

1 – PREMESSA.

All'udienza del 20 maggio 2021, il sottoscritto geom. , nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura in titolo, prestato il giuramento di rito, veniva incaricato dall'ill.mo Giudice, dott. , di rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 17 maggio 2021, ovvero:

-esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei Registri immobiliari ,individuati ,con riguardo ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza degli stessi beni alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

-descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

-predisponga, ove possibile ed ove non consegua un apprezzabile deprezzamento degli immobili, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

-ove i beni non siano comodamente divisibili o lo siano con apprezzabile deprezzamento degli immobili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

-rilevi se gli immobili presentino i requisiti di legittimità urbanistica che ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, determinando eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano l'uso.

In tale occasione, il Giudice assegnava al CTU termine di gg. 90, decorrenti dalla data di inizio delle operazioni peritali, per la trasmissione alle parti della relazione di consulenza tecnica; concedeva alle parti gg. 10 per osservazioni e ulteriori gg. 10 al CTU per repliche e il deposito dell'elaborato in Cancelleria.

Con istanze del 29 luglio e 27 ottobre uu.ss., il sottoscritto chiedeva all'On.le Giudicante proroghe per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale.

2 – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

In data 01 giugno u.s., in Leverano (LE) alla via Bachelet, il CTU dava inizio alle operazioni peritali. Alla presenza del procuratore della , avv. , e del sig. il sottoscritto, coadiuvato dall'arch., eseguiva ricognizione e rilievo fotografico dei luoghi.

Acquisita dopo numerosi accessi presso L'Ufficio Tecnico la documentazione necessaria per la valutazione della regolarità urbanistica degli immobili, il sottoscritto in data 02 dicembre u.s. eseguiva altro sopralluogo con rilievo metrico e fotografico.

3 – RISPOSTA AI QUESITI.

3.a*-esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei Registri immobiliari ,individuati ,con riguardo ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, verifichi l'attuale appartenenza degli stessi beni alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*

Sulla base delle ispezioni ipotecarie-catastali, il sottoscritto ha rilevato:

3.a.1-Abitazione sita nel Comune di Leverano alla via Vittorio Bachelet n. 5. Nel Catasto fabbricati al Fg. 38 – p.lla 163 sub 1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Sup. Catastale escluse aree scoperte mq. 142,00 – Rendita €. 263,39 . Scoperto pertinenziale mq.308,84.

3.a.2-Laboratorio artigianale sito in Leverano alla via Vittorio Bachelet n. 7. Nel Catasto Fabbricati al Fg. 38 – p.lla 163 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 3 -Consistenza mq. 65 – Sup. Catastale mq. 75 – Rendita €. 144,35. Scoperto pertinenziale mq. 16,72.

3.a.3-Laboratorio artigianale sito in Leverano alla via V. Bachelet nn. 9/11. Nel Catasto Fabbricati al Fg. 38 – p.lla 846 - Cat. C/3 – Cl. 3 - Consistenza mq. 348 – Sup. Catastale mq. 380,00 – Rendita €. 772,82. Scoperto pertinenziale mq. 127,29.

3.b-*descrive dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica.*

3.b.1-L'abitazione (p.lla 163 sub 1 – lett. A el. Grafico) è sita nella periferia sud del Comune di Leverano in zona priva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Come si evince dagli allegati tecnici (planimetria catastale, estratto di mappa ed elaborato grafico) l'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, un corridoio, tre camere da letto, bagno, ripostiglio cucina e ampio scoperto pertinenziale sul quale sono stati realizzati, in assenza di titolo abilitativo, l'ampliamento della cucina con struttura in alluminio e copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata, due vani in muratura su piani diversi adibiti a deposito, una scala per l'accesso al lastrico solare e al vano deposito a quota + 2,50 mt., una tettoia in lamiera zincata (foto 1,2,3 - lett. D, E el. grafico).

