

**TRIBUNALE DI LECCE****SEZIONE CIVILE****R.G. N. 8501-2013****Giudice Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI**

\*\*\*

OMISSIS

\*\*\*

***STESURA DEFINITIVA******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 18.11.2016:

*"Accerti il CTU se l'immobile sia divisibile in due porzioni di eguale valore, con la precisazione che l'esistenza di opere abusive non impedisca la divisione, ma impone soltanto di quantificare i costi di demolizione, che pertanto andranno ad abbattere il valore della relativa porzione; nella predisposizione dell'eventuale progetto di divisione il CTU valuterà se sia o meno utilizzabile ai fini della giusta divisione il progetto già predisposto dal Venturoli tramite un professionista dal medesimo delegato."*

\*\*\*

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

|                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| – oggetto della vertenza e del quesito                           | pag. 2 |
| – svolgimento delle operazioni peritali                          | pag. 4 |
| – risposta al quesito                                            | pag. 4 |
| – considerazioni inerenti le osservazioni prodotte dai convenuti | pag.15 |
| – considerazioni inerenti le osservazioni di parte attrice       | pag.19 |
| – note conclusive                                                | pag.21 |

\*\*\*\*\*

**Oggetto della vertenza e del quesito**

La vertenza in questione, ha per oggetto un compendio immobiliare ubicato presso la Strada Comunale Vecchia Lecce – Copertino, costituito da una villa a due piani fuori terra ed un piano interrato, con annesse costruzioni e fondi agricoli di pertinenza, del quale sono proprietari, entrambi per la quota indivisa di ½,

*OMISSIS*

Il compendio immobiliare stesso è stato oggetto presso il Tribunale di Lecce di procedura esecutiva immobiliare, nell'ambito risulta costituire il Lotto n. 3,

*OMISSIS*

Il CTU incaricato della stima del compendio immobiliare Arch. Pasquale CAPOLONGO, produceva in data 22.03.2007 Rapporto di Stima nell'ambito del quale il lotto n. 3 oggetto di vertenza veniva dichiarato essere indivisibile, stimando essere il valore dell'intero pari a 1.309.708,70 Euro, il valore della quota di proprietà di

*OMISSIS*

Con ordinanza R.G. n. 166/2006 del 17.06.2010, il G.E., ritenuto indivisibile il lotto di che trattasi, ha sospeso il processo esecutivo ed ordinato procedersi alla divisione dell'immobile.

*OMISSIS*

In occasione dell'udienza tenutasi in data 16.06.2015, l'Ill.mo Sig. Giudice ha proceduto alla nomina quale CTU del sottoscritto, con la formulazione di quesito in merito alla divisibilità del compendio immobiliare costituente il lotto n. 3 oggetto di vertenza, ed alla predisposizione, in caso positivo, di progetto di divisione in due lotti di eguale valore.

In data 19.11.2015 il sottoscritto CTU ha quindi proceduto a depositare Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio, nell'ambito della quale, avendo constatato sussistere le medesime consistenze e condizioni dello stato dei luoghi alle quali ha fatto riferimento il CTU della procedura esecutiva immobiliare Arch. Pasquale CAPOLONGO nel proprio Rapporto di Stima, oltre a riscontrare la congruità dei valori da questi espressi nella stessa, ha pertanto accertato essere il lotto n. 3 oggetto di vertenza indivisibile.

In occasione dell'udienza tenutasi in data 18.11.2016, l'Ill.mo Sig. Giudice ha quindi proceduto alla formulazione dei nuovi quesiti ai quali il sottoscritto CTU si pregia produrre risposta con la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Suppletiva.

\*\*\*\*

#### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono state espletate presso i luoghi dove è ubicato il lotto oggetto di esecuzione immobiliare forzata, alla presenza dei convenuti

e dei CTP delle parti, in data 19 gennaio 2017, dalle ore 15.00 alle ore 16.34, ed in data 27 gennaio 2017, alle ore 15.00.

