

TRIBUNALE DI TARANTO



(N.R.G. 7788/2018)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.I. : Dott. VLADIMIRO GLORIA

C.T.U.: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione di consulenza del C.T.U. Ing. Sette Orazio nella causa civile N.R.G.

7788/2018 promossa da:



Premesse

Udienza di giuramento: 12/10/2021.

All'udienza, dopo il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice Dott. Vladimiro Gloria poneva al sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato C.T.U., i seguenti quesiti:

a) "Sulla scorta della documentazione in atti e in particolare della perizia allegata al fascicolo di parte attrice, descriva il CTU i cespiti oggetto della presente domanda di divisione, procedendo alla loro esatta individuazione catastale e planimetrica, nonché alla ricostruzione delle relative vicende giuridiche nel ventennio antecedente mediante ispezione nei Pubblici Registri Immobiliari;

b) proceda altresì il CTU alla verifica circa la conformità dei cespiti da dividersi agli strumenti urbanistici;

c) determini, quindi, il CTU il valore commerciale attuale dei cespiti/diritti da dividersi, enunciando i criteri estimativi adottati e tenendo conto di qualunque concorrente diritto, azione, ragione o rapporto giuridico sugli stessi incidente;

d) verifichi, infine, il CTU le quote spettanti a ciascuno dei condividenti – da individuarsi all'esito delle prescritte indagini ipocatastali ventennali – e, valutata la divisibilità dei cespiti in oggetto, elabori un progetto di divisione (contenente eventualmente le diverse opzioni divisionali possibili e ritenute opportune), che tenga conto anche delle concrete attività da svolgersi e dei relativi costi al fine della sua compiuta attuazione, tenendo presente lo stato e il valore venale attuale;

e) in ipotesi di ritenuta indivisibilità dei cespiti, infine:

- tenuto conto delle rispettive quote di diritto e della necessità di eventuali congruagli, verifichi la disponibilità dei condividenti all'assegnazione del bene ritenuto indivisibile, specificando gli eventuali congruagli;

- esprima il proprio parere circa la possibilità e l'opportunità di procedere alla vendita del bene di cui è chiesta la divisione, tenuto conto dei costi occorrenti alla eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli e all'eventuale regolarizzazione urbanistica”.

Sopralluoghi



Letti i quesiti si procedeva alla ispezione degli immobili oggetto di divisione. Il sottoscritto CTU eseguiva il rilievo planimetrico ed opportuna documentazione fotografica. Le operazioni venivano sospese alle ore 16.45.



I Quesito: Individuazione e descrizione dei cespiti

I beni ricaduti nell'attivo della massa fallimentare avevano i seguenti identificativi catastali originari:

- 1) Quota indivisa pari ai 4/15 del locale laboratorio sito in agro di Martina Franca, via Villa Castelli n.92/H (catastalmente via Votano n.423/A), censito in catasto fabbricati al Fg. 174 P.Illa 304 sub 3, cat. C/3 di 3^a classe, consistenza 272 mq, rendita € 1.011,43;
- 2) Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.Illa 436, seminativo di 4^a classe, are 04.62, R.D. € 0,60 R.A. € 0,72;
- 3) Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.Illa 438, ente urbano, are 08.30.

In seguito a successive variazioni catastali, variazione di classamento e soppressione della p.Illa 438, i beni hanno i seguenti identificativi aggiornati:

- 1) **Quota indivisa pari ai 4/15 del locale sito in agro di Martina Franca, via Villa Castelli n.92/H (catastalmente via Votano n.423/A), censito in catasto fabbricati al Fg. 174 P.Illa 528 sub 1, cat. D/8, consistenza 272 mq, rendita € 1.011,43;**
- 2) **Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.Illa 436, seminativo di 4^a classe, are 04.62, R.D. € 0,60 R.A. € 0,72.**

In allegato n.2 si riporta la visura catastale storica della p.Illa 528 sub 1 (catasto fabbricati); in allegato n.3 la visura catastale storica della P.Illa 436 (catasto terreni). In allegato n.4 si riporta la mappa catastale con evidenziate le particelle prima richiamate. In allegato n.5 una ortofoto con le particelle evidenziate.

