TRIBUNALE DI TARANTO

II Sezione Civile

(N.R.G. 2514/2020)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. : Dott.ssa Francesca ZANNA

C.T.U.: Ing. ORAZIO SETTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI TARANTO

Terza Sezione Civile

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel Giudizio di Divisione N.R.G. 2514/2020 promosso da:

Premesse

Con verbale di udienza del 27/06/2022 il Giudice Dott.ssa Francesca Zanna ha posto al sottoscritto CTU Ing. Sette Orazio i seguenti quesiti:

1) *Accerti il CTU quali sono i beni immobili interessati dal presente giudizio di divisione procedendo alla loro stima all'attualità ed alla determinazione delle rispettive quote di diritto spettante a ciascun condividente;*
2) *Verifichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Proceda il CTU a descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi ai sensi dell'art.36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46 co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis co. 1, n.7). Ad acquisire ed allegare – per i terreni – il certifica-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

to di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985.

3) *Accerti il CTU se i beni oggetto di causa presentino i requisiti della comoda divisibilità in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo, ove possibile, un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli; accerti altresì se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla sua quota).*

Relazione

I beni immobili oggetto del Giudizio di Divisione sono i seguenti:

- Villa plurifamiliare sita in Leporano, località Gandoli, via Casa Bianca n.12, composta nello stato di fatto da tre unità abitative (4 unità catastali), di cui due al piano terra e una al primo piano, con pertinenziale area esterna di circa 450 mq, oltre ad un corpo di fabbrica staccato adibito a ripostigli. L'intero lotto recintato si estende per una superficie di 650 mq circa compresa l'area di sedime dei fabbricati.

L'immobile è così distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Leporano:

- foglio 8, P.lla 348, sub 1, cat. A/3, cl.2, vani 4, via Gandoli piano T, R.C. euro 194,19 – via Casa Bianca n.12 piano T;
- foglio 8, P.lla 348, sub 2, cat. A/3, cl.2, vani 4, piano T, R.C. euro 194,19 – via Casa Bianca n.12 piano T;
- foglio 8, P.lla 348, sub 3, cat. A/3, cl.2, vani 4, piano 1, R.C. euro 194,19 – via Casa Bianca n.12 piano 1;
- foglio 8, P.lla 348, sub 4, cat. A/3, cl.2, vani 4, piano 1, R.C. euro 194,19 – via Casa Bianca n.12 piano 1;

Complessivamente il lotto confina con via Casa Bianca a sud, con particelle 347 e 382 a ovest, con particella 1000 a est, salvo altri.

Sopralluoghi ed altre operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. esaminati gli atti di causa, ha convocato le parti mediante Pec o lettera raccomandata A/R, per effettuare un sopralluogo in data 14/02/2023 alle ore 15.30 presso gli immobili oggetto di causa, siti in agro di Leporano (TA), via Casa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bianca n.12/14, in catasto fabbricati del Comune di Leporano al Foglio 8, P.lla 348 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.

[redacted]

Costituito l'Ufficio peritale, si procedeva alla lettura dei quesiti, alla ispezione dei luoghi, nonché alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica. Il verbale di sopralluogo è riportato in Allegato n.1.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad eseguire gli accertamenti necessari, aggiornati all'attualità, sia di tipo catastale che sotto il profilo urbanistico.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Identificazione dei beni immobili

Gli immobili per i quali il sottoscritto C.T.U. è chiamato a valutare la divisibilità hanno la consistenza di seguito indicata, con le corrispondenti quote di proprietà:

