

TRIBUNALE DI LECCE**SEZIONE COMMERCIALE****R.G. N. 166-2006****Giudice Dott. Antonio BARBETTA**

Creditore Procedente: [REDACTED]*Debitore:* [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Pietro CARETTO, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce con il n. 3438, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti che l'Ill.mo Sig. Giudice gli ha posto in occasione dell'udienza tenutasi in data 20.09.2023:

"Ordina al CTU, previo giuramento da deposito in cancelleria, di verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di procedura e i relativi costi, verificando altresì la regolarità amministrativa dell'immobile."

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- svolgimento del sopralluogo pag. 2
- risposta al quesito pag. 2
- note conclusive pag.10



Svolgimento del sopralluogo

In data 19 ottobre 2023, dalle ore 15.00 alle ore 16.30, è stato svolto sopralluogo presso i luoghi dove è ubicato il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, alla presenza dei Convenuti e del Delegato alla Vendita, appurando l'assenza di modifiche e variazioni sostanziali rispetto allo stato e alla consistenza degli immobili interessati rispetto a quanto rilevato per gli stessi nel corso delle operazioni peritali già svolte dallo scrivente quale CTU in merito alla procedura esecutiva RGE 851/2013.

Risposta al quesito

"Ordina al CTU, previo giuramento da deposito in cancelleria, di verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di procedura e i relativi costi, verificando altresì la regolarità amministrativa dell'immobile."

Appurata la rispondenza dello stato e della consistenza degli immobili interessati dalla procedura rispetto ai precedenti rilievi eseguiti in qualità di CTU, lo scrivente ha proceduto ad analoga verifica in merito alla situazione catastale in atti per gli stessi, riscontrando che, a fronte di immutate consistenza e rendita dei fabbricati e dei terreni tutti, è stato dato corso a variazioni di titolarità e diritti.

A seguito di trascrizione e voltura n. 7687.1/2022 trasmessa presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce è infatti avvenuta la variazione di titolarità degli immobili interessati, in esecuzione alla Sentenza Divisionale della Corte d'Appello del Tribunale di Lecce rep. n. 471 del



21.04.2021, la quale ha sancito l'accoglimento della proposta divisionale n. 1 di cui alla Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio della Procedura Esecutiva RGE 851/2023, come da Documentazione Catastale allegata (All. 01) e come di seguito riportato:

Immobili con diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

[REDACTED], costituenti la quota "A"

Fabbricati in atti presso il N.C.E.U.

fg. 254, p.lla 28, sub 4, cat. A/7, cl. 3, vani 2,5 rendita € 316,33

(unità immobiliare costituita dal mini appartamento posto al piano terreno del fabbricato posto a sud est della villa)

fg. 254, p.lla 28, sub 5, cat. C/2, cl. 2, mq 37 rendita € 316,33

(unità immobiliare costituita dal deposito posto al piano scantinato del fabbricato posto a sud est della villa)

fg. 254, p.lla 28, sub 7, cat. A7/, cl. 4, vani 12,5 rendita € 1.872,16

(unità immobiliare costituita da porzione del piano terra della villa, dalla piscina e relativi manufatti accessori, e dal torrino del pozzo)

fg. 254, p.lla 28, sub 9, bene non censibile comune al sub 7 ed al sub 8

(bene comune non censibile costituito da scoperto di pertinenza del sub 4 e del sub 7, e quindi esclusivo della quota "A")

fg. 254, p.lla 205, cat. C/7, cl. unica, mq 35, rendita € 45,19

(unità immobiliare costituita da tettoia coperta)

fg. 254, p.lla 208, cat. B/7, cl. unica, mq 45, rendita € 37,18

(unità immobiliare costituita da cappella storica)



Terreni in atti presso il N.C.T.

fg. 254, p.lla 217, ha 4.09.64, uliveto, cl. 2^, R.D. € 126,94 R.A. € 86,62

(terreno comprendente parte di uliveto, il bosco, parte del parco e parte degli agrumeti)

Immobili con diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] **costituenti la quota "B"**

Fabbricati in atti presso il N.C.E.U.

fg. 254, p.lla 28, sub 8, cat. A7/, cl. 4, vani 10,5 rendita € 1.572,61

(unità immobiliare costituita da porzione della villa comprendente parte del piano terra, l'intero scantinato e l'intero piano primo, oltre a scoperto di pertinenza esclusiva composto da parte del parco e parte degli agrumeti)