In allegato n.6 si riporta la planimetria catastale dei fabbricati, sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Gli immobili come sopra individuati consistono in un fabbricato seminterrato già utilizzato come laboratorio artigianale, n.3 locali box in corpo staccato e una adiacente area pertinenziale in parte adiacente al fabbricato e pertinenza della particella al Fg. 174 P.Illa 528 sub 1, in parte ai terreni Fg. 174 P.Illa 436 (Foto n.1 e n.2). Al di sopra del laboratorio si estende un appartamento non compreso nell'attivo fallimentare.

Il fabbricato oggetto di descrizione e stima (P.lla 528 sub 1) con riferimento alla planimetria riportata in allegato n.7, si compone di:

- a) Un corpo principale già adibito ad attività artigianale contornato a tratto rosso nella planimetria (allegato 7), con il prospetto a livello rialzato sul lato est (Foto n.3), seminterrato sul lato ovest (Foto n.4). L'altezza interna è per la maggior parte di metri 2,90. Le foto da n.5 a n.10 sono rappresentative dello stato interno. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è prevalentemente realizzato con mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana piccola, di varia colorazione. L'intonaco è in cattivo stato. Le finestre con telaio in legno e vetro semplice. Impianto elettrico realizzato con tubazione a vista. Le porte interne in legno con pannelli in vetro in cattivo stato generale. Sono presenti alcuni radiatori in ghisa, ma non si è riscontrata presenza della caldaia di alimentazione. Bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo in cattivo stato.

La superficie lorda è pari a 385 mq circa.

- b) Un corpo adiacente seminterrato con locali deposito, con accesso dall'area pertinenziale sul prospetto est del fabbricato (Foto n.11). Nella planimetria in allegato 7 corrisponde alla zona contornata a tratto verde. L'altezza interna varia da m. 1,90 a m. 2,70. Le foto da n.12 a n.16 sono rappresentative dello stato interno. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è prevalentemente realizzato con mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana piccola. L'intonaco è in cattivo stato. Sono presenti alcuni radiatori in ghisa, ma senza caldaia di alimentazione. Bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo in cattivo stato. La superficie lorda è pari a 95 mq circa.

- c) Un corpo distaccato adiacente al cancello di accesso al lotto, che comprende tre locali box (Foto n.17). Nella planimetria in allegato 7 corrisponde alla zona contornata a tratto azzurro. L'altezza interna è di circa metri 2,10. Le foto nn. 18-19 sono rappresentative dello stato interno. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è in battuto di cemento, i muri sono realizzati con blocchi in calcestruzzo vibrato ed il solaio piano latero-cementizio. Questi locali box sono al grezzo, non

intonacati e privi di impianti. La superficie lorda è pari a 45 mq circa.

Vicende giuridiche nel ventennio antecedente mediante ispezione nei Pubblici Registri Immobiliari:

Eseguite le ispezioni nei Pubblici Registri Immobiliari (Allegati n.8/A-8/B e n.9), sia riferite alla attuale unità immobiliare catastale Fg. 174 P.IIa 528 sub 1 che alla unità catastale Fg.174 P.IIa 304 sub 3 da cui la precedente deriva, nonché alla particella 436, si osserva che sui beni gravano le seguenti formalità:





In base alle verifiche ipocatastali eseguite ed alla documentazione in atti, si sono accertate le quote di proprietà. La titolarità delle quote di proprietà dei condividenti è stata così ricostruita:



II Quesito: verifica della conformità agli strumenti urbanistici

Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Martina Franca copia dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, in particolare la Concessione Edilizia in sanatoria protocollo n.16263/86 del 27/01/1998 (Pratica n.3862), riferita alla domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n.16263/86 del 29/04/1986. Copia del titolo abilitativo in sanatoria è riportato in allegato n.10.

Dal confronto dello stato di fatto con il titolo abilitativo in sanatoria è emerso che la zona indicata a contorno rosso del fabbricato principale nella planimetria allegato n.11, è in totale difformità rispetto al progetto assentito. Inoltre si sono riscontrate alcune variazioni nelle divisioni interne.

La zona in totale difformità sopra indicata ha una superficie lorda di circa 115 mq e per essa non ci sono possibilità di sanatoria essendo in totale difformità agli strumenti urbanistici sia alla data attuale sia al momento dell'abuso. Per questa parte in difformità si deve prevedere la demolizione.