Comune di Leporano (TA)
[redacted]
Villa plurifamiliare sita in Leporano, località Gandoli, via Casa Bianca n.12, composta nello stato di fatto da tre unità abitative (4 unità catastali), di cui due al piano terra e una al primo piano, con pertinenziale area esterna di circa 450 mq, oltre ad un corpo di fabbrica staccato adibito a ripostigli. L'intero lotto si estende per una superficie di 650 mq circa compresa l'area di sedime dei fabbricati. L'immobile è così distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Leporano: - foglio 8, P.lla 348, sub 1, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 4, superficie catastale 99 mq, rendita euro 194,19 – via Casa Bianca piano T; - foglio 8, P.lla 348, sub 2, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 4, superficie catastale 97 mq, rendita euro 194,19 – via Madonna delle Grazie piano T; - foglio 8, P.lla 348, sub 3, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 4, superficie catastale 100 mq, rendita euro 194,19 – via Madonna delle Grazie piano 1; - foglio 8, P.lla 348, sub 4, cat. A/3, cl.2, consistenza vani 4, superficie catastale 98 mq, rendita euro 194,19 – via Madonna delle Grazie piano 1; Complessivamente il lotto confina con via Casa Bianca a sud, con particelle 347 e 382 a ovest, con particella 1000 a est, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli identificativi catastali degli immobili sono:

Catasto urbano							
Fg.	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Leporano (TA)							
8	348	1	A/3	2	4 vani	99 mq	€ 194,19
8	348	2	A/3	2	4 vani	97 mq	€ 194,19
8	348	3	A/3	2	4 vani	100 mq	€ 194,19
8	348	4	A/3	2	4 vani	98 mq	€ 194,19
[redacted]							

Negli Allegati nn. 2-3-4-5 sono riportate le visure catastali storiche aggiornate.

Caratteristiche zona

L'immobile è situato nel territorio di Leporano, località Gandoli, con accesso da strada privata Via Casa Bianca n.12/14; la strada è delimitata all'inizio da cancello con apertura motorizzata azionata da telecomando. E' raggiungibile percorrendo la S.P. 100 Litoranea Salentina e svoltando per via Masseria Carducci, proseguendo per via Scogliera e Via Casa Bianca. L'immobile dista circa 200 mt dal mare in linea d'aria.

La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione con utilizzo di tipo residenziale, prevalentemente stagionale.

La zona è servita dalla rete idrica di acquedotto al quale l'immobile risulta allacciato. La zona non è servita dalla rete del gas metano. E' presente un contatore generale di acquedotto ubicato all'inizio della strada, oltre ad un contatore di sottrazione per ciascun immobile. La rete elettrica è suddivisa con quattro contatori Enel separati, di cui uno risulta non attivo.

In All. n.6 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziata la posizione dell'immobile. In All. n.7 è riportato lo stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziata l'intero compendio immobiliare. Le Foto n.1 e n.2 riprendono la zona di accesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'area recintata, con due cancelli in ferro.

Area pertinenziale

Il lotto consiste in una villetta plurifamiliare, composta da un fabbricato su due livelli ad uso abitativo, un fabbricato in corpo staccato adibito a ripostigli ed area esterna circostante di circa 450 mq circa. Il fabbricato comprende due unità abitative al piano terra ed una al primo piano. L'intero lotto ha una superficie di circa 650 mq compresa l'area di sedime dei fabbricati; il lotto è di forma pressoché rettangolare, dimensioni maggiori pari a 30x22,80 mt. L'area esterna di pertinenza comune è delimitata con muro in blocchi di tufo e sul muro posteriore sovrastante recinzione metallica in acciaio zincato. Sul lato fronte strada sono presenti due cancelli carrabili in ferro entrambi con apertura manuale.

Le foto nn. 3-4-5-6-7 sono rappresentative dell'area esterna.

L'area esterna si presenta per la maggior parte pavimentata con mattoni di cemento formato 40x40 e alcune aiuole disposte prevalentemente sulle bordure laterali.

E' presente un pozzo di acqua sorgiva profondo circa 20 mt, con pompe ad immersione, utilizzato per l'irrigazione del giardino. Nella parte retrostante del subalterno 2 è presente una tettoia con struttura e copertura in legno della superficie di circa 40 mq (foto n.5-6); è presente inoltre un angolo doccia.

