riporta uno stralcio:

Si definisce zona A (Centro Storico) la porzione di tessuto urbano che riveste carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante di tale porzione.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo a carattere esecutivo di iniziativa pubblica (Piano di Recupero), ai sensi della L. s. 457/78, cui dovranno conformarsi le singole successive richieste d'intervento edilizio diretto.

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle altre trasformazioni conservative ammissibili, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ed il Rapporto di Copertura non dovranno superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico; in alcun caso potranno essere superati i seguenti valori:

- IFF = 4,00 me/mg

- RC = 60% sup. lotto.

LOTTO 3: Appezzamento di terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 144, qualità uliveto, classe 2, r.d. € 25,80, r.a. € 21,50 – Superficie: 8327 mq.

Il **Lotto 3** è ubicato a circa 1400 metri a ovest del centro abitato di Guagnano. È un terreno pianeggiante con forma irregolare ad "L" e con accesso diretto a ovest dalla Strada Vicinale Monaco, a 300 metri dalla Strada Statale 7ter. Il perimetro restante confina con altri terreni ma non risulta recintato.

Non vi insistono colture particolari.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 256 del 12/01/2021, CDU n°009/2021, il terreno ricade, nello strumento urbanistico del Comune di Guagnano, in zona produttiva "E" del vigente P.R.G., destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 13/D delle

Norme Tecniche di Attuazione, così variate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 10/12/2020 (Allegato 16):

Nelle zone E, gli interventi consentiti, sono autorizzati attraverso Permesso di Costruire diretto all' "imprenditore agricolo".

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) = 0,05 mc/mq di cui al massimo 0,03 mc/mq destinati alla residenza;*
- *Altezza massima (Hmax)= 8,0 m per i fabbricati rurali come stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, piccoli ricoveri per macchine agricole salvo costruzioni speciali; 5,50 m per le abitazioni*
- *Rapporto di copertura (R.C.)= 15 %*
- *Distanza dai confini = minimo 5 m*
- *Distanza fra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (minimo 10 m)*
- *Aree per parcheggi: 20 mq/100 mc*
- *Verde agricolo: minimo 80 %*

Inoltre, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella appartenente al lotto 3 non è inclusa nel PPTR, non è inclusa nella Carta idrogeomorfologica della Puglia, non ricade in area perimetrata dall'Autorità di Bacino della Puglia per il Piano di Assetto Idrogeologico, non risulta compresa tra le aree protette nazionali o regionali.

LOTTO 4: Terreno sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 248, qualità uliveto, classe 1, r.d. € 9,62, r.a. € 7,56 - Superficie: 2661 mq.

Terreno sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 289, qualità seminativo, classe 2, r.d. € 11,73, r.a. € 5,56 – Superficie 2391 mq. **Fabbricato** ad uso deposito agricolo sito nel comune di Guagnano in Contrada Scalera riportato in catasto fabbricati al fgl. 30, part. 669, cat. C/2, classe 3, consistenza 16 mq, r.c. € 24,79; **terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 668, qualità ficheto, classe 2, r.d. € 5,61, r.a. € 4,95 – Superficie 1279 mq.

Terreno sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 291, qualità ficheto, classe 2, r.d. € 3,85, r.a. € 3,40 – Superficie 878 mq. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 640, qualità frutteto, classe U, r.d. € 37,34, r.a. € 21,34 – Superficie 2582 mq. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 642, qualità frutteto, classe U, r.d. € 0,95, r.a. € 0,55 – Superficie 66 mq. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 641, qualità frutteto, classe U, r.d. € 2,86, r.a. € 1,64 – Superficie 198 mq. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 637,

qualità uliveto, classe 2, r.d. € 4,71, r.a. € 3,92 – Superficie 1519 mq.

Terreno sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 638, qualità uliveto, classe 2, r.d. € 0,20, r.a. € 0,17 – Superficie 66 mq. **Terreno** sito in agro di Guagnano alla località “Scalera” riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 639, qualità uliveto, classe 2, r.d. € 0,04, r.a. € 0,03 – Superficie 13 mq.