L'abitazione ha accesso da scoperto recintato al civico 5 di via V. Bachelet (Foto 4). Ha struttura portante in muratura e copertura con solaio latero-cementizio. Presenta problematiche di carattere strutturale legate alla carbonatazione del calcestruzzo con corrosione del ferro d'armatura dei travetti in cls precompresso e conseguente sfondellamento delle pignatte della pensilina all'ingresso e nel vano corridoio. Altri vani sono interessati dallo stesso fenomeno in stato non avanzato. Sul lastrico solare si rilevano numerose scarnificazioni dei giunti e all'interno alcune lesioni sulla muratura portante (foto 5,6,7,8).

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con alimentazione a gas metano ed elementi radianti in ghisa; impianto elettrico sotto traccia; serramenti esterni in legno con persiana in alluminio; porte interne in legno a due specchiature; pavimento in gres porcellanato e rivestimento ceramico sulle pareti del bagno per H. mt. 2,00. Lo scoperto pertinenziale, con accesso carrabile, è in parte pavimentato con piastrelle in gres antiscivolo e in parte con battuto di cemento industriale.

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo artesiano, i reflui convogliati nella fossa biologica a tenuta stagna.

3.b.2-Il laboratorio artigianale di mq. 75,00 (p.lla 163 sub 2 – lett. B el. grafico) con accesso da scoperto, parzialmente recintato, al civico 7 di via V. Bachelet (foto 9,10,11) è attualmente adibito a ufficio e sala esposizione di porte e finestre. È ben rifinito, ha struttura portante in muratura, copertura con solaio latero-cementizio, divisori interni in scatolato di cartongesso. È dotato di pompa di calore, impianto elettrico sottotraccia, pavimento costituito da piastrelle in cotto cm. 30 x 30, piccolo wc nella zona retrostante. L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui sono in comune con la p.lla 163 sub 1.

3.b.3-Il laboratorio artigianale di mq. 380,00 (p.lla 846 – lett. C el. grafico) e scoperto pertinenziale di mq. 127,29 è costituito da due zone comunicanti, adibite alla lavorazione di profilati in alluminio e ferro, con accesso da scoperto ai civici 9 e 11 di via V. Bachelet. Ha struttura portante in muratura, copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata, pavimento in battuto di cemento industriale, altezza di mt. 4,00 nella zona per la lavorazione dell'alluminio e di mt. 3,00 in quella per la lavorazione del ferro. È dotato di impianto elettrico con canaline esterne e illuminazione con plafoniere al soffitto. È privo di servizi igienico-sanitari e l'approvvigionamento idrico è in comune alle partt.lle 163 sub 1 e 2 (foto 12,13,14 e ortofoto).

3.c-*predisponga, ove possibile ed ove non consegua un apprezzabile deprezzamento degli immobili, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

-ove i beni non siano comodamente divisibili o lo siano con apprezzabile deprezzamento degli immobili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

-rilevi se gli immobili presentino i requisiti di legittimità urbanistica che ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, determinando eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei dividendi che ne abbiano l'uso.

I

Con nota del 15 novembre u.s. (allegato), il Responsabile del Settore Assetto del Territorio-Urbanistica-Edilizia del Comune di Leverano, ing. , certificava che:

-per i fabbricati, a piano terra costituiti da una civile abitazione ed un locale artigianale, siti in via Bachelet ed attualmente censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 163 subalterno 1 e subalterno 2 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria acquisita al prot. n. 7132 del 11/11/1985 presentata ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 dal sig. ;

-il sig. ha versato l'intera oblazione autodeterminata... per l'abitazione... e per il locale artigianale... ;

-il fabbricato ricade in zona E/2 "agricola con prevalenti colture arboree" del vigente P.R.G.;

-il fabbricato non ricade in area soggetta a vincoli;

-non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria... ;

-il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di concessione ai sensi dell'art. 37 della Legge 47/1985 e dei diritti di segreteria;

-la pratica è in istruttoria.

3.c.1-Certificava ancora "che per il fabbricato, a piano terra, sito in via V. Bachelet ed attualmente censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 846 **non risultano rilasciati atti autorizzativi e non risultano altresì presentate richiesta di atti autorizzativi**" (allegato). Il fabbricato ricade in Zona E2 – Agricola con Prevalenti Colture Arboree – ex art 67 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del vigente P.R.G. e gli

interventi edilizi consentiti (ex art. 65 N.T.A. Zone E – Destinate ad Uso Agricolo) sono quelli sostanzialmente destinati alle attrezzature a servizio della produttività agricola, quali:

- depositi di attrezzi e prodotti agricoli;
- costruzioni di serre;
- vasche e serbatoi d' accumulo acqua e distribuzione dell'acqua
- locali per allevamenti zootecnici;
- canili;
- residenze rurali a servizio della produzione agricola...