Fabbricati

L'immobile è composto da un fabbricato ad uso abitativo su due livelli e un fabbricato al piano terra in corpo staccato adibito a ripostigli e/o depositi.

Il fabbricato principale è a pianta rettangolare, dimensioni esterne 12,05x11,95 mt oltre alla veranda che sporge di circa 3 mt. E' suddiviso in quattro subalterni, i quali costituiscono tre unità abitative, di cui due al piano terra e una al primo piano. I due appartamenti del primo piano sono comunicanti e costituiscono una unica unità abitativa, benché catastalmente separati. La foto n.8 riprende il prospetto principale del fabbricato.

Le abitazioni del piano terra corrispondono al subalterno 1 (immobile entrando a sinistra) e subalterno 2 (immobile entrando a destra) e sono simmetrici per forma e divisione. L'abitazione del primo piano è composta da due immobili comunicanti, corrispondenti al subalterno 3 e subalterno 4. L'immobile fu costruito con Licenza Edilizia del 1972, dichiarato abitabile nel 1975.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In generale dal confronto con la planimetria catastale e lo stato di fatto del fabbricato, non risultano difformità sostanziali, ad eccezione di alcune modifiche interne, ed esterne relative al subalterno 4. Il fabbricato adibito a depositi posto sul confine nord risulta costruito abusivamente e non è riportato nella planimetria catastale.

Negli Allegati nn. 8-9-10-11 sono riportate le planimetrie catastali delle unità immobiliari. In Allegato n.12 è riportata la planimetria generale sviluppata in base alle misurazioni fatte in fase di sopralluogo; negli allegati n.13 e n.14 sono riportate le planimetrie dei due appartamenti al piano terra (sub 1 e sub 2); in allegato n.15 è riportata la planimetria del primo piano (sub 3 e sub 4).

Abitazione piano terra - sub 1 (planimetria in Allegato n.13): è composta da un vano d'ingresso-soggiorno (Foto n.9), due camere da letto (Foto n.10), disimpegno, bagno (Foto n.11) e veranda. L'abitazione al suo interno è priva di cucina o angolo cottura. La veranda è in parte coperta e in parte scoperta. L'abitazione si presenta all'interno in discreto stato di manutenzione. Non risulta nello stato dei luoghi il tramezzo interno tra l'ingresso e il vano soggiorno indicato nella planimetria catastale. La superficie lorda è circa 72 mq. La superficie utile è circa 61 mq oltre alla veranda d'ingresso di 16 mq. L'altezza utile è pari a 3,04 mt.

Abitazione piano terra - sub 2 (planimetria in Allegato n.14): è composta da un vano d'ingresso-soggiorno (Foto n.12), una camera da letto (Foto n.13), cucina (Foto n.14), disimpegno, bagno (Foto n.15) e veranda. Nel vano cucina una parete è rivestita di piastrelle, il piano cottura è in muratura con attacchi idrici per lavatrice e lavastoviglie. L'abitazione si presenta all'interno in discreto stato di manutenzione. La veranda è in parte coperta e in parte scoperta. Sono presenti due condizionatori tipo split uno nel soggiorno e l'altro in cucina. La superficie lorda è circa 72 mq. La superficie utile è circa 62 mq oltre alla veranda d'ingresso di circa 16 mq. L'altezza utile è pari a 3,03 mt. La tettoia esterna in legno (Foto n.5-6) in aderenza al sub 2, copre una superficie di circa 40 mq.

Abitazione primo piano sub 3 e sub 4 (planimetria in Allegato n.15): è composta da ingresso-soggiorno (Foto n.16), tre camere da letto (Foto n.17), cucina (Foto n.18), disimpegno, due bagni (Foto n.19), ripostiglio, due balconi e una veranda. La cucina si presenta con una parete interamente rivestita di piastrelle e due pareti parzialmente rivestite; in cucina è presente oltre al piano cottura con lavandino anche l'attacco per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la lavatrice; sul balcone è collocato un lavandino, posizionato di fianco alla cucina. Sono presenti in prossimità dei bagni due condizionatori tipo split, uno per subalterno. La veranda è totalmente coperta.