Le variazioni nelle divisioni interne possono essere sanate con una CILA in sanatoria e pagamento di € 1.000,00 di sanzione.

Si precisa che la destinazione d'uso dell'immobile è artigianale, come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria sopra richiamata, benché in catasto sia censito in categoria D/8 ("Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni").

Il fondo rustico distinto in catasto terreni al Fg. 174 P.lla 436 di are 04.62 (462 mq) ricade nel vigente PRG del Comune di Martina Franca in zona "F2/2" (Zona agricola residenziale): Iff. 0,03 per residenze e 0,03 per fabbricati a servizio dell'agricoltura, altezza max 4 metri, lotto minimo 4000 mq. Pertanto il lotto in questione risulta di superficie inferiore al lotto minimo.

Nel P.P.T.R. Regione Puglia la p.lla 436 del Fg. 174 ricade in:

- Componenti delle Aree Protette: ulteriori contesti: Siti di rilevanza naturalistica;
- Componenti culturali e insediative: ulteriori contesti: Paesaggi rurali.

III Quesito: determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dei cespiti da dividersi viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il cattivo stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, considerata la destinazione artigianale si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 450,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'immobile, e di 250,00 €/mq per il corpo di fabbrica al grezzo (locali box). Tali valori unitari sono inclusivi dell'incidenza delle aree di pertinenza, sistemazioni esterne e recinzioni. Inoltre risulta opportunamente deprezzato per lo stato di manutenzione e i necessari interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica in precedenza descritta, ad esclusione degli oneri per la demolizione della zona in difformità non sanabile.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 490,00 €/mq e 750,00 €/mq, per "laboratori" con stato conservativo normale posti nella zona extraurbana "R3" del Comune di Martina Franca, tenuto conto del cattivo stato di manutenzione generale.

Considerando la superficie lorda delle parti conformi alla Concessione in sanatoria, escluse la superficie in difformità di cui si deve prevedere la demolizione, pari a $(385+95-115) = 365$ mq, oltre al corpo di fabbrica al grezzo (locali box) di 45 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 365 \times 450,00 + 45 \times 250,00 = 175.500,00 \text{ Euro.}$$

Ad esso si aggiunge il valore del terreno corrispondente alla P.lla 436 del Fg.174 che ricade in zona agricola residenziale F2/2 ed ha una estensione catastale di 462 mq, ben al di sotto del lotto minimo previsto dal PRG per tale zona. Ritenuto congruo un valore di 1,50 €/mq, si ottiene il seguente valore del fondo rustico:

$$V2 = 462 \times 1,50 = 693,00 \text{ Euro.}$$

Ai valori sopra determinati devono essere necessariamente detratti i costi da sostenere per la demolizione della parte eseguita in difformità e non sanabile.

La stima dei costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti si determina utilizzando il listino prezzi della Regione Puglia (aggiornamento luglio 2022). Nella tabella seguente si determina il costo mediante il computo metrico delle lavorazioni necessarie. Nel-

la prima colonna è indicato il codice del prezziario regionale, nella seconda colonna la descrizione della voce di prezziario, nella terza colonna il prezzo unitario, nella quarta colonna la quantità stimata, nella quinta colonna il prodotto del prezzo unitario per la quantità (costo complessivo della voce di prezzo).

Codice prezzo	Descrizione	Prezzo unitario	Quantità	Costo complessivo
S 03.06d -e	Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m:	7,88 €/m	40 m	€ 315,20
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	26,25 €/mc	402 mc	€ 10.552,50
E 01.31	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	12,50 €/mc	66 mc	€ 825,00
E 01.33c	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri di conferimento in centro di recupero. L' attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell' apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. macerie edili con impurità fino al 30%	5,15 €/q.li	1188 q.li	€ 6.118,20
E 01.34a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti: materiale edile inerte in genere	470,00 €/cad	N. 1	€ 470,00
	TOTALE COMPLESSIVO LAVORI (Iva esclusa)			€ 18.280,90