La Zona E2 esprime i seguenti indici urbanistici:

-Superficie Minima di Intervento	= 5.000,00 mq
-Indice di Fabbricabilità Fondiaria	= 0,03 mc/mq
-Numero dei Piani	= P.T.
-Altezza massima	= 7,50 mt
-Distanza dai Confini	= 5,00 mt
-Distanza tra Fabbricati	= 10,00 mt.

Alla luce di quanto sopra, il fabbricato edificato alla fine degli anni novanta su un lotto di terreno di **mq. 507,29**, è da ritenersi abusivo, non più suscettibile di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria considerato che l'ultima finestra disponibile per l'inoltro di istanza di condono edilizio sarebbe stata quella di cui alla L. 24 novembre 2003 n 326 Allegato 1- *“Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all'articolo 32, comma 26 - Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Quindi, Il valore di stima da attribuire è quello riferibile al lotto di terreno su cui insiste l'immobile al netto degli oneri di demolizione e smaltimento delle macerie in discarica autorizzata.

Il terreno, pur avendo destinazione agricola è inserito in ambito “Territorio Costruito” e, considerata la ridotta superficie, può essere valutato come area con potenzialità pertinenziale di fabbricati limitrofi. Il sottoscritto, dopo aver eseguito un'indagine sul territorio presso agenzie immobiliari e consultati gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ritiene congruo assegnare all'immobile il prezzo di **€. 40,00/mq** (euroquaranta/00). Di conseguenza:

-mq. 507,29 x €/mq 40,00 = **€. 20.291,60**

-A detrarre:

-Oneri per demolizione e smaltimento macerie	€. 11.804,55 (Computo Metrico allegato)
-Spese tecniche per CILA demolizione e variazione catastale	€. <u>1.500,00</u>
Totale	€. 13.304,55

-Valore reale lotto di terreno: €. (20.291,60 – 13.304,55) = €. 6.987,05
(Euroseimilanovecentoottantasette/05)

3.c.2-La sagoma dell'abitazione (p.lla 163 sub 1) e la relativa distribuzione dei vani, con i servizi concentrati tutti nella zona retrostante dell'immobile, non consentono nell'ipotesi di divisione di ottenere due unità immobiliari autonomamente funzionali se non con importanti interventi di ristrutturazione. L'eventuale

divisione darebbe origine a due unità immobiliari con superficie utile di ca. 60,00 mq. con accesso da cortile pertinenziale per l'unità nella zona retrostante l'immobile composta da due vani e accessori e, nella zona anteriore con accesso diretto da via Bachelet, un'unità composta da due vani e un lungo corridoio priva dei servizi essenziali. Il sottoscritto ritiene, quindi, che l'eventuale divisione dell'immobile porterebbe a un deprezzamento della struttura nella sua interezza.

In relazione al valore di stima il CTU, acquisendo i relativi parametri dalle fonti come per la p.lla 846, per abitazioni in condizioni normali dello stesso tipo e considerando l'area pertinenziale di mq. 309,73 (all.ti estratto di mappa ed elaborato grafico planimetrico), ritiene congruo assegnare all'immobile un prezzo di **€. 700,00/mq. moltiplicato per il coefficiente di riduzione dello 0,8** in conseguenza delle problematiche strutturali rilevate. Avremo quindi:

-Superficie catastale abitazione	mq. 142,00
-Area pertinenziale mq. 309,73 x 10% (DPR 138/98 – All. C)	<u>mq. 31,00</u>
Totale	mq. 173,00

-mq. 173,00 x €. 700,00/mq. x 0,8 = €. 96.880,00

-A detrarre:

-Contributo di Concessione per opere di urb. Primaria, €/mq. 2,32 (Lit. 4.500) x 142 mq. =	€. 329,44
-Contributo di Concessione per opere di urb. Secondaria, €/mq. 2,32 x 142,00 mq. =	€. 329,44
-Contributo di Concessione per costo di costruzione, €. 98,13 (Lit. 190.000) x 0,5% x 142 mq.=	€. 696,72
-Oneri per demolizione e smaltimento macerie in discarica autorizzata per i volumi realizzati abusivamente sull'area pertinenziale (Computo metrico allegato),	€. 6.570,21
-Spese tecniche per CILA demolizione e variazione Catastale	<u>€. 1.500,00</u>
Totale	€. 9.425,81

-Valore reale abitazione: €.(96.880,00 – 9.425,81) = €. 87.454,19
(Euroottantasettemilaquattrocentocinquantaquattro/19)

3.c.3-Il laboratorio artigianale (part. 163 sub 2), considerata la superficie utile di 65,00 mq e l'unico accesso al civico 7 di via Bachelet, si ritiene assolutamente indivisibile. Considerate le buone condizioni e i parametri adottati per le precedenti valutazioni, il sottoscritto ritiene congruo assegnare al locale un prezzo di **€. 500,00/mq.** Di conseguenza:

-Superficie catastale	mq. 75,00
-Area pertinenziale mq. 16,72 x 10% (DPR 138/98 – All. C)	<u>mq. 1,67</u>
Totale	mq. 76,67

-mq. 76,67 x €/mq. 500,00 = €. 38.355,00

-A detrarre:

-Contributo di Concessione per opere di urb. Primaria, €/mq. 4,64 (Lit. 9.000) x 75,00 mq. =	€. 348,00
--	-----------

-Contributo di Concessione per opere di urb. Secondaria, €/mq. 4,64 x 75,00 mq. =	€. 348,00
-Contributo di Concessione per costo di costr., € 98,13 (Lit. 190.000) x 0,5% x 75.00 mq.=	€. 367,99
-Spese tecniche per variazione catastale	€. <u>800,00</u>
Totale	€. 1.863,99

-Valore reale laboratorio: € (38.355,00 – 1.863,99) = € 36.491,01
(Eurotrentaseimilaquattrocentonovantuno/01)

3.d-Considerata l'indivisibilità dell'abitazione e del laboratorio artigianale (p.lle 163 sub 1 e 2), Il CTU per lo scioglimento della comunione immobiliare tra prospetta la seguente soluzione:

-Assegnazione dell'intera proprietà dell'abitazione (p.lla 163 sub 1) a mediante un conguaglio in denaro in favore di di **€ 25.481,59 (Euroventicinquemilaquattrocentoottantuno/59)** e conseguente assegnazione della proprietà esclusiva del laboratorio artigianale (p.lla 163 sub 2) allo stesso , ovvero:

-Conguaglio € (43.727,09 – 18.245,50) = € 25.481,59

Si sottolinea che l'abitazione e il laboratorio artigianale sono in uso esclusivo a che dovrà corrispondere l'indennità di occupazione a nella misura del 50% del valore locativo degli immobili.

Il CTU, previa indagine sul territorio, ritiene congruo assegnare all'abitazione un canone mensile di € 2,40/mq (Eurodue/40) e al laboratorio € 2,70/mq. (Eurodue/70). Avremo quindi:

-Canone locazione mensile abitazione € 2,20 x mq. 173,00 =	€. 380,60
-Canone locazione mensile laboratorio € 2,7 x mq. 76,67 =	€. <u>207,00</u>
Totale	€. 587,60

-Indennità di occupazione mensile : € 587,60 : 2 = € 293,80

IL CTU
geom.

Lecce, 16 dicembre 2021

-Allegati:

-Ispezioni ipo-catastali

-Planimetrie ed estratto di mappa catastali

-Ortofoto p.lle 846 e 163 sub 1-2

-Elaborato grafico planimetrico redatto dal CTU

-Certificazioni Comune di Leverano – Settore Assetto Del Territorio-Urbanistica-Edilizia

-Computo metrico estimativo demolizioni e smaltimenti

-n 14 foto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

La presente relazione è stata trasmessa alle parti in data 20 dicembre 2021. Non sono pervenute osservazioni.

Il CTU
Geom.

Lecce, 03 gennaio 2022

-Allegati:

-Verbale operazioni peritali

-Parcella