Il primo piano è accessibile tramite scala esterna scoperta in muratura composta da due rampe, in cattivo stato di manutenzione generale. L'abitazione posta al primo piano è composta da due unità immobiliari catastali (sub 3 e sub 4) rese comunicanti. All'interno è presente un'apertura che collega l'ingresso-soggiorno del sub 4 al disimpegno del sub 3; all'esterno la veranda è unica con due porte d'ingresso, una con accesso nell'ingresso-soggiorno del subalterno 4 e l'altra con accesso diretto al disimpegno del subalterno 3. La scala di accesso è posizionata a destra della veranda mentre a sinistra della stessa veranda è presenta la scala metallica di accesso al terrazzo di copertura.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, oltre alla apertura interna di comunicazione tra le due unità catastali, si riscontra un aumento della superficie esterna della veranda e conseguente minore superficie interna dell'abitazione, relativamente al subalterno 4, inoltre anche la divisione interna presenta qualche variazione.

L'unità abitativa ha una superficie lorda pari a 130 mq circa. La superficie utile è di circa 109 mq oltre alla veranda ed ai balconi per complessivi 48 mq circa. L'altezza utile interna è pari a 3 mt.

Il fabbricato adibito a depositi (planimetria in Allegato n.12) (Foto n.20) si sviluppa in adiacenza al muro di confine nord del lotto; è di forma rettangolare con dimensioni esterne pari a 2,45x8,75 mt realizzato con struttura in muratura e solaio piano. E' composto da un ambiente adibito a cucina e tre ripostigli di piccola dimensione. I depositi si presentano in cattivo stato di manutenzione. La loro altezza utile varia tra 2,10 mt e 2,15 mt. Questo manufatto risulta abusivo e non sanabile.

Materiali e impianti

Il fabbricato si presenta con struttura mista e solaio piano latero-cementizio; il terrazzo di copertura è pavimentato con chianche di Maglie o Corigliano e necessita di manutenzione. Muri esterni dello spessore di 33 cm, muratura portante interna da 23 cm e tramezzi divisori da 10 cm. Intonaco esterno tipo spatolato che necessita di manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione piano terra - sub 1: intonaco interno civile liscio. Pavimento in mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana media. Infissi in legno d'abete, vetro semplice, tapparelle in pvc e zanzariere. Porte interne in legno verniciato di colore bianco e pannelli in vetro; porta d'ingresso in lega di alluminio e pannelli in bachelite. Impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione. Bagno pavimentato e rivestito in piastrelle, completo di vaso, bidet, lavabo, box doccia e boiler elettrico.

Abitazione piano terra – sub 2: intonaco interno civile liscio; parete parzialmente piastrellata in cucina con attacchi idrici per lavatrice e lavastoviglie. Pavimento in mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana media. Infissi in lega di alluminio elettro-colorato, vetrocamera e tapparelle in pvc. Porte interne in legno e pannelli in vetro, porta della cucina a soffietto. Porta d'ingresso in lega di alluminio e pannelli in bachelite, doppio infisso in lega di alluminio elettro-colorato. Bagno pavimentato e rivestito di piastrelle in ceramica, completo di lavabo, vaso, bidet, box doccia e boiler elettrico; lungo il muro di divisione nella zona adiacente al box doccia si è verificato un distacco dell'intonaco. Il parapetto della veranda presenta lesioni ed intonaco ammalorato.

La tettoia esterna relativa al subalterno 2, è realizzata con struttura e copertura in legno; all'esterno è presente in adiacenza al muro del bagno un piatto doccia a pavimento con angolo rivestito di piastrelle.