\*\*\*\*

### Risposta al quesito

*"Accerti il CTU se l'immobile sia divisibile in due porzioni di eguale valore, con la precisazione che l'esistenza di opere abusive non impedisca la divisione, ma impone soltanto di quantificare i costi di demolizione, che pertanto andranno ad abbattere il valore della relativa porzione; nella predisposizione dell'eventuale progetto di divisione il CTU valuterà se sia o meno utilizzabile ai fini della giusta divisione il progetto già predisposto dal Venturoli tramite un professionista dal medesimo delegato."*

A seguito dell'esame degli atti contenuti nei fascicoli processuali, il sottoscritto CTU ha riscontrato l'esistenza di nuova documentazione prodotta dai convenuti ed inerente l'ipotesi di divisione già prodotta dal CTP

OMISSIS

nell'ambito delle osservazioni alla prima stesura della Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio del sottoscritto CTU.

Tale ipotesi di divisione prevede la costituzione delle seguenti quote:

**quota a)** costituita da :

- *porzione di terreno con accesso da Via delle Barbuine con cancello manuale, comprendente parte dell'uliveto, il bosco, parte del parco e parte degli agrumeti;*
- *porzione del piano terra della villa comprendente tre letti, due bagni, una cucina con lavanderia, due soggiorni ed un ingresso;*
- *l'intera piscina ed i relativi manufatti a servizio di questa;*

- *l'intero fabbricato costituito da mini alloggio a piano terreno e da deposito al piano scantinato;*
- *la cappella storica;*
- *la tettoia coperta.*

**quota b)** costituita da:

- *porzione di terreno con accesso dalla Via Vecchia Copertino attraverso cancello automatico esistente, comprendente parte dell'uliveto, parte del parco, parte degli agrumeti, il frutteto, scarpata di raccordo con l'ex cava, e recinto allevamento bestiame;*
- *porzione del piano terra costituita da soggiorno pranzo, cucina ed un letto, oltre all'intero piano scantinato costituito da tavernetta, all'intero piano primo costituito da due letti con bagno, studio, e dalla scala di collegamento tra i vari livelli ed il terrazzo terminale.*

L'ipotesi stessa prevede la divisione della villa mediante la realizzazione al piano terra di un setto murario tra il minore dei soggiorni ed il vano scala, e la divisione degli scoperti mediante la realizzazione di un altro setto murario tra il fronte sud - est del fabbricato in corrispondenza della cucina ed il muro di cinta prospiciente la Via Vecchia Copertino.

La documentazione prodotta dai convenuti è pertanto risultata essere costituita da atti di aggiornamento catastali, in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, successivi al 19.11.2015, data dell'avvenuto deposito da parte del sottoscritto CTU della prima Consulenza Tecnica d'Ufficio, i quali hanno di fatto comportato una variazione delle unità immobiliari catastali la quale ricalca esattamente l'ipotesi di divisione proposta, tale che le

composizioni delle due quote ipotizzate trovano esatto riscontro nella nuova definizione catastale degli immobili così come variati.

Tali atti di aggiornamento, entrambi a firma, in qualità professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri *OMISSIS*, sono risultati essere costituiti da:

**- frazionamento prot. n. LE0068687 del 29.03.2016**, in seguito al quale le originarie particelle censite presso il N.C.T. al foglio 254 del Comune di Lecce con gli identificativi 52, 206 e 209 sono state soppresse, dando luogo, causa frazionamento ed accorpamento, alla costituzione delle seguenti nuove particelle:

*p.lla 217, sup. ha 4.09.64, qual. uliveto, cl. 2^, R.D. € 126,94 R.A. € 86,62*

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

**- dichiarazione di variazione DOCFA prot. n. LE68805 del 30.03.2016**, in seguito alla quale le originarie unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. al foglio 254, particella 28, subalterno 3 e subalterno 6, sono state soppresse, dando luogo, a seguito di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, alla costituzione delle seguenti nuove unità immobiliari:

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

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

*- fg. 254, p.lla 28, sub 9, bene non censibile comune al sub 4 ed al sub 7*

A seguito degli atti di aggiornamento catastali di cui sopra, l'intero compendio immobiliare costituito dal lotto 3 oggetto di vertenza, risulta essere definito catastalmente come segue:

**fabbricati in atti presso il NCEU del Comune di Lecce:**

*- 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 così  
come definita a costituire parte della *quota a)* nella proposta di divisione  
prodotta dai convenuti, dalla piscina e relativi manufatti accessori, e dal  
torrino del pozzo