La scrivente ha scelto di raggruppare in un unico lotto le particelle 248, 289, 291, 637, 638, 639, 640, 641 e 642, nonché il fabbricato identificato nell’NCEU con la particella 668 che insiste sulla particella 669, aventi una superficie totale di 11.669 mq, per creare un appezzamento di terreno con accesso diretto dalla pubblica via ed avente area totale superiore alla soglia minima del lotto di edificabilità, innalzato a 10.000 mq con la variante riportata nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 10/12/2020 (*Allegato 16*).

Il **Lotto 4** è ubicato a circa 1.600 metri dal centro abitato di Guagnano, con accesso diretto a sud sulla Strada Vicinale dei Muti, a circa 150 metri dalla Strada Vicinale Scalera. È un terreno pianeggiante con forma pressoché regolare, incolto e non recintato.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 256 del 12/01/2021, CDU n°009/2021, il terreno ricade, nello strumento urbanistico del Comune di Guagnano, in zona produttiva

"E" del vigente P.R.G., destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 13/D delle Norme Tecniche di Attuazione, così variate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 10/12/2020 (*Allegato 16*):

Nelle zone E, gli interventi consentiti sono autorizzati attraverso Permesso di Costruire diretto all' "imprenditore agricolo".

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) = 0,05 mc/mq di cui al massimo 0,03 mc/mq destinati alla residenza;*
- *Altezza massima (Hmax)= 8,0 m per i fabbricati rurali come stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, piccoli ricoveri per macchine agricole salvo costruzioni speciali; 5,50 m per le abitazioni*
- *Rapporto di copertura (R.C.)= 15 %*
- *Distanza dai confini = minimo 5 m*
- *Distanza fra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (minimo 10 m)*
- *Aree per parcheggi: 20 mq/100 mc*
- *Verde agricolo: minimo 80 %*

Inoltre, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle appartenenti al lotto 4 non sono incluse nel PPTR, non sono incluse nella Carta idrogeomorfologica della Puglia, non ricadono in area perimetrata dall'Autorità di Bacino della Puglia per il

Piano di Assetto Idrogeologico, non risultano comprese tra le aree protette nazionali o regionali.

Su tale lotto, ed in particolare sulle particelle 668 e 669 è stato realizzato un locale, come evidente dalle foto allegate al presente elaborato, con superficie lorda di 20 mq ed altezza 2,6 m, a cui corrisponde dunque una cubatura di 52 mc.

Poiché l'area totale del lotto è di 11.573 mq, la cubatura massima espletabile è di 578,65 mc, ben al di sopra della volumetria già realizzata. Ciò detto, l'intervento eseguito può essere sanato mediante accorpamento delle particelle appartenenti al lotto 4 e tramite richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

LOTTO 5: Terreno sito in agro di Guagnano alla località "Scalera" riportato in catasto terreni al fgl. 30, part. 327, qualità uliveto, classe 1, r.d. € 33,36, r.a. € 26,21 – Superficie 9227 mq.

Il **Lotto 5** è ubicato a circa 1.500 metri dal centro abitato di Guagnano, con accesso diretto a sud sulla Strada Vicinale dei Muti, a circa 150 metri dalla Strada Vicinale Scalera. È un terreno pianeggiante con forma pressoché rettangolare e non recintato. Su di esso insistono alcuni alberi di ulivo con evidenti segni di disseccamento più o meno esteso, sintomo tipico riconducibile alle infezioni da *Xylella fastidiosa*.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 256 del 12/01/2021, CDU n°009/2021, il terreno ricade, nello

strumento urbanistico del Comune di Guagnano, in zona produttiva "E" del vigente P.R.G., destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole ed è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 13/D delle Norme Tecniche di Attuazione, così variate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 10/12/2020 (*Allegato 16*):

Nelle zone E, gli interventi consentiti sono autorizzati attraverso Permesso di Costruire diretto all' "imprenditore agricolo".

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.) = 0,05 mc/mq di cui al massimo 0,03 mc/mq destinati alla residenza;*
- *Altezza massima (Hmax)= 8,0 m per i fabbricati rurali come stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, piccoli ricoveri per macchine agricole salvo costruzioni speciali; 5,50 m per le abitazioni*
- *Rapporto di copertura (R.C.)= 15 %*
- *Distanza dai confini = minimo 5 m*
- *Distanza fra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (minimo 10 m)*
- *Aree per parcheggi: 20 mq/100 mc*
- *Verde agricolo: minimo 80 %*

Inoltre, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle appartenenti al lotto 4 non sono incluse nel PPTR, non sono incluse nella Carta idrogeomorfologica della Puglia, non

ricadono in area perimetrata dall'Autorità di Bacino della Puglia per il Piano di Assetto Idrogeologico, non risultano comprese tra le aree protette nazionali o regionali.