Abitazione primo piano – sub 3 e sub 4: intonaco interno civile liscio; la cucina si presenta con una parete piastrellata e due pareti parzialmente rivestite. Pavimento in ceramica formato 50x33 cm. Infissi in legno d'abete, vetro semplice e tapparelle in pvc, in cattivo stato, necessitano di manutenzione. Porte interne in legno con pannelli in vetro, in cattivo stato. Porte d'ingresso con telaio in lega di alluminio elettro-colorato e pannelli in bachelite. Impianto citofonico. Impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione. Le unità immobiliari sono comunicanti ma possiedono due contatori Enel; il contatore del sub 4 è disattivato; è utilizzato un unico contatore per entrambi gli immobili con un unico contratto.

La veranda è pavimentata con mattoni in ceramica, è delimitata con muretto e sovrastante ringhiera metallica. I balconi sono delimitati da muretto dello spessore di circa 15 cm.

I bagni con gradino all'ingresso sono entrambi pavimentati e rivestiti con piastrelle. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bagno del sub 3 è completo di lavabo, vaso, bidet, box doccia e boiler elettrico; la finestra è posizionata all'interno del box doccia. Il bagno sub 4 è completo di lavabo a mobiletto, vaso, bidet e box doccia.

Il fabbricato adibito a ripostigli e deposito si presenta in cattivo stato di manutenzione. Struttura in muratura dello spessore variabile di 15 - 20 cm, copertura piana di tipo latero cementizia con sovrastante tegoli in laterizio. I ripostigli sono pavimentati alcuni con mattoni in ceramica formato 20x20 cm altri con mattoni in gres ceramico. Le pareti del deposito adibito a cucina sono piastrellate ed è presente un lavandino. Porte d'ingresso in lega di alluminio; unica finestra con telaio in ferro.

L'area esterna è per la maggior parte pavimentata in mattoni di cemento formato 40x40 cm e aiuole.

Ogni unità immobiliare è provvisto di contatore enel. L'immobile risulta allacciato alla rete idrica di acquedotto, con contatori di sottrazione. E' presente un pozzo di acqua sorgiva profondo circa 20 mt utilizzato per l'irrigazione. La zona non è servita dalla rete di gas metano.

Stato manutentivo

L'immobile in generale risulta in discreto stato di manutenzione all'interno, in cattivo stato di manutenzione all'esterno, come visibile nelle foto nn. 8-21-22. Occorre effettuare il ripristino dell'intonaco esterno con interventi anche di tipo strutturale.

Al primo piano si sono riscontrate all'interno macchie d'umido per infiltrazione dal terrazzo di copertura, che necessita di conseguenza di manutenzione straordinaria.

Conclusioni

Il lotto ha superficie di circa 650 mq (compresa l'area di sedime dei fabbricati). Comprende un fabbricato principale composto da due unità abitative al piano terra e una unità abitativa al primo piano, oltre a fabbricato in corpo staccato adibito a ripostigli e circostante area esterna comune completamente recintata della superficie di circa 450 mq. Il fabbricato principale è composto da quattro unità immobiliari catastali, di cui le due poste al primo piano sono comunicanti e costituiscono un'unica abitazione. L'immobile si presenta in generale in discreto stato di manutenzione all'interno, in cattivo stato all'esterno.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti delle rispettive unità immobiliari con la corrispondente superficie utile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ambienti	
Ambiente	***Superficie utile***
Abitazione piano terra sub 1	-
Ingresso - Soggiorno	21,8 mq
Letto 1	17,0 mq
Letto 2	12,9 mq
Disimpegno	5,0 mq
Bagno	4,4 mq
Veranda	16,0 mq
Abitazione piano terra sub 2	-
Ingresso - Soggiorno	20,1 mq
Cucina	17,0 mq
Letto	13,0 mq
Disimpegno	6,7 mq
Bagno	4,4 mq
Veranda	16,0 mq
Tettoia in legno	40,8 mq
Abitazione primo piano sub 3 e sub 4	-
Ingresso – Soggiorno	25,7 mq
Cucina	16,8 mq
Letto 1	13,1 mq
Letto 2	14,4 mq
Letto 3	13,0 mq
Disimpegno	12,4 mq
Bagno 1	4,8 mq
Bagno 2	4,4 mq
Ripostiglio	4,5 mq
Veranda	37,6 mq
Balcone 1	5,5 mq
Balcone 2	5,5 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ambiente	*Superficie*
Deposito	6,8 mq
Ripostiglio 1	3,2 mq
Ripostiglio 2	3,3 mq
Ripostiglio 3	3,0 mq
Area esterna comune pertinenziale (compresa la tettoia)	450 mq