- 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 così come definita a  
costituire parte della *quota b)* nella proposta di divisione prodotta dai  
convenuti, 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

- 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)* di cui alla proposta di divisione  
prodotta dai convenuti

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

unità immobiliare costituita dalla tettoia coperta

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

unità immobiliare costituita dalla cappella storica

**terreni in atti presso il NCT del Comune di Lecce:**

- p.lla 217, sup. ha 4.09.64, qual. uliveto, cl. 2^, R.D. € 126,94 R.A. € 86,62

terreno comprendente parte dell'uliveto, il bosco, parte del parco e parte degli agrumeti, così come definita a costituire parte della *quota a)* nella proposta di divisione prodotta dai convenuti

- 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, così come definita a costituire parte della *quota b)*

nella proposta di divisione prodotta dai convenuti.

Il tutto come dettagliatamente illustrato nella allegata “*Documentazione Catastale Aggiornata*” (**Allegato 02**) reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

In considerazione degli atti di aggiornamento di cui sopra, le quote ipotizzate nella proposta di divisione prodotta dai convenuti risulterebbero

avere coerenza catastale, così come di seguito illustrato:

***quota a)*** comprendente:

terreni

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

fabbricati

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

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

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

- fg. 254, p.lla 28, sub 9, bene non censibile comune al sub 4 ed al sub 7

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

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

**quota b)** comprendente:

terreni

- fg. 254, p.lla 218, ha 3.00.96, uliveto, cl. 2<sup>^</sup>, R.D. € 93,26 R.D. € 62,17

fabbricati

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

La proposta di divisione prodotta dai convenuti, denominata nel prosieguo della presente relazione **Ipotesi di Divisione -1-**, pur risultando valida, con la costituzione di due quote che appaiono ben bilanciate, presenta tuttavia evidenti vizi nella modalità di costituzione di queste, quali una valutazione arbitrariamente personale del loro valore, ed il fatto che si basi su di una divisione dei fabbricati possibile solo “di fatto”, che non tiene conto delle relative problematiche urbanistiche, e quindi della conclamata indivisibilità di questi nello stato in cui si trovano.

La proposta di divisione in questione infatti, a seguito di attento esame, tenuto conto delle varie caratteristiche dell'intero compendio immobiliare che costituisce il **Lotto n. 3 oggetto della procedura esecutiva immobiliare**, quali aspetti morfologici e culturali dei terreni, tipologie e dimensione dei fabbricati, relativa collocazione di questi nell'ambito dell'intero compendio, oltre che delle modalità di fruizione degli immobili, appare ben equilibrata, risultando essere le due quote ipotizzate costituite in modo armonico, con una divisione logica sia dei fabbricati, tale da garantire per gli stessi funzionalità ed indipendenza, che dei terreni, tale da assecondare naturalmente la particolare morfologia dei luoghi, il tutto come evidenziato nell'apposito elaborato tecnico (**All. 03**) “*Planimetrie Ipotesi Divisione -1- Proposta Convenuti Senza Opere di Demolizione*”.

L'**Ipotesi di Divisione -1-** così come proposta dai convenuti prevede l'applicazione di importi di riferimento arbitrari differenti da quelli adottati dal CTU della procedura esecutiva immobiliare Arch. Pasquale CAPOLONGO con i relativi seguenti valori:

*valore della quota A:..... Euro 618.656,00*

*valore della quota B:.....Euro 637.244,00*

*valore dell'intero:.....Euro 1.255.900,00*

*valore del mezzo:..... Euro 627.959,00*

***conguaglio tra le quote: ..... Euro 9.294,00***

Si è proceduto pertanto al calcolo del valore delle quote relative alla proposta di divisione stessa (**Ipotesi di Divisione -1-**) con applicazione degli importi unitari adottati dal CTU Arch. Pasquale CAPOTONDO nella **Procedura Esecutiva Immobiliare**, senza scorporo alcuno di importi correttivi, allestendo allo scopo apposito elaborato tecnico tabellare Tabella

*"Ipotesi Divisione -1- Calcolo Valori Quote Senza Detrazioni Demolizioni e Varie proposta divisione avanzata dai Convenuti" (Allegato 06).*

Da tale elaborato è possibile desumere essere i valori a base d'asta calcolati quelli dappresso illustrati:

*valore della quota A:..... Euro 668.666,99*

*valore della quota B:.....Euro 444.592,42*

*valore dell'intero:.....Euro 1.113.259,00*

*valore del mezzo:.....Euro 556.629,70*

***conguaglio tra le quote:..... Euro 112.037,29***

Pur essendo l'**Ipotesi di Divisione -1-** di cui sopra tale da garantire una equilibrata distribuzione tra fabbricati e terreni, presentando oltretutto

conformità catastale, sia pure a seguito di atti di aggiornamento prodotti con iniziativa unilaterale, la presenza di porzioni di fabbricati realizzate abusivamente e per le quali non è possibile l'ottenimento di titolo edilizio all'interno del Lotto n.3 oggetto di vertenza comporta inevitabilmente che l'unica possibilità di ottenimento di autorizzazione urbanistica della divisione stessa sia quella che contempli la demolizione degli abusi edilizi.

Per cui, nello spirito del quesito formulato, si è proceduto ad allestire nuova proposta di divisione, successivamente denominata **Ipotesi Divisione**

**-2-** che la quale prevede la demolizione delle opere abusive esistenti all'interno del compendio immobiliare interessato.

Si è pertanto proceduto all'allestimento di opportuni elaborati tecnici sia grafici, (**All. 04**) "*Planimetrie Ipotesi Divisione -2- Proposta Convenuti con Opere di Demolizione*" che tabellari, quali "*Computo Ipotesi Divisione -2- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione avanzata dai Convenuti*" (**All. 07**) e "*Tabella Ipotesi Divisione -2- Calcolo Valori Quote Con Detrazioni Demolizioni e Varie proposta divisione avanzata dai Convenuti*" (**All. 08**).

Con l'**Ipotesi di Divisione -2-** il valore delle due quote del **Lotto n. 3** oggetto della procedura esecutiva immobiliare così come proposte dai convenuti è stato ricalcolato decurtando le quote stesse degli oneri legati alle demolizioni delle porzioni di manufatti abusivi, al ripristino dello stato dei luoghi, ed alla realizzazione di opere di divisione, oltre a quelli occorrenti per procedura autorizzativa urbanistica e spese tecniche, oltre alle ulteriori decurtazioni dovute al fatto che alle porzioni di fabbricati delle quali è prevista la demolizione è stato attribuito valore nullo, ed integrato con gli

importi dei valori delle aree di sedime che sarebbero costituite a seguito delle opere delle quali è prevista la demolizione, e quantificando inoltre il conguaglio occorrente a pareggiare i valori delle quote stesse.

Gli importi delle opere sono stati calcolati sulla base degli importi del vigente Elenco Prezzi Ufficiale della Regione Puglia opportunamente revisionati, oltre che a consultazioni intercorse con operatori attivi nello specifico ambito edile nella Provincia di Lecce, il tutto adeguato alle condizioni di cantierizzazione che impongono di preservare le strutture autorizzate.

Con tale ipotesi di divisione, l'intero valore complessivo del **Lotto n.3** oggetto di vertenza, così come calcolato nel rapporto di stima redatto dal CTU della Procedura Esecutiva Immobiliare Arch. Pasquale CAPOTONDO risulta quindi variato, in funzione delle decurtazioni di cui sopra, necessarie al fine dell'autorizzazione tecnico amministrativa, oltre alle ulteriori decurtazioni dovute al fatto che alle porzioni di fabbricati delle quali è prevista la demolizione è stato attribuito valore nullo, passando pertanto dai previsti **Euro 1.113.259,00** a base d'asta ad **Euro 578.381,45** a base d'asta.