Il lotto 5, inoltre, non raggiunge la soglia minima per l'edificabilità.

2 Valutazione delle unità immobiliari

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari sono di seguito prioritariamente riassunte le linee guida fondamentali della valutazione immobiliare conformi alla prassi internazionale, tenendo in debito conto che i dettagli dei procedimenti di stima, pur se lasciati spesso alla professionalità e analisi del valutatore, devono sempre essere corredati da dati certi e riscontrabili (Tabelle OMI, compravendite etc etc).

La definizione di **valore di mercato** conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), RICS (Royal Institute of Charter Surveyors) e TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), e contenuti nel Red Book e negli EVS 2003 approvati è la seguente:

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le

decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione di valore di mercato data dall'Unione Europea e contenuta in una direttiva sulle relazioni annuali del settore assicurativo (Direttiva 91/674, articolo 49) viene espressa con parole diverse ma può essere considerata equivalente alle precedente definizione di TEGoVA. L'applicazione delle due definizioni deve portare al medesimo risultato. In particolare l'Unione Europea definisce il valore di mercato come:

Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura.

Rilevato che il criterio di stima che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato è quello noto con il termine del "confronto", sono state acquisite dalla scrivente tutte le informazioni di mercato adeguate e sono state svolte tutte le indagini necessarie per la ricerca di valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi considerati nella presente relazione.

I valori delle unità immobiliari sono stati così determinati :

1. Ricavandone i valori mediante l'analisi delle proposte sul

mercato di transazioni di beni immobili analoghi siti sulle stesse zone e sulle stesse vie dei beni oggetto di stima e distanti dalle unità immobiliari pochi chilometri.

2. Assumendo come parametro preferenziale il prezzo unitario (per mq di superficie commerciale ragguagliata), ricavandone i valori da pubblicazioni specializzate nel settore quali “// *Consulente Immobiliare*”, edito dalla Pirola Editrice, che riporta anno per anno, i valori medi di mercato verificatosi nelle varie province italiane e di queste nei vari comuni e confortato dalle quotazioni assunte presso locali operatori economici nel campo della compravendita immobiliare;

3. Consultando le tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate. Come noto l’osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell’Agenzia delle Entrate. Tra le sue attività ci sono anche l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell’Osservatorio costituisce quindi una rilevante fonte

d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Si riporta di seguito un elenco puntuale delle valutazioni dei lotti in oggetto.

Il **lotto 1**, come meglio identificato catastalmente nei paragrafi precedenti, insiste nel Comune di Guagnano (Le) alla via Castello n.16, Piano Primo, ed è una civile abitazione di superficie lorda di circa 213 mq, oltre un terrazzo di circa 36 mq.

Per quanto concerne il valore del bene, rilevato che il criterio di stima che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato è quello noto, con il termine del "confronto" dei valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench marketing*), sono state svolte dalla scrivente tutte le indagini necessarie per la ricerca di valori di beni assimilabili, tenendo conto di tutti gli elementi considerati nella presente relazione.

Si è tenuto altresì conto dei valori deducibili dalle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

Dai valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona ed in quelle limitrofe, per la categoria di immobili in questione, spunta il valore di €/mq 700 per le abitazioni.

I valori così determinati possono essere riparametrati sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 5%
Vetustà / Stato di manutenzione	- 25 %
Grado di finitura	- 5%
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 5%
Condominialità	-
Vincoli, servitù e Autorizzazioni	-
Impianti esterni / interni	-5%
Area esterna	-
Dimensioni	-5%

Il valore attuale di mercato dell'immobile è pertanto di:

$$213 * 700 \text{ €/mq} * 0,70 = \mathbf{€ 104.370,00}$$

Esclusivamente a supporto di quanto asserito finora, per la valutazione dei beni di che trattasi, si è tenuto altresì conto dei valori deducibili dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI che riportano per il comune di Guagnano e per la località in oggetto relativamente alla tipologia "Abitazioni Civili" aventi uno stato

conservativo *normale* e relativamente al secondo semestre dell'anno 2020, il valore unitario minimo di 500,00 €/mq e max di 620,00 €/mq.

In considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e applicando gli opportuni coefficienti di deprezzamento, si giunge pressoché al medesimo valore ottenuto dalla precedente ricerca di mercato. **Pertanto, si può affermare che il valore del lotto 1 è pari ad € 104.370,00**

Il **lotto 2**, insistente nel Comune di Guagnano (Le) alla via Castello angolo con via Sigillo, Piano Terra, consiste in unico ampio spazio con coperture a volte ad uso deposito di superficie lorda pari a 304 mq.

Per quanto concerne il valore del lotto 2, rilevato che il criterio di stima che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato è quello noto con il termine del "confronto" dei valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench marketing*), sono state svolte dalla scrivente tutte le indagini necessarie per la ricerca di valori di beni assimilabili, tenendo conto di tutti gli elementi considerati nella presente relazione.

Si è tenuto altresì conto dei valori deducibili dalle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

Dai valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona ed in quelle limitrofe, per la categoria di immobili in questione, spunta il valore di €/mq 450 per i depositi.

I valori così determinati possono essere riparametrati sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 5%
Vetustà / Stato di manutenzione	- 25 %
Grado di finitura	- 5%
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 5%
Condominialità	-
Vincoli, servitù e Autorizzazioni	-
Impianti esterni / interni	- 10%
Area esterna	-
Dimensioni	- 5%

Il valore attuale di mercato dell'immobile è pertanto di:

$$304 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} * 0,65 = \mathbf{€ 88.920,00}$$

Esclusivamente a supporto di quanto asserito finora, per la valutazione dei beni di che trattasi, si è tenuto altresì conto dei valori deducibili dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI che riportano per il comune di Guagnano e per la località in oggetto relativamente alla tipologia "residenziale – Autorimesse" aventi uno

stato conservativo *normale* e relativamente al secondo semestre dell'anno 2020, il valore unitario minimo di 320,00 € e max di 435,00 €.

In considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e applicando gli opportuni coefficienti di deprezzamento, si discosta poco dal valore ottenuto dalla precedente ricerca di mercato.

Pertanto, si può affermare che il valore del lotto 2 è pari ad € 88.920,00.

Il **lotto 3**, come meglio identificato catastalmente nei paragrafi precedenti, è un terreno di 8327 mq sito nel Comune di Guagnano. In base al vigente Piano Regolatore del Comune di Guagnano il terreno è urbanisticamente individuato come Zona agricola E1 con scopi agricoli. Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in questione sono rilevabili dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Guagnano dove sono esplicitati gli interventi edilizi ammessi nonché gli indici di fabbricabilità, e lotto minimo di 10.000 mq. Per la valutazione di tale terreno, la scrivente ha preso in considerazione l'effettiva e concreta importanza economica del bene in oggetto a seguito della dichiarazione di incostituzionalità del criterio tabellare basato sulla determinazione dei "Valori Agricoli Medi".

Il terreno, seppur non possedendo valenza edificatoria per effetto delle sue modeste dimensioni ha tuttavia una valenza che, in via di

fatto, non solo può essere individuata nella capacità produttiva agricola ma anche individuata nella presenza di opportunità ed utilità di altra natura innegabilmente insite nell'effettivo stato di fatto: nel caso di specie, infatti, si ha a che fare con un lotto di terra di dimensioni limitate, totalmente pianeggiante, privo di impedimenti od ostacoli fisici di sorta. Elementi tutti che concorrono alla formazione del valore di mercato ed a determinare l'appetibilità economica del bene stesso, atteso che, normalmente, i suoli agricoli offerti sul mercato immobiliare non sono sempre dotati di siffatte opportunità.

Ai fini estimativi, la scrivente ha ritenuto corretto ed immediato fare riferimento alle quotazioni espresse dal mercato immobiliare locale, opportunamente adeguate sulla base di quanto esposto stimando per il lotto in questione un valore commerciale di circa **16.654,00 €** (cioè pari a circa 2,00 €/mq).