Riepilogo ambienti	
Tipologia	*Superficie utile*
Abitazione sub 1	61,1 mq
Abitazione sub 2	61,2 mq
Abitazione sub 3 e sub 4	109,1 mq
Veranda sub 1	16 mq
Veranda sub 2	16 mq
Veranda e balconi sub 3 e sub 4	45,4 mq
Tettoia in legno	40,8 mq
Fabbricato deposito e ripostigli	16,3 mq
Area esterna comune pertinenziale (compresa la tettoia)	454 mq
	Superficie lorda
Abitazione sub 1	72,0 mq
Abitazione sub 2	72,0 mq
Abitazione sub 3 e sub 4	130,0 mq
Fabbricato deposito e ripostigli	21,5 mq

Confini

Complessivamente il lotto confina con via Casa Bianca a sud, con particelle 347 e 382 a ovest, con particella 1000 a est, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati catastali

Catasto urbano							
Fg.	*P.lla*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Cons.*	*Sup. Catastale*	*Rendita*
Comune di Leporano (TA)							
8	348	1	A/3	2	4 vani	99 mq	€ 194,19
8	348	2	A/3	2	4 vani	97 mq	€ 194,19
8	348	3	A/3	2	4 vani	100 mq	€ 194,19
8	348	4	A/3	2	4 vani	98 mq	€ 194,19
[redacted]							

Negli Allegati nn. 2-3-4-5 sono riportate le visure catastali storiche aggiornate.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia del 12/02/1972, pratica N.814, rilasciata ai sig.ri [redacted] Copia della Licenza Edilizia è riportata in Allegato n.16.

Agibilità

In base alle verifiche effettuate presso l'U.T.C. di Leporano risulta rilasciato il certificato di agibilità in data 22/12/1975 (Allegato n.17).

Difformità

Dal confronto tra le planimetrie di progetto allegate alla Concessione Edilizia del e lo stato di fatto si riscontrano le seguenti difformità:

1) Arretramento di un muro esterno al primo piano, in corrispondenza dell'immobile distinto in catasto col sub 4, con conseguente aumento della superficie esterna della veranda e riduzione della superficie interna dell'abitazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Diversa divisione interna degli ambienti nei vari alloggi;
3) Realizzazione dell'apertura interna di collegamento tra i sub 3 e sub 4 (fusione);
4) Costruzione del fabbricato deposito e ripostigli sul confine posto a nord, non presente in progetto;
5) Realizzazione di tettoia in legno non prevista in progetto.

Condonabilità

Le difformità indicate ai precedenti punti 1), 2) e 3) possono essere sanate trattandosi di variazioni che non comportano aumento di superfici utili e volumi.

In considerazione del tipo di difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità consistono in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali sono applicabili l'art.37 del D.P.R. 380/2001. Poiché le varianti eseguite sono senza aumento di superfici e volumi, non vi è aumento del valore venale dell'immobile, pertanto è applicabile la sanzione nella misura minima di 516,00 euro, a parere dello scrivente salvo diversa valutazione del competente ufficio tecnico.

Tale difformità può essere sanata, quindi, con una SCIA a sanatoria il cui costo stimato tra sanzioni e spese tecniche, salvo diversa determinazione del competente Ufficio Tecnico in seguito alla presentazione del progetto a sanatoria, compresa la variazione catastale, è di circa 10.000,00 euro.