Dall'elaborato "*Computo Ipotesi Divisione -2- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione avanzata dai Convenuti*" (**All. 07**) è possibile desumere essere gli importi calcolati quelli dappresso illustrati:

**Per la quota A:**

***importo per demolizioni, ripristino stato dei***

***luoghi, trasporto e smaltimento rifiuti,***

***spese tecniche ed amministrative: .....Euro 101.971,88***

***detrazione valore aree di sedime costituite***

a seguito opere demolite al p. terra: ..... Euro 13.364,55

**Importo da detrarre a costituzione della quota A: ..... Euro 88.607,33**

**Per la quota B:**

**importo per demolizioni, ripristino stato dei**

**luoghi, trasporto e smaltimento rifiuti,**

**spese tecniche ed amministrative: .....Euro 57.380,34**

**detrazione valore aree di sedime costituite**

a seguito opere demolite al p. terra: ..... Euro 2.065,34

**Importo da detrarre a costituzione della quota A: ..... Euro 55.325,19**

Dall'elaborato "Tabella Ipotesi Divisione -2- Calcolo Valori Quote Con  
Detrazioni Demolizioni e Varie proposta divisione avanzata dai Convenuti"  
(All. 08) è possibile desumere essere i valori a base d'asta calcolati quelli  
dappresso illustrati:

**valore della quota A:.....Euro 333.861,58**

**valore della quota B:.....Euro 244.519,87**

**valore dell'intero:..... Euro 578.381,45**

**valore del mezzo:.....Euro 289.190,73**

**conguaglio tra le quote:..... Euro 44.670,85**

Si ritiene opportuno mettere in particolare evidenza come ciascuna delle  
ipotesi di divisione contemplate nella presente Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio sia attuabile salvo rilascio delle autorizzazioni  
amministrative da parte del competente Settore Urbanistica del Comune di  
Lecce.

Nel corso delle operazioni peritali, i convenuti hanno prodotto ulteriore documentazione (**All. 11**) inerente il fabbricato adibito a villa facente parte del Lotto n.3 oggetto di vertenza, consistente in:

- *scrittura privata relativa a compravendita dell'immobile;*

- *estratto di partita della ditta catastale originaria;*

- *visura storica dell'ente urbano catastale;*

- *stralcio del Programma di Fabbricazione del Comune di Lecce relativo all'area interessata.*

\*\*\*

#### **Considerazioni inerenti le Osservazioni prodotte dai convenuti**

A seguito della trasmissione alle parti della prima stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla vertenza in oggetto, il CTP dei convenuti *OMISSIS* ha fatto pervenire allo scrivente CTU le proprie osservazioni dappresso elencate.

*“Il sottoscritto ing. OMISSIS analizzata la prima stesura della perizia prodotta dal C.T.U. geom. Pietro Caretto ha rilevato quanto segue:*

*Con riferimento alla prima stesura dell'elaborato peritale inviato si osserva come sia necessario eliminare la compensazione delle quote rendendo le stesse dello stesso valore, come richiesto dal Giudice. La eguale entità delle quote può essere ottenuta compensando le superfici di oliveto spettanti, considerando anche l'entità del numero di piante presenti che nella ipotizzata zona A sono solo circa 800 e nella zona B sono circa 1500.*

*Va considerato inoltre che nella determinazione dei valori la parte del fabbricato al piano primo posta nella zona B, non sia da considerare come*

*valore da demolire perché non abusiva. La scrivente è possesso di documentazione fotografica che evidenzia la peesistenza di volumi come maggior altezza di piano terra che hanno reso possibile la realizzazione del primo piano utilizzando lo stesso volume preesistente.*

*Certo che quanto sopra sarà tenuto conto nella stesura definitiva della perizia si pongono distinti saluti.”*

In merito alle osservazioni di cui sopra, il sottoscritto CTU espone le proprie considerazioni come dappresso elencato.

Si ritiene pertinente l’osservazione relativa all’opportunità della eliminazione del conguaglio tra le due quote, come pure il metodo suggerito per pervenire all’equità tra le stesse, mediante compensazione ottenuta con variazione delle superfici di terreno.

Il sottoscritto CTU ha pertanto prodotto ulteriore progetto di divisione, denominato **Ipotesi di Divisione -3-**, con modalità analoghe all’Ipotesi di Divisione -2- e rettificativo della stessa, allestito decurtando le quote degli oneri legati alle demolizioni delle porzioni di manufatti abusivi, al ripristino dello stato dei luoghi, ed alla realizzazione di opere di divisione, a quelli occorrenti per procedura autorizzativa urbanistica e spese tecniche, oltre alle ulteriori decurtazioni dovute al fatto che alle porzioni di fabbricati delle quali è prevista la demolizione è stato attribuito valore nullo, ed integrate con gli importi dei valori delle aree di sedime che sarebbero costituite a seguito delle opere delle quali è prevista la demolizione, provvedendo però a distribuire la superficie di terreno ad oliveto e ad agrumeto in modo tale da ottenere un eguale valore tra le due quote ed annullare il conguaglio previsto nella Ipotesi di Divisione -2-.