Terreni in atti presso il N.C.T.

p.lla 218, sup. ha 3.00.96, qual. uliveto, cl. 2^, R.D. € 93,26 R.D. € 62,17

(terreno comprendente parte dell'uliveto, parte del parco, parte degli agrumeti, il frutteto, scarpata di raccordo con l'ex cava, e recinto allevamento bestiame)

E' stato già prodotto elaborato con rappresentazione delle planimetrie sulle quali sono evidenziate le due differenti quote così come sancito dalla Sentenza Divisionale della Corte d'Appello del Tribunale di Lecce rep. n. 471 del 21.04.2021 (All. 2)



A seguito di quanto sopra esposto, lo scrivente, così come già asserito in qualità di CTU nella Relazione Tecnica d'Ufficio di cui alla Procedura Esecutiva RGE 8501/2013, ha appurato sussistere la comoda divisibilità del bene oggetto di procedura giusta proposta di divisione n. 1, così come sancito e reso esecutivo dalla Sentenza Divisionale della Corte d'Appello del Tribunale di Lecce rep. n. 471 del 21.04.2021.

Tale modalità di divisione risulta contemplare la corretta identificazione ed intestazione catastale delle unità immobiliari costituenti le due differenti quote, mentre comporta la necessità della realizzazione di opere di divisione materiale delle stesse e degli impianti correlati.

Per quanto concerne le opere necessarie alla divisione materiale delle unità immobiliari esse risultano essere le seguenti:

a) *realizzazione al piano terra della villa di un setto murario tra il minore dei soggiorni ed il vano scala, a costituire divisione tra il sub*

7 ed il sub 8 della particella 28;

b) *realizzazione di recinzione tra il fronte sud-est della villa in corrispondenza della cucina ed il muro di cinta prospiciente la Via Vecchia Copertino, a costituire divisione tra il sub 8 ed il sub 9 della particella 28;*

c) *realizzazione di recinzione tra i terreni costituiti dalla particella 127 e dalla particella 128;*

Lo scrivente ha ipotizzato la realizzazione delle opere di divisione secondo le seguenti modalità:

- *setto murario di separazione tra le due quote all'interno della villa costituito da setto in muratura dello spessore di cm 10 rivestito con*



intonaco e successiva tinteggiatura dell'intera parete sul quale sarà innestato;

- *tratto di recinzione di cui al punto b) in adiacenza alla villa e tratto di recinzione di cui al punto c) tra il fabbricato e l'agrumeto in cava a ridosso della Via Vecchia Copertino realizzati a mezzo di setti in muratura rivestiti con intonaco sormontati da livellini di coronamento, ritenendo essere tale tipologia quella più adatta a garantire le condizioni di sicurezza riservatezza e decoro più consone al contesto interessato;*

- *tratti di recinzione dei terreni di cui al punto c) e dell'agrumeto in cava a ridosso della Via Vecchia Copertino di cui al punto b) a mezzo di rete metallica elettrosaldata zincata plastificata posata su supporto metallico dedicato interrato, ritenendo essere tale tipologia quella in grado di garantire adeguate condizioni di protezione e sicurezza a fronte di un contenimento dei costi rispetto a soluzioni che contemplino adozione di fondazioni murarie o in cls.*

Per quanto concerne le opere di divisione degli impianti in modo da asservire autonomamente le due differenti quote, esse risultano essere le seguenti:

- *divisione dell'impianto elettrico con costituzione di due reti indipendenti con realizzazione di linea a servizio della quota "B" dell'abitazione, installazione di nuovi quadri elettrici, citofono wireless a servizio della quota "A" dell'abitazione;*
- *realizzazione di pozzo artesiano per utenza domestica a servizio della quota "B" dell'abitazione a mezzo di trivellazione, incamiciatura,*



realizzazione di pozzetto terminale con chiusino, installazione di pompa potenza 2 cv, contatore, linea elettrica monofase dedicata ed opere murarie di protezione;

- divisione dell'impianto idrico con costituzione di due reti indipendenti a seguito di intervento di settorializzazione ed installazione di serbatoio e pompa con autoclave a servizio della quota "B" dell'abitazione;

- divisione dell'impianto fognario, con realizzazione di rete a servizio della quota "B" dell'abitazione a seguito di installazione di vasca imhoff in elementi prefabbricati in cls e condotte in polipropilene per raccordo;

- divisione dell'impianto termico con costituzione di due reti indipendenti a seguito di intervento di settorializzazione ed installazione di nuova caldaia e nuovo serbatoio GPL a servizio della quota "B" dell'abitazione

E' stato allestito apposito allegato tecnico "Planimetria con Evidenziazione Tipologie Opere di Divisione" (All. 3) sul quale è anche rappresentata l'ubicazione delle recinzioni da realizzare in adiacenza alla villa di cui alla part. 28.

