



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile: N. 892/2024



Giudice Relatore: Dott.ssa M. Gabriella Perrone



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Paolo Carmelo TAVOLARO)





RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Arch. Paolo Carmelo Tavolaro, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Lecce al n. 902 e all'albo dei Consulenti d'Ufficio del Tribunale di Lecce, è stato nominato C.T.U. con Ordinanza del 08.01.2026 dal Dott.ssa M. Gabriella Perrone.

In data 13.01.2026 ha prestato giuramento telematico dell'incarico di c.t.u.

Trattazione del mandato

In adempimento al mandato conferitomi e in risposta ai quesiti posti dal Giudice come di seguito formulati:

QUESITO

....”**richiamata**, ancora, l’ordinanza del 20.07.2025 nella parte in cui si osservava “che da una rilettura della relazione tecnica depositata nel giudizio rge n. 272/2022, acquisita al presente giudizio, non è chiaro se oggetto di stima e quantificazione del valore sia stato l’intero bene immobile ovvero soltanto il valore della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà oggetto di pignoramento; non risultano, inoltre, specificato espressamente il valore del restante $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà in capo al sig. X”;

ritenuto, anche alla luce dell’intervenuto decesso dell’usufruttuari*, necessario richiamare il perito affinché specifichi, ove occorrendo integri, l’elaborato peritale nei termini di cui sopra nonché indichi se l’immobile è comodamente divisibile in due quote di ugual valore, tenuto conto dell’incidenza della divisione in natura sul valore di ciascuna quota, dei costi per attuare la divisione in natura, delle servitù e delle comunioni da ciò scaturenti, del mantenimento della medesima destinazione del bene;”

RISPOSTA AI QUESITI

Facendo riferimento alla relazione tecnica depositata nel giudizio n. 272/2°22 R.G.E., si rileva quanto segue:

Che la valutazione ha interessato l'intero immobile, sito nel Comune di Racale Marina di Torre Suda località Occhichiusi, individuato nel NCEU al foglio n. 8, p.lla 492, categ. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, totale superficie 68,00 mq. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Racale si è rilevato che l'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia del 12.11.1963, costituito da due vani, per una superficie complessiva di circa mq 43,00. Non sono state rilevate ulteriori pratiche edilizie. Il lotto risulta tipizzato dallo strumento urbanistico vigente Pdf Zona "B5" di completamento, in cui sono previsti i seguenti indici e parametri:

- IF= 1,5 mc/mq;
- H max = ml 4,50;
- RC = 40%;

In applicazione dei suddetti parametri al lotto oggetto di perizia, la cui superficie complessiva è di circa mq 115,00, si hanno i seguenti dati:

- Cubatura max consentita $\text{mq } 115,00 * 1,50 = \text{mc } 172,00$;
- R. C. consentito $\text{mq } 115,00 * 0,40 = \text{mq } 46,00$.
- Sup. C. E. del 12.11.1963 mq 43,00;
- Sup. max Consentita mq 46,00;
- Sup. Stato di Fatto 86,00;

Pertanto, dal quadro sopra delineato, nel rispetto dei parametri stabiliti dallo strumento urbanistico vigente e delle potenzialità del lotto su cui insiste l'immobile, si rende necessario ricondurre lo stesso alla superficie consentita mediante la demolizione della porzione realizzata abusivamente e in esubero, pari a mq 40,00.

Il valore determinato per l'intero immobile è pari a € 30.000,00; pertanto, il valore della quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà oggetto di pignoramento è risultato pari a € 12.750,00, al netto dell'usufrutto, quantificato in € 4.500,00.

Rilevato l'intervenuto decesso dell'usufruttuari* si è determinato ad oggi il consolidamento della piena proprietà in capo all'originario nudo proprietario. Considerato che il valore dell'usufrutto era stato stimato in € 4.500,00, l'attuale valore dell'intero immobile risulta pertanto pari a € 30.000,00.

La quantificazione delle spese necessarie (lavori edili, pratica edilizia e variazione catastale) per ricondurre l'immobile alla superficie consentita, mediante la demolizione della parte realizzata abusivamente e in esubero, è stata stimata in € 7.500,00; pertanto, il valore attuale dell'intero immobile risulta il seguente:

$$\text{€ } 30.000,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 22.500,00$$

Ne consegue che il valore della quota di $\frac{1}{2}$ risulta pari a € 11.250,00.

Come si può evincere dall'elaborato grafico allegato, a seguito della demolizione resterebbero due vani e un disimpegno, per una superficie complessiva di circa mq 46,00, riconducibile a quella consentita dal lotto.

L'immobile non risulta divisibile in due quote di uguale valore, in quanto i due vani che verrebbero a determinarsi non soddisfano entrambi i requisiti minimi per la realizzazione di due monolocali a destinazione residenziale. In particolare, il vano cucina, di circa mq 16,00, risulta inferiore a quanto previsto dal Decreto "Salva Casa" (D.L. 69/2024), che stabilisce per gli edifici esistenti una superficie minima di 20 mq per un monocale indipendente.

Tanto in ossequio ed in adempimento all'incarico ricevuto.

Lecce, li 28.01.2026

Il Tecnico
(Arch. Tavolaro Paolo Carmelo)