Alle demolizioni devono aggiungersi i costi per la ricostruzione dei muri perimetrali in corrispondenza della parte demolita, nuove chiusure (infissi) e altri costi per sistemazione esterna e impiantistica, pari a circa 15.000,00 Euro. I costi complessivi pertanto sono:

$$C = 18.280,90 + 15.000,00 = 33.280,90 \text{ Euro.}$$

Il quadro economico complessivo comprensivo di spese tecniche per pratica tecnico-amministrativa, Direzione Lavori, costi della sicurezza e Iva, è il seguente:

Lavori	€ 33.280,90
Costi della sicurezza (2,5%)	€ 832,00
Iva 22%	€ 7.540,80
Spese tecniche	€ 5.000,00
Cap e iva su spese tecniche	€ 1.144,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 47.797,70

Pertanto il valore commerciale complessivo dei cespiti da dividersi, al netto dei costi di demolizione e sistemazione è:

$$V = 175.500,00 + 693,00 - 47.797,70 = 128.395,30 \text{ Euro.}$$

IV Quesito: quote spettanti a ciascuno dei condividenti e divisibilità

Le quote spettanti a ciascuno dei condividenti, determinate sulla base delle indagini



vo importo sono indicati nella tabella che segue:

	Quota	Importo (Euro)
	1280/4800	34.238,75
	580/4800	15.514,43
	1220/4800	32.633,81

	240/4800	6.419,77
	490/4800	13.107,02
	490/4800	13.107,02
	221/4800	5.911,53
	221/4800	5.911,53
	29/4800	775,72
	29/4800	775,72
TOTALE	4800/4800	128.395,30

Data la consistenza dei cespiti da dividersi e la notevole frammentazione delle quote dei condividenti, a parere dello scrivente non è praticabile la divisibilità dei cespiti oggetto di divisione. Pertanto non è possibile elaborare un conveniente progetto di divisione che rispetti le quote di proprietà di ciascun condividente.

V Quesito: possibilità e opportunità di procedere alla vendita dei beni

La verifica della disponibilità dei condividenti all'assegnazione del bene ritenuto indivisibile risulta complessa in considerazione del fatto che non tutti i condividenti sono costituiti nel giudizio di divisione. In ogni caso la presente perizia viene trasmessa alle parti costituite in bozza e nelle proprie osservazioni potranno eventualmente manifestare volontà di assegnazione. In tal ipotesi lo scrivente potrà determinare l'entità dei conguagli.

Riguardo alla valutazione dell'opportunità di procedere alla vendita dei beni di cui è chiesta la divisione tenuto conto dei costi occorrenti alla eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli e all'eventuale regolarizzazione urbanistica, si osserva che i costi di regolarizzazione urbanistica sono stati già valutati e considerati nella stima del valore di mercato del compendio immobiliare.

La stima dei costi occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, effettuate le necessarie visure ipocatastali, ammonta a circa 11.500,00 Euro.

Il valore di stima complessivo è di 128.395,30 Euro.

La quota di proprietà del [REDACTED] è di 4/15 sul valore di stima complessivo di 128.395,30 Euro, pari quindi a:

$$[REDACTED] = 4/15 \times 128.395,30 \text{ Euro} = 34.238,75 \text{ Euro.}$$

In considerazione degli importi sopra indicati, si può ritenere opportuno procedere al-

la vendita del bene di cui è chiesta la divisione.

La relazione di perizia sopra riportata, nella forma di bozza, è stata trasmessa ai Lega-

██████████ con PEC del 09/02/2023 (Allegato n.19). Entro il termine consentito del 01/03/2023 sono pervenute al sottoscritto CTU soltanto le osservazioni da parte dell'Avv. ██████████ con PEC del 20/02/2023. In Allegato n.20 si riportano integralmente le osservazioni pervenute dall'Avv. ██████████

Risposta alle osservazioni dell'Avv. ██████████



Inoltre l'Avv. [REDACTED] nelle sue osservazioni segnala che "nel penultimo capoverso della stessa pagina (pag. 9) è stato erroneamente riportato il nominativo [REDACTED]"

I Quesito: Individuazione e descrizione dei cespiti

I beni ricaduti nell'attivo della massa fallimentare avevano i seguenti identificativi catastali originari:

- 1) Quota indivisa pari ai 4/15 del locale laboratorio sito in agro di Martina Franca, via Villa Castelli n.92/H (catastalmente via Votano n.423/A), censito in catasto fabbricati al Fg. 174 P.IIIa 304 sub 3, cat. C/3 di 3^a classe, consistenza 272 mq, rendita € 1.011,43;
- 2) Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.IIIa 436, seminativo di 4^a classe, are 04.62, R.D. € 0,60 R.A. € 0,72;
- 3) Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.IIIa 438, ente urbano, are 08.30.

