



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
Sezione Commerciale
Contenzioso Civile

R.G.E. 7676/2024

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE

ELABORATO PERITALE

CTU

ING. MAURIZIO MAFFEI

ING.MAFFEI_ENGINEERING & CONSULTING

73100 - Lecce - Viale Otranto 68

Tel. 0832. 269040 - mob. 339.45.06.148. pec-mail: maurizio.maffei@ingpec.eu

P.IVA 06197541003 C.F. MFFMR263A25L3835



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Numero di ruolo generale: 7676/2023

Giudice: dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Consulente Tecnico d'Ufficio: ing. Maurizio MAFFEI

Data dell'udienza di nomina e giuramento: 21/05/2024

Data dell'udienza di giuramento: 27/06/2024

Data d'inizio delle operazioni peritali: 11/10/2024

Presentazione 1^ istanza di proroga: 12/12/2024

Presentazione 2° istanza di proroga: 31/3/2025

Invio della stesura preliminare dell'elaborato peritale: 10/04/2025

Termine concesso per il ritorno delle osservazioni: 10/05/2025

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 27/06/2024 il G.I. dott.ssa Annafrancesca CAPONE nominava quale Consulenti Tecnici di Ufficio nel procedimento il sottoscritto ing. Maurizio MAFFEI, residente in LECCE, con studio professionale sempre in LECCE, alla Via Otranto, 68, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di LECCE al n. 3747, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di LECCE.

Il giuramento di rito veniva prestato dai tecnici incaricati nelle forme e nei tempi indicati nell'Ordinanza.

Il quesito posto con l'affidamento dell'incarico è il seguente:

“verificare se i beni oggetto di causa siano comodamente divisibili, per stabilirne il valore, ed effettuare un progetto di divisione”.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti e la documentazione prodotta, le operazioni di consulenza hanno avuto effettivo inizio con un sopralluogo sui beni immobili siti nel comune di Racale (LE) in data 11 Ottobre 2024.

Il sopralluogo è poi proseguito sul terreno agricolo sito in agro del Comune di Taviano, località 'Paduli', e successivamente sul terreno sito in agro del Comune di Taviano, località 'Mancaversa', prospiciente la S.P. 330.

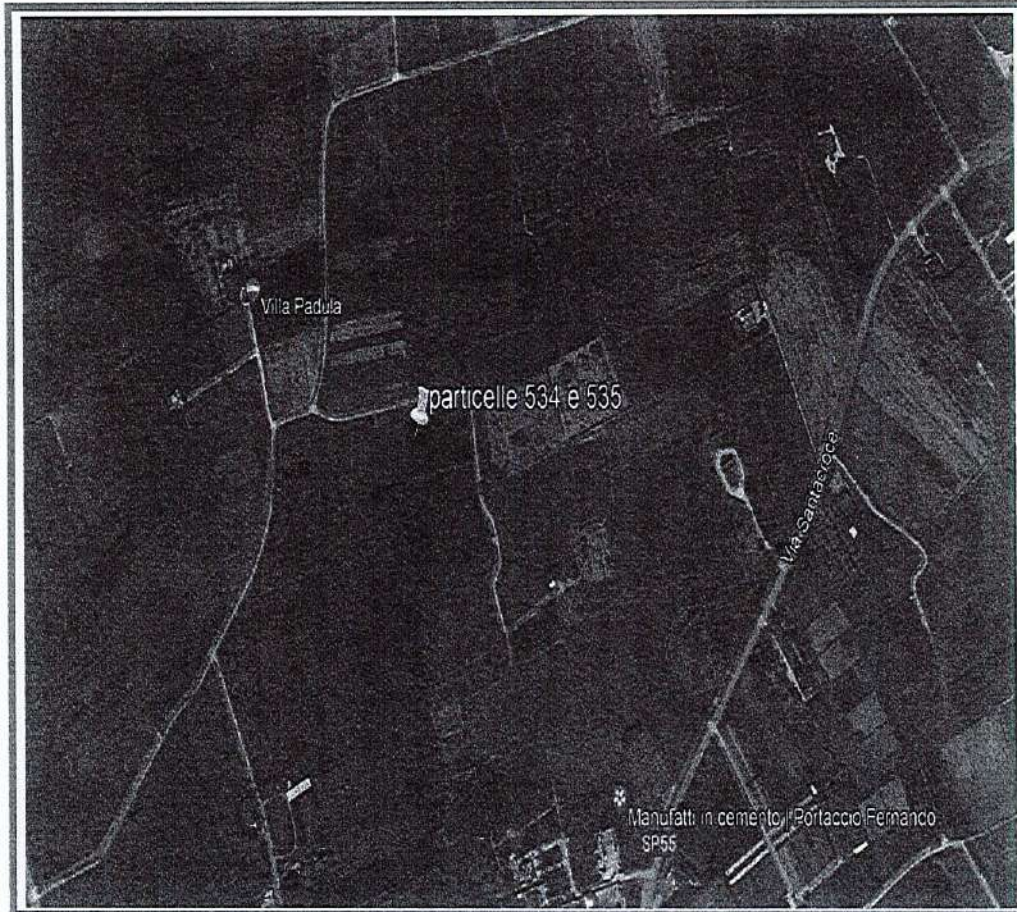
Ritenuto concluso, con il sopralluogo, ogni accertamento necessitante l'accesso agli immobili oggetto della vertenza, si è potuto, sulla scorta di quanto già acquisito, rilevato e ispezionato, procedere alla redazione della presente prima stesura della relazione di C.T.U.