Il **lotto 4**, come meglio identificato catastalmente nei paragrafi precedenti, è un terreno avente superficie totale di 11.669 mq, sito nel Comune di Guagnano, su cui insiste un fabbricato rurale di circa 16 mq lordi ed è dotato di pozzo artesiano. In base al vigente Piano Regolatore del Comune di Guagnano il terreno è urbanisticamente individuato come Zona agricola E1 con scopi agricoli. Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in questione sono rilevabili dalle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo PRG in cui sono riportati gli interventi edilizi ammessi nonché gli indici di fabbricabilità e il lotto

minimo di 10.000 mq. La scrivente ha preso in considerazione, in primo luogo, l'effettiva e concreta importanza economica del bene in oggetto;

Il lotto così ottenuto dall'accorpamento di diverse particelle, in questo caso, possiede valenza edificatoria per effetto delle sue dimensioni. Oltre alla capacità produttiva agricola ed edificatoria, vi sono ulteriori opportunità ed utilità insite nell'effettivo stato di fatto: nel caso di specie, infatti, si ha a che fare con un lotto di terra ubicato a breve distanza dalla periferia dell'abitato, collegato con questo mediante comoda viabilità e con fronte strada sulla principale via Scalera, totalmente pianeggiante, privo di impedimenti od ostacoli fisici di sorta. Elementi tutti che concorrono alla formazione del valore di mercato ed a determinare l'appetibilità economica del bene stesso, atteso che, normalmente, i suoli agricoli offerti sul mercato immobiliare non sono sempre dotati di siffatte opportunità.

Ai fini estimativi, la scrivente ha ritenuto corretto ed immediato fare riferimento alle quotazioni espresse dal mercato immobiliare locale, opportunamente adeguate sulla base di quanto esposto stimando per il lotto in questione un valore commerciale di circa **29.172,50 €** (cioè pari a circa 2,50 €/mq).

Il **lotto 5**, come meglio identificato catastalmente nei paragrafi precedenti, è un terreno di 9227 mq sito nel Comune di Guagnano. In base al vigente Piano Regolatore del Comune di Guagnano il terreno

è urbanisticamente individuato come Zona agricola E1 con scopi agricoli. Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in questione sono rilevabili dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Guagnano dove sono esplicitati gli interventi edilizi ammessi nonché gli indici di fabbricabilità, e lotto minimo di 10.000 mq. Per la valutazione di tale terreno, la scrivente ha preso in considerazione l'effettiva e concreta importanza economica del bene in oggetto a seguito della dichiarazione di incostituzionalità del criterio tabellare basato sulla determinazione dei "Valori Agricoli Medi".

Il terreno, seppur non possedendo valenza edificatoria per effetto delle sue modeste dimensioni ha tuttavia una valenza che, in via di fatto, non solo può essere individuata nella capacità produttiva agricola ma anche individuata nella presenza di opportunità ed utilità di altra natura innegabilmente insite nell'effettivo stato di fatto: nel caso di specie, infatti, si ha a che fare con un lotto di terra di dimensioni limitate, totalmente pianeggiante, privo di impedimenti od ostacoli fisici di sorta. Elementi tutti che concorrono alla formazione del valore di mercato ed a determinare l'appetibilità economica del bene stesso, atteso che, normalmente, i suoli agricoli offerti sul mercato immobiliare non sono sempre dotati di siffatte opportunità.

Ai fini estimativi, la scrivente ha ritenuto corretto ed immediato fare riferimento alle quotazioni espresse dal mercato immobiliare locale, opportunamente adeguate sulla base di quanto esposto

stimando per il lotto in questione un valore commerciale di circa **18.454,00 €** (cioè pari a circa 2,00 €/mq).

Conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche

Le indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale e presso l'agenzia delle entrate – sezione catasto, hanno consentito alla scrivente di poter eseguire tutte le opportune verifiche in merito alla legittimità urbanistica degli immobili, potendo asseverare che le unità immobiliari non sono regolari sia dal punto di vista catastale (in ordine alla mancata corrispondenza tra lo stato di fatto delle unità immobiliari e la corrispondente planimetria catastale, a causa di modifiche interne eseguite e/o di prospetto e non denunciate) che urbanistico (anche in questo caso, non vi sono titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, per le singole unità immobiliari relativamente ai Lotti 1, 2 ed al fabbricato del lotto 4). Sarà sufficiente una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per giungere alla conformità urbanistica e la successiva presentazione di un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per allineare le planimetrie catastali delle unità immobiliari dei lotti 1 e 2.