In seguito a successive variazioni catastali, variazione di classamento e soppressione della p.IIIa 438, i beni hanno i seguenti identificativi aggiornati:

- 1) **Quota indivisa pari ai 4/15 del locale sito in agro di Martina Franca, via Villa Castelli n.92/H (catastalmente via Votano n.423/A), censito in catasto fabbricati al Fg. 174 P.IIIa 528 sub 1, cat. D/8, consistenza 272 mq, rendita € 1.011,43;**
- 2) **Quota indivisa pari ai 4/15 del terreno sito in agro di Martina Franca, censito**

**in agro di Martina Franca al Fg. 174 P.IIIa 436, seminativo di 4^a classe, are
04.62, R.D. € 0,60 R.A. € 0,72.**

In allegato n.2 si riporta la visura catastale storica della p.IIIa 528 sub 1 (catasto fabbricati); in allegato n.3 la visura catastale storica della P.IIIa 436 (catasto terreni). In allegato n.4 si riporta la mappa catastale con evidenziate le particelle prima richiamate. In allegato n.5 una ortofoto con le particelle evidenziate.

In allegato n.6 si riporta la planimetria catastale dei fabbricati, sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Gli immobili come sopra individuati consistono in un fabbricato seminterrato già utilizzato come laboratorio artigianale, n.3 locali box in corpo staccato e una adiacente area pertinenziale in parte adiacente al fabbricato e pertinenza della particella al Fg. 174 P.IIIa 528 sub 1, in parte ai terreni Fg. 174 P.IIIa 436 (Foto n.1 e n.2). Al di sopra del laboratorio si estende un appartamento non compreso nell'attivo fallimentare.

Il fabbricato oggetto di descrizione e stima (P.IIIa 528 sub 1) con riferimento alla planimetria riportata in allegato n.7, si compone di:

- a) Un corpo principale già adibito ad attività artigianale contornato a tratto rosso nella planimetria (allegato 7), con il prospetto a livello rialzato sul lato est (Foto n.3), seminterrato sul lato ovest (Foto n.4). L'altezza interna è per la maggior parte di metri 2,90. Le foto da n.5 a n.10 sono rappresentative dello stato interno. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è prevalentemente realizzato con mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana piccola, di varia colorazione. L'intonaco è in cattivo stato. Le finestre con telaio in legno e vetro semplice. Impianto elettrico realizzato con tubazione a vista. Le porte interne in legno con pannelli in vetro in cattivo stato generale. Sono presenti alcuni radiatori in ghisa, ma non si è riscontrata presenza della caldaia di alimentazione. Bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo in cattivo stato.

La superficie lorda è pari a 385 mq circa.

- b) Un corpo adiacente seminterrato con locali deposito, con accesso dall'area pertinenziale sul prospetto est del fabbricato (Foto n.11). Nella planimetria in allegato 7 corrisponde alla zona contornata a tratto verde. L'altezza interna varia da m. 1,90 a m. 2,70. Le foto da n.12 a n.16 sono rappresentative dello stato interno. In

generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è prevalentemente realizzato con mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana piccola. L'intonaco è in cattivo stato. Sono presenti alcuni radiatori in ghisa, ma senza caldaia di alimentazione. Bagno con vasca, vaso, bidet e lavabo in cattivo stato. La superficie lorda è pari a 95 mq circa.

- c) Un corpo distaccato adiacente al cancello di accesso al lotto, che comprende tre locali box (Foto n.17). Nella planimetria in allegato 7 corrisponde alla zona contornata a tratto azzurro. L'altezza interna è di circa metri 2,10. Le foto nn. 18-19 sono rappresentative dello stato interno. In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna. Il pavimento è in battuto di cemento, i muri sono realizzati con blocchi in calcestruzzo vibrato ed il solaio piano latero-cementizio. Questi locali box sono al grezzo, non intonacati e privi di impianti. La superficie lorda è pari a 45 mq circa.