Non riuscendo a trasmettere la relazione preliminare nei tempi originariamente assegnati, il CTU in data 31/3/2025 ha inoltrato 2° istanza di proroga di 60 giorni del termine fissato per la consegna; il G.I. con provvedimento del 1.04.2025 accoglieva l'istanza.



b. Immobile nel Comune di Taviano località "PADULI"

Trattasi di terreno con destinazione d'uso vincolata alle attività esclusivamente agricole.



Inquadramento territoriale SIT

Situazione Urbanistica

Terreno agricolo sito in agro del Comune di Taviano località "Paduli", composto da due particelle e precisamente particella 534 e particella 535 del foglio 8, avente complessivamente una estensione di circa mq. 4.510,00; Detto appezzamento di terreno agricolo è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente in Zona Agricola.

Situazione Catastale

Terreno agricolo identificato in Catasto Terreni di Taviano al foglio 8, particella 534, qualità Orto, Classe unica, mq. 1.065,00, e stesso foglio, particella 535, Vigneto di 3[^], mq. 3.445,00.



8

c. Immobile nel Comune di Taviano località "Mancaversa" S.P. 330

Si tratta di terreno classificato come edificabile che, secondo la strumentazione urbanistica generale, è considerato idoneo per la realizzazione di costruzioni residenziali, a condizione che risultino approvati piani urbanistici minori (*piani particolareggiati*).

Situazione Urbanistica

Lotto di Terreno sito in agro del Comune di Taviano la località "Mancaversa", di forma regolare prospiciente su S.P. 330, di estensione pari a circa mq. 756,00, tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come Zona B4 parzialmente edificate (*NTA - Zone Residenziali di Ristrutturazione*).

Zona destinata ad abitazioni, attività commerciali, pensioni dove è consentita la ristrutturazione e sostituzione edilizia con il rispetto della volumetria preesistente, mediante la redazione di un P.P. esteso all'intera zona omogenea.

Situazione Catastale

Lotto di Terreno identificato in Catasto Terreni di Taviano al foglio 17 particella 292, qualità seminativo, classe 3, mq. 756.



Inquadramento territoriale



4. CRITERI E VALORI DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di causa, si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia

Il criterio estimativo sintetico comparativo, nel nostro caso, si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo prima con la definizione per comparazione del prezzo a metro quadrato del terreno edificabile e successivamente (dopo la determinazione dell'valore totale dell'area) il calcolo del prezzo a metro quadrato della superficie/volumetria edificabile.

Per la definizione per comparazione del prezzo a metro quadrato del valore di mercato di un terreno edificabile, si tiene conto dei parametri urbanistici della zona relativamente alla concreta capacità edificatoria, la sua ubicazione, la dimensione, la topografia, l'accessibilità, i servizi disponibili come acqua, elettricità e fognatura (*parametri estrinseci ed intrinseci*).

A questo primo dato oggettivo viene affiancato (per una verifica eventualmente finalizzata anche alla individuazione di un valore mediano) una ricerca di mercato (sui dati reperibili presso le agenzie immobiliari di zona che operano in zona anche *on line*) per beni quanto più possibile omologhi per area di riferimento, tipologia e dimensione.