Per quanto concerne il fabbricato del lotto 4, nel rispetto di tutto quanto deliberato nella recente variante al Piano Regolatore Generale, occorre presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, come si evince dalla planimetria catastale, il DOCFA è stato già presentato.

RISPOSTA AL QUESITO N°2

“Accertare la comoda divisibilità dell’asse ereditario e, in caso positivo, formare le quote spettanti a ciascuna parte (1/4 per ciascuno delle parti) prevedendo, se del caso, i relativi conguagli in denaro”

1 Considerazioni in ordine all’indivisibilità dei beni

Il lotto 2, deposito al piano terra, potrebbe avere la possibilità materiale di essere diviso. Il lotto 1, anche, potrebbe essere diviso in due appartamenti, non arrecando eccessivo danno, in virtù del fatto che occorrerà eseguire una ristrutturazione importante con adeguamento strutturale ed impiantistico e che tale ristrutturazione consentirà una redistribuzione degli impianti e delle destinazioni d’uso degli ambienti.

I lotti 3 e 5 sono degli appezzamenti di terreno che se pur di modeste dimensioni possono essere comodamente divisi in lotti di terreno più piccoli anche in virtù di quanto disposto dal comma 9 dell’art. 30 del DPR 380/01 che consente la possibilità di effettuare frazionamenti anche per lotti inferiori di 5.000 mq nei casi di divisioni ereditarie, di donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. L’eventuale divisione di detti beni in parti uguali consentirebbe agli appezzamenti risultanti che non vi sia perdita e/o diminuzione di valore e consentirebbe che ogni porzione possa essere utilizzato per l’uso a cui è destinato.

Il lotto 4 è stato ipotizzato dalla scrivente al solo scopo di ottenere un lotto minimo di 10.000 mq e consentire l'eventuale futura sanatoria del fabbricato identificato con la particella 669.

2 Ipotesi di divisione

In sede di divisione, la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi da cui si è preso spunto nel prosieguo per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni da assegnare in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare;
- ciascuna porzione comprende una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti. Tuttavia mentre, per i terreni potrebbe essere possibile un frazionamento di pari superficie e per i lotti 1 e 2 è stata ipotizzata una possibile divisione, per il bene identificato con il lotto 4, non è possibile procedere ad una comoda divisibilità. La sottoscritta, in parziale deroga all'art.718, ha provveduto a

formalizzare delle quote e ad attribuire il diritto ad un conguaglio in denaro (ex art. 727 – 728 c.c.).

Tutto ciò è finalizzato ad evitare l'esecuzione di importanti opere murarie, e per evitare che la divisione diminuisse sensibilmente il valore e la commerciabilità del bene (Cass. del 4.7.2014 n.15395).

Sicché in conclusione le quote di divisione proposte dalla scrivente sono riassunte nelle seguenti tre ipotesi.

PRIMA IPOTESI:

QUOTA A: Costituita dall'unità immobiliare di cui al lotto 1 ed esborso in denaro di € 39.977,38 in favore delle quote C e D;

QUOTA B: Costituita dall'unità immobiliare di cui al lotto 2 ed esborso in denaro di € 24.527,38 in favore delle quote C e D;

QUOTA C: Costituita dai terreni di cui ai lotti 3 e 5 oltreché da un conguaglio in denaro per l'importo di € 29.284,63 che dovrà essere versato dall'assegnatario della precedente Quota A e dall'assegnatario della Quota B.

QUOTA D: Costituita dagli immobili di cui al lotto 4 oltreché da un conguaglio in denaro per l'importo di € 35.220,13 che dovrà essere versato dall'assegnatario della Quota A e dall'assegnatario della Quota B.

SECONDA IPOTESI:

Nel caso si voglia perseguire questa ipotesi prevista dalla scrivente, l'abitazione identificata come lotto 1 deve essere frazionata

per dar luogo a due appartamenti di pari valore (negli importi a conguaglio si è considerata una spesa forfettaria di € 5.630,00 per le necessarie spese tecniche, ossia pratiche al comune e catastali di divisione dell'unità immobiliare) (*Allegato 18*).

QUOTA A: Costituita da una metà dell'unità immobiliare di cui al lotto 1, opportunamente frazionata, oltreché da un conguaglio in denaro per l'importo di € 10.800,13 che dovrà essere versato dall'assegnatario della successiva Quota C.