Al fine di definire gli oneri occorrenti per la realizzazione delle opere elencate è stato allestito l'apposito elaborato tecnico "Computo Estimativo delle Opere di Divisione" (All. 4) che illustra dettagliatamente le categorie di lavori previste ed i relativi costi, con prezzi degli interventi rinvenuti dal Listino Prezzi Ufficiale per l'anno 2022 della Regione Puglia oltre che a seguito di indagini di mercato e reperimento di preventivi.



Si riporta di seguito quadro riepilogativo delle categorie delle lavorazioni previste e dei relativi costi;

Opere di divisione tra le quote da eseguire

all'interno della villa part. 28..... Euro 1.458,20

Opere di divisione tra le quote relative

ai terreni p.lle 217 e 218..... Euro 16.720,00

Opere di divisione degli impianti a servizio

delle due quote.....Euro 17.500,00

sommano per lavori di divisione:,..... Euro 44.351,83

dicasi Euro quarantaquattrpmilatrecentocinquantuno/83 oltre I.V.A. come per Legge

Oneri tecnici occorrenti per la trasmissione delle richieste

Autorizzative e Amministrative presso i vari

enti preposti e piano e coordinamento sicurezza.....Euro 6.048,15

Oneri tecnici occorrenti per direzione

dei lavori..... Euro 2.217,59

E' stato inoltre ipotizzato per diritti inerenti autorizzazioni amministrative relative a titoli edilizi, pareri di competenza e nulla osta, importo pari ad Euro 1.000,00 esente da I.V.A. nel caso di rilascio da parte degli enti preposti.

Si ritiene dover mettere in evidenza che gli importi degli oneri come sopra definiti siano riferiti all'attualità, pertanto attendibili all'interno di



finestra temporale ristretta, decorsa la quale pertanto soggetti a variazioni di valori non prevedibili in considerazione delle attuali condizioni del mercato.

Per quanto concerne la verifica della regolarità amministrativa degli immobili, lo scrivente, come già asserito per i fabbricati di che trattasi in qualità di CTU nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui alla Procedura Esecutiva RGE 851/2013, ha appurato in modo certo ed inequivocabile, a seguito di accesso agli atti eseguito presso lo SUE del Comune di Lecce l'assenza di titoli edilizi, per cui si ritengono essere dotati di legittimazione urbanistica solo i manufatti e le porzioni di manufatti oggetto della procedura risalenti all'impianto catastale, e palesemente antecedenti all'anno 1942.

Sono altresì presenti sui luoghi fabbricati e porzioni di fabbricati privi di legittimazione urbanistica e non sanabili ai sensi della vigente legislazione in materia, tali da poter pregiudicare, a proprio parere, l'ottenimento da parte del Settore Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce di Permesso di Costruire autorizzativo relativo a progetto di divisione immobiliare.

E' stato prodotto l'apposito elaborato sul quale sono evidenziati i fabbricati e le porzioni di fabbricati privi di legittimazione urbanistica "Planimetrie Fabbricati con Evidenziazione Difformità Urbanistiche" (All. 5)

Si ritiene pertanto opportuno mettere in particolare evidenza che le richieste di autorizzazioni amministrative come ipotizzato siano evadibili "salvo pare favorevole" di competenza da parte degli enti



preposti, in particolare da parte del Settore Urbanistica del Comune di

Lecce.

Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lui prodotta.

Con osservanza.

(Il CTU: Geom. Pietro CARETTO)

Surbo, li 04 dicembre 2023

(seguono allegati con distinta)

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

- All. 1. Documentazione Catastale;
- All. 2. Planimetrie Definizione Quote come da Sentenza Divisionale;
- All. 3. Elaborato Grafico Tipologie Opere di Divisione;
- All. 4. Computo Metrico Estimativo Opere di Divisione;
- All. 5. Planimetrie Fabbricati con Evidenziazione Diffformità Urbanistiche.