Per il calcolo del prezzo a metro quadrato della superficie/volumetria edificabile si procede nel calcolo dei mq. /mc. edificabili del lotto in funzione degli indici I.F.F (*indici di fabbricabilità*) forniti dallo strumento urbanistico comunale.



b. Immobile nel Comune di Taviano località "PADULI"

Per la stima del terreno agricolo, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Lecce, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle tabelle dell'O.M.I., e ai prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in esame.

Adottando il sistema sintetico-comparativo e operando una media dei valori ottenuti, si può concludere che il probabile valore di mercato del terreno agricolo, sito in agro del Comune di Taviano la località "Paduli", di estensione pari a mq. 4.510,00, risulta essere pari a 9.800,00 €.



c. Immobile nel Comune di Taviano località "Mancaversa" S.P. 330

Per la valutazione dell'immobile oggetto di causa, si ritiene di potere applicare sempre il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Tenuto conto delle disposizioni imposte dalla strumentazione urbanistica vigente, della probabilità di approvazione dei piani particolareggiati, della posizione del terreno e delle valutazioni effettuate, è emerso chiaramente che il valore unitario al metro quadrato da attribuire alla porzione di terreno è quello medio di 40,00 €/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in nel Comune di Taviano località "Mancaversa , risulta essere:

$$756.00 \text{ mq} \times 40,00 \text{ € /mq} = \underline{30.240,00 \text{ €}}$$



b. Immobile nel Comune di Taviano località "PADULI"

Considerando che si tratta di terreno agricolo in comproprietà, di superficie inferiore ai 5000 mq, risulta non comodamente divisibile, in quanto il frazionamento, anche se realizzabile, risulterebbe penalizzato da apprezzabile deprezzamento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Tutto ciò premesso, si considera che l'immobile in narrativa, per quanto sopra riportato, esprima la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.

c. Immobile nel Comune di Taviano località "Mancaversa" S.P. 330

Questo CTU ritiene che l'immobile nell'ambito della vigente strumentazione urbanistica (*è consentita solo la ristrutturazione e sostituzione edilizia con il rispetto della volumetria preesistente*), non sia comodamente divisibile, in quanto il frazionamento risulterebbe oneroso senza alcuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.

Ad analoga conclusione, peraltro sono arrivati anche entrambi i consulenti di parte.

Tutto ciò premesso, si considera che l'immobile in narrativa, per quanto sopra riportato, esprima la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.



6. PROGETTO DIVISIONALE

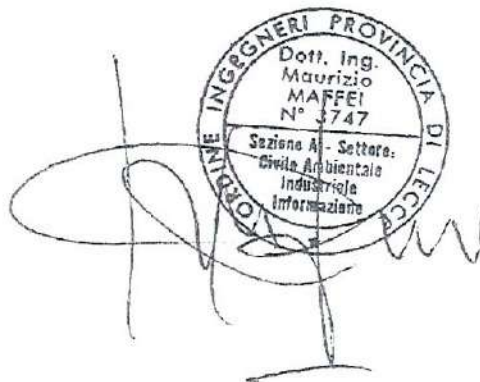
TRIBUNALE DI LECCE R.G. n. 7676/2023

BENI IMMOBILI		
TAVIANO – Quota di ¼ immobile località “Paduli”	9.800,00 €	2.450,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Paduli”	9.800,00 €	2.450,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Paduli”	9.800,00 €	2.450,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Paduli”	9.800,00 €	2.450,00 €
BENI IMMOBILI		
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Mancaversa”	30.240,00 €	7.560,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Mancaversa”	30.240,00 €	7.560,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Mancaversa”	30.240,00 €	7.560,00 €
TAVIANO - Quota di ¼ immobile località “Mancaversa”	30.240,00 €	7.560,00 €

Si conferma, anche in questa sede, la piena disponibilità ad eventuali rimodulazioni del quadro sopra esposto, qualora ciò si rendesse necessario a seguito della definizione delle questioni di natura prettamente giuridica da parte dell'III.mo Giudice Istruttore.

Ritenendo di aver esaurientemente assolto ai quesiti formulati in sede di conferimento dell'incarico, si ringrazia per la fiducia accordata.

Il CTU
Ing. Maurizio MAFFEI



The image shows a circular professional stamp for the Province of Lecco. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI PROVINCIA DI LEGGO' around the top edge, 'Dott. Ing. Maurizio MAFFEI' in the center, 'N° 3747' below the name, and 'Sezione A - Settore: Civile Ambientale Industrie Informazione' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