QUOTA B: Costituita dalla seconda metà dell'unità immobiliare di cui al lotto 1, opportunamente frazionata, oltreché da un conguaglio in denaro per l'importo di € 10.800,13 che dovrà essere versato dall'assegnatario della successiva Quota C.

QUOTA C: Costituita dall'unità immobiliare di cui al lotto 2 oltre che l'esborso della somma di € 23.119,88 in favore delle quote A, B e C;

QUOTA D: Costituita dagli immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5 oltreché da un conguaglio in denaro per l'importo di € 1.519,63 che dovrà essere versato dall'assegnatario della Quota C.

TERZA IPOTESI:

Con premesse analoghe alla SECONDA IPOTESI ma con esborsi e compensi economici più modesti:

QUOTA A: Costituita da una metà dell'unità immobiliare di cui al lotto 1, opportunamente frazionata, oltreché dalla metà del lotto 3 e

un compenso in denaro di € 3.880,63 che dovrà essere versato in parte dall'assegnatario della Quota C ed in parte dall'assegnatario della Quota D.

QUOTA B: Costituita dalla seconda metà dell'unità immobiliare di cui al lotto 1, opportunamente frazionata, oltreché dalla metà del lotto 3 e un compenso in denaro di € 3.880,63 che dovrà essere versato dall'assegnatario della Quota C.

QUOTA C: Costituita dall' unità 1 così come indicata nella planimetria in allegato, riportante la suddivisione del lotto 2 valida per questa ipotesi (*Allegato 19*) e che ha un valore di 40.000,00 €, oltreché il lotto 4 e l'esborso della somma di € 4.779,88 in favore delle Quote A e B;

QUOTA D: Costituita dall' unità 2 così come indicata nella planimetria in allegato, riportante la suddivisione del lotto 2 valida per questa ipotesi (*Allegato 19*) e che ha un valore di 48.920,00 €, oltreché dal lotto 5 e da un esborso in denaro per l'importo di € 2.981,38 che dovrà essere versato dall'assegnatario alla Quota A.

CONCLUSIONI:

Ad espletamento dell'incarico affidatole, la sottoscritta dichiara che quanto è riportato nella presente è tutto ciò rilevato dalle attività peritali espletate presso gli immobili oggetto di causa, dall'esame della documentazione in atti e da quella reperita presso i pubblici uffici.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Lecce li 28/01/2021

Il C.T.U.

Ing. Elisa VINCENTI

ALLEGATI:

Allegato 1: Comunicazione di inizio attività peritali.

Allegato 2: Verbale delle attività peritali presso l'immobile in oggetto redatto in data 02/10/2020.

Allegato 3: Comunicazione di prosieguo delle attività peritali.

Allegato 4: Verbale delle attività peritali presso l'immobile in oggetto redatto in data 03/11/2020.

Allegato 5: Richiesta di accesso agli atti al Comune di Guagnano, per i lotti 1 e 2.

Allegato 6: Riscontro del Comune di Guagnano alla Richiesta di accesso agli atti per i lotti 1 e 2.

Allegato 7: Richiesta di accesso agli atti al Comune di Guagnano, per il lotto 4.

Allegato 8: Riscontro del Comune di Guagnano alla Richiesta di accesso agli atti per il lotto 4.

Allegato 9: Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Guagnano.

Allegato 11: Stralcio Piano Regolatore Generale vigente al Comune

di Guagnano, e relative Norme Tecniche di Attuazione.

Allegato 12: Documentazione attestante l'ispezione ordinaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/01/2021.

Allegato 13: Documentazione catastale in atti presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Lecce.

Allegato 14: Visura catastale a nome del de cuius Rucco Giuseppe.

Allegato 15: Norme tecniche di attuazione del P.R.G. relativamente alla zona A.

Allegato 16: Norme tecniche di attuazione del P.R.G. relativamente alla zona E, in variante.

Allegato 17: Rappresentazione planimetrica dello stato di fatto dei fabbricati (Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 4).

Allegato 18: Rappresentazione planimetrica della divisione impostata per la seconda e terza ipotesi del lotto 1.

Allegato 19: Rappresentazione planimetrica della divisione impostata per la terza ipotesi del lotto 2.

Allegato 20: Relazione fotografica redatta in seguito ai sopralluoghi.