La difformità indicata al precedente punto 4) (fabbricato deposito e ripostigli sul confine posto a nord, non presente in progetto) non può essere sanata in quanto comporta aumento di volume e non è conforme agli strumenti urbanistici. Pertanto si deve provvedere alla demolizione del relativo manufatto.

Anche la difformità indicata al precedente punto 5) (Realizzazione di tettoia in legno) non può essere sanata in quanto non conforme agli strumenti urbanistici e non rispetta le distanze minime dai confini. Pertanto si deve provvedere alla demolizione del relativo manufatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto reale e titoli di provenienza						
diritto	***qt***	***perv. per***	***rogante***	***data***	***trascr.***	***N°***
[redacted]						

Nota: In Allegato n.18 è riportata copia del titolo notarili per Notar [redacted]

La quota di proprietà di [redacted] *pari a ¼ deriva dall'aver edificato i fabbricati su suolo in comproprietà, pervenuto ai germani* [redacted] *in epoca precedente al ventennio.*

Stato di possesso				
titolo	***dal***	***reg.***	***data reg.***	***can. annuo***
--	--	--	--	--

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima del complesso immobiliare

Il valore dei beni immobili viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nel territorio costiero di Leporano, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, finiture, posizione periferica rispetto al centro urbano, considerato il discreto stato di manutenzione generale all'interno ed il cattivo stato di manutenzione all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq per gli appartamenti comprensiva dell'incidenza dell'area esterna pertinenziale, considerando la superficie lorda, valutando la superficie delle verande, balconi, depositi con una incidenza pari a 1/3. Nella determinazione del valore di mercato non si considerano i manufatti realizzati in difformità (depositi sul confine nord e tettoia in legno) che dovranno essere rimossi. Per questi ultimi si stima un costo di demolizione e smaltimento di 5.000,00 Euro, sia per i depositi che per la tettoia.

Il valore unitario prima indicato è coerente con quelli indicati nella banca dati della Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile), zona E2 costiera, considerando la tipologia ville e villini con stato conservativo normale, variabile tra 1.050,00 e 1.350,00 €/mq. Il valore più basso nella forchetta di oscillazione è fortemente condizionato dal cattivo stato di manutenzione sui prospetti esterni ed in copertura.

In considerazione delle superfici il valore di ciascun lotto pertanto risulta:

LOTTO 1 (piano terra, Sub 1):

V1= (72 + 16 x 1/3) x 1.050,00 = 81.200,00 Euro.

LOTTO 2 (piano terra, Sub 2):

V2= (72 + 16 x 1/3) x 1.050,00 = 81.200,00 Euro.

LOTTO 3 (piano primo, Sub 3 e Sub 4):

V3= (130 + 45,4 x 1/3) x 1.050,00 = 152.400,00 Euro

Dal valore così determinato si detraggono i costi stimati al fine di regolarizzare le difformità sanabili in precedenza indicate pari a circa 10.000,00 euro, ripartiti in quattro parti uguali su ciascun subalterno catastale ottenendo il valore di mercato al netto di tali oneri, ed i costi di demolizione delle parti in difformità non sanabili (depositi in corpo staccato riferibili al sub 1, tettoia in legno riferibile al sub 2) quantificati in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.000,00 circa per ciascuna parte:

LOTTO 1 (piano terra, Sub 1):

V1= 81.200,00 – 2.500,00 -5.000,00 = 73.700,00 Euro.

LOTTO 2 (piano terra, Sub 2):

V2= 81.200,00 – 2.500,00 – 5.000,00 = 73.700,00 Euro.

LOTTO 3 (piano primo, Sub 3 e Sub 4):

V3= 152.400,00 – 2 x 2.500,00 = 147.400,00 Euro.