Anche con tale ipotesi di divisione, l'intero valore complessivo del Lotto n.3 oggetto di vertenza, così come calcolato nel rapporto di stima redatto dal CTU della Procedura Esecutiva Immobiliare Arch. Pasquale CAPOTONDO risulta quindi variato, in funzione delle decurtazioni succitate, necessarie al fine delle autorizzazioni tecnico amministrative, oltre alle ulteriori decurtazioni dovute al fatto che alle porzioni di fabbricati delle quali è prevista la demolizione è stato attribuito valore nullo, passando pertanto dai previsti **Euro 1.113.259,00** a base d'asta ad **Euro 578.381,45** a base d'asta.

Si è pertanto proceduto all'allestimento di opportuni elaborati tecnici sia grafici, (All. 05) "*Planimetrie Ipotesi Divisione -3- Proposta del CTU con Opere di Demolizione*" che tabellari, quali "*Computo Ipotesi Divisione -3- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione del CTU*" (All. 09) e "*Tabella Ipotesi Divisione -3- Calcolo Valori Quote Con Detrazioni Demolizioni e Varie proposta divisione del CTU*" (All. 10).

Dall'elaborato "*Computo Ipotesi Divisione -3- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione del CTU*" (All. 09) è possibile desumere essere gli importi calcolati, analoghi a quelli dell'Ipotesi di Divisione -2-, quelli dappresso illustrati:

**Per la quota A:**

***importo per demolizioni, ripristino stato dei luoghi, trasporto e smaltimento rifiuti,***

***spese tecniche ed amministrative: .....Euro 101.971,88***

***detrazione valore aree di sedime costituite***

***a seguito opere demolite al p. terra: ..... Euro 13.364,55***

***Importo da detrarre a costituzione della quota A: ..... Euro 88.607,33***

Per la quota B:

*importo per demolizioni, ripristino stato dei*

*luoghi, trasporto e smaltimento rifiuti,*

*spese tecniche ed amministrative: .....Euro 57.380,34*

*detrazione valore aree di sedime costituite*

*a seguito opere demolite al p. terra: ..... Euro 2.065,34*

*Importo da detrarre a costituzione della quota A: ..... Euro 55.325,19*

Anche per questa ipotesi di divisione i calcoli di tali valori sono stati eseguiti sulla base degli importi del vigente Elenco Prezzi Ufficiale della Regione Puglia opportunamente revisionati, oltre che a consultazioni intercorse con operatori attivi nello specifico ambito edile nella Provincia di Lecce, il tutto adeguato alle condizioni di cantierizzazione che impongono di preservare le strutture autorizzate.

Dall'elaborato "Tabella Ipotesi Divisione -3- Calcolo Valori Quote Con Detrazioni Demolizioni e Varie proposta divisione del CTU" (All. 10) è possibile desumere essere i valori a base d'asta calcolati quelli dappresso illustrati:

*valore della quota A:.....Euro 289.190,68*

*valore della quota B:.....Euro 289.190,77*

*valore dell'intero:..... Euro 578.381,45*

*valore del mezzo:.....Euro 289.190,73*

*conguaglio tra le quote:..... Euro 0,05*

Si ritiene opportuno mettere ancora in particolare evidenza come anche l'Ipotesi di Divisione -3- , così come quelle delle quali si è precedentemente trattato nella presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, sia

attuabile salvo rilascio delle autorizzazioni amministrative da parte del competente Settore Urbanistica del Comune di Lecce, e che inoltre per l'attuazione della stessa siano necessari nuovi atti di aggiornamento catastali volti in particolare al frazionamento della particella 217 del foglio 254 del Comune di Lecce altrimenti indivisa.

In merito all'osservazione relativa alla natura di possibile opera non abusiva con conseguente reconsiderazione del valore del primo piano del fabbricato della villa facente parte del Lotto n.3 oggetto di vertenza, questa non può trovare accoglimento, in quanto consistenza e distribuzione delle porzioni abusive di tale fabbricato non sono oggetto di quesito da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice, per cui le stesse risultano pertanto essere quelle definite nel rapporto di stima redatto dal CTU della Procedura Esecutiva Immobiliare Arch. Pasquale CAPOTONDO, pertanto conclamate e non in discussione.