Divisibilità

Le quote di diritto spettanti a ciascun condividente sono: [redacted] divisibile in tre parti, corrispondenti a:

Lotto 1: parte del piano terra corrispondente all'unità catastale Fg.8 P.lla 348 **Sub 1**;

Lotto 2: parte del piano terra corrispondente all'unità catastale Fg.8 P.lla 348 **Sub 2;**

Lotto 3: intero primo piano corrispondente alle due unità catastali Fg.8 P.lla 348 **Sub 3** e **Sub 4.**

Pertanto si propone il seguente progetto di divisione che rispetta, tra l'altro, l'attuale stato di possesso delle unità immobiliari:

a) Alla condividente [redacted] l Lotto n.1 corrispondente all'unità immobiliare al piano terra, distinta in catasto fabbricati al Fg.8 P.lla 348 **Sub 1**;
b) Alla condividente [redacted] il Lotto n.2 corrispondente all'unità immobiliare al piano terra, distinta in catasto fabbricati al Fg.8 P.lla 348 **Sub 2**;
c) Ai condividenti [redacted] il Lotto n.3 corrispondente alle unità immobiliari al primo piano, distinte in catasto fabbricati al Fg.8 P.lla 348 **Sub 3** e **Sub 4.**

Il valore di mercato delle tre quote è stato in precedenza determinato, ed è pari a:

LOTTO 1 (piano terra, Sub 1):

V1= 73.700,00 Euro.

LOTTO 2 (piano terra, Sub 2):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V2= 73.700,00 Euro.

LOTTO 3 (piano primo, Sub 3 e Sub 4):

V3= 147.400,00 Euro.

Considerato che il valore complessivo del compendio immobiliare è pari alla somma dei valori dei tre lotti, corrispondente a:

Vtot= 73.700,00 + 73.700,00 + 147.400,00 = 294.800,00 Euro

La quota spettante a ciascun condividente è pari a ¼, corrispondente a:

V'= ¼ x 294.800,00 = 73.700,00 Euro.

Pertanto con il progetto di divisione proposto non è dovuto alcun conguaglio.

Un'ultima ma importante considerazione riguarda l'area pertinenziale esterna. Da un punto di vista catastale essa non è suddivisa tra le unità immobiliari, cioè tra i quattro subalterni catastali e, quindi, costituisce pertinenza comune non censita.

Ai fini della possibilità di effettivo utilizzo tra i condividenti e nel rispetto di quello che attualmente risulta lo stato dei luoghi, si propone una suddivisione dell'area esterna proporzionalmente ai diritti spettanti a ciascun condividente/lotto formato, frazionando l'area esterna in tre porzioni, di cui due aventi una superficie pari ad ¼ di quella esterna totale e da attribuire ai Lotti n.1 e n.2; la terza con una superficie pari a ½ di quella esterna complessiva, da riservare come pertinenza del Lotto n.3.

Il risultato di questa divisione è rappresentato nei grafici allegati (Allegato n.19 e n.20), dove si rappresenta con retino di colore rosso l'area esterna di pertinenza del Lotto 1 (sub 1 catastale), con retino di colore azzurro l'area esterna di pertinenza del Lotto 2 (sub 2 catastale), con retino di colore verde l'area esterna di pertinenza del Lotto 3 (sub 3 e sub 4 catastali).

Per consentire l'accesso ai Lotti n.1 e n.2, la pertinenza del Lotto n.3 dovrà essere gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, a favore dei Lotti n.1 e n.2.

Per realizzare quanto ipotizzato nel progetto di divisione, occorre effettuare un frazionamento catastale dell'area esterna.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La Bozza di Perizia come sopra redatta è stata inviata ai Legali delle parti costituite con PEC del 08/05/2023. In Allegato n.21 sono riportate copie della PEC e delle ricevute di consegna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Entro il termine stabilito per le osservazioni (28/05/2023) non è pervenuta alcuna osservazione dalle parti in causa costituite.

Pertanto si conferma integralmente il contenuto della Bozza di perizia inviata alle parti come sopra riportata, unitamente agli allegati e documentazione fotografica.

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 05/06/2023

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009