\*\*\*

#### **Considerazioni inerenti le Osservazioni di parte attrice**

A seguito della trasmissione alle parti della prima stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla vertenza in oggetto, il *OMISSIS* ha fatto pervenire allo scrivente CTU le proprie osservazioni dappresso elencate.

*“Il sottoscritto ing. OMISSIS, in qualità di Consulente Tecnico di Parte della OMISSIS in riferimento alla stesura suppletiva della relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta in data 15/02/2017 dal Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra citato geom. Pietro CARETTO rileva quanto segue:*

1) – è necessario dividere l’immobile in due porzioni di eguale valore eliminando di fatto il conguaglio monetario occorrente a pareggiare i valori stimati tra la quota della zona identificata A e quella distinta con B nell’elaborato grafico allegato alla relazione di consulenza d’ufficio;

2) – nella planimetria allegata alla relazione tecnica d’ufficio si evince che nella zona denominata B è prevista la demolizione degli abusi non sanabili in cui ricade l’intero primo piano del fabbricato ed alcuni ambienti ubicati a piano terra.

In particolare, risulta problematica la demolizione di una porzione della veranda a piano terra. Sarebbe opportuno procedere al calcolo degli importi necessari all’intera demolizione della veranda ed i costi necessari per la ricostruzione della parte di veranda non ritenuta costruita abusivamente;

3) – nella stesura della relazione di consulenza tecnica d’ufficio non è stato redatto un elenco prezzi ed un computo metrico dettagliato indicanti rispettivamente la descrizione delle categorie dei lavori previsti per il ripristino dello stato dei luoghi dal quale risulti come si intende realizzare la pavimentazione solare del fabbricato a piano terra e come si intende proteggere la muratura esposta e la struttura in c.a. in seguito all’intervento di demolizione.

Nella convinzione che quanto sopra esposto sarà debitamente tenuto in considerazione nella stesura definitiva della perizia di consulenza tecnica d’ufficio si porgono distinti saluti.”

In merito alle osservazioni di cui sopra, il sottoscritto CTU espone le proprie considerazioni come dappresso elencato.

L'osservazione 1), relativa all'opportunità della eliminazione del conguaglio tra le due quote, analoga a quella avanzata dal CTP *OMISSIS*, ha trovato accoglimento nella redazione nella **Ipotesi di Divisione -3-** precedentemente descritta e per la quale si fa riferimento, in merito a distribuzione dei beni e valori delle quote, ai succitati elaborati tecnici **All. 05, All. 09**, ed **All. 10**.

In merito all'osservazione 2), relativa alla demolizione della veranda a piano terra del fabbricato della villa facente parte del lotto n.3 oggetto di vertenza, il sottoscritto CTU precisa che nella redazione degli elaborati tecnici "*Computo Ipotesi Divisione -2- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione avanzata dai Convenuti*" (**All. 07**), e "*Computo Ipotesi Divisione -3- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione del CTU*" (**All. 09**) **ha proceduto al calcolo degli importi delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sulla base delle particolari condizioni di cantierizzazione che impongono di preservare le strutture autorizzate.**

In merito all'osservazione 3), relativa alla mancanza di elenco prezzi e computo metrico dettagliato in riferimento al ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto CTU precisa che gli elaborati tecnici "*Computo Ipotesi Divisione -2- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione avanzata dai Convenuti*" (**All. 07**), e "*Computo Ipotesi Divisione -3- Importo Demolizioni e Detrazioni proposta di divisione del CTU*" (**All. 09**), **sono ritenuti ampiamente esplicativi ed esaurienti, rispondendo**

esaustivamente al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, poichè gli importi calcolati in tali elaborati sono comprensivi degli oneri legati al ripristino dello stato dei luoghi, ottenuti sulla base del vigente Elenco Prezzi Ufficiale della Regione Puglia oltre che a consultazioni intercorse con operatori attivi nello specifico ambito edile nella Provincia 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 09 marzo 2017  
(seguono allegati con distinta)