Vicende giuridiche nel ventennio antecedente mediante ispezione nei Pubblici Registri Immobiliari:

Eseguite le ispezioni nei Pubblici Registri Immobiliari (Allegati n.8/A-8/B e n.9), sia riferite alla attuale unità immobiliare catastale Fg. 174 P.IIa 528 sub 1 che alla unità catastale Fg.174 P.IIa 304 sub 3 da cui la precedente deriva, nonché alla particella 436, si osserva che sui beni gravano le seguenti formalità:





II Quesito: verifica della conformità agli strumenti urbanistici

Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Martina Franca copia dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, in particolare la Concessione Edilizia in sanatoria protocollo n.16263/86 del 27/01/1998 (Pratica n.3862), riferita alla domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n.16263/86 del 29/04/1986. Copia del titolo abilitativo in sanatoria è riportato in allegato n.10.

Dal confronto dello stato di fatto con il titolo abilitativo in sanatoria è emerso che la zona indicata a contorno rosso del fabbricato principale nella planimetria allegato n.11, è in totale difformità rispetto al progetto assentito. Inoltre si sono riscontrate alcune variazioni nelle divisioni interne.

La zona in totale difformità sopra indicata ha una superficie lorda di circa 115 mq e per essa non ci sono possibilità di sanatoria essendo in totale difformità agli strumenti urbanistici sia alla data attuale sia al momento dell'abuso. Per questa parte in difformità si deve prevedere la demolizione.

Le variazioni nelle divisioni interne possono essere sanate con una CILA in sanatoria

e pagamento di € 1.000,00 di sanzione.

Si precisa che la destinazione d'uso dell'immobile è artigianale, come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria sopra richiamata, benché in catasto sia censito in categoria D/8 ("Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni").

Il fondo rustico distinto in catasto terreni al Fg. 174 P.lla 436 di are 04.62 (462 mq) ricade nel vigente PRG del Comune di Martina Franca in zona "F2/2" (Zona agricola residenziale): Iff. 0,03 per residenze e 0,03 per fabbricati a servizio dell'agricoltura, altezza max 4 metri, lotto minimo 4000 mq. Pertanto il lotto in questione risulta di superficie inferiore al lotto minimo.

Nel P.P.T.R. Regione Puglia la p.lla 436 del Fg. 174 ricade in:

- Componenti delle Aree Protette: ulteriori contesti: Siti di rilevanza naturalistica;
- Componenti culturali e insediative: ulteriori contesti: Paesaggi rurali.

III Quesito: determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dei cespiti da dividersi viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nel Comune di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato il cattivo stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, considerata la destinazione artigianale si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 450,00 €/mq considerando la superficie lorda dell'immobile, e di 250,00 €/mq per il corpo di fabbrica al grezzo (locali box). Tali valori unitari sono inclusivi dell'incidenza delle aree di pertinenza, sistemazioni esterne e recinzioni. Inoltre risulta opportunamente deprezzato per lo stato di manutenzione e i necessari interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica in precedenza descritta, ad esclusione degli oneri per la demolizione della zona in difformità non sanabile.

I valori unitari sopra indicati sono congrui rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 490,00 €/mq e 750,00 €/mq, per "laboratori" con stato conservativo normale posti nella zona extraurbana "R3" del Comune di Martina Franca, tenuto conto del cattivo stato di manu-

tenzione generale.

Considerando la superficie lorda delle parti conformi alla Concessione in sanatoria, escluse la superficie in difformità di cui si deve prevedere la demolizione, pari a $(385+95-115) = 365$ mq, oltre al corpo di fabbrica al grezzo (locali box) di 45 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 365 \times 450,00 + 45 \times 250,00 = 175.500,00 \text{ Euro.}$$

Ad esso si aggiunge il valore del terreno corrispondente alla P.lla 436 del Fg.174 che ricade in zona agricola residenziale F2/2 ed ha una estensione catastale di 462 mq, ben al di sotto del lotto minimo previsto dal PRG per tale zona. Ritenuto congruo un valore di 1,50 €/mq, si ottiene il seguente valore del fondo rustico:

$$V2 = 462 \times 1,50 = 693,00 \text{ Euro.}$$

Ai valori sopra determinati devono essere necessariamente detratti i costi da sostenere per la demolizione della parte eseguita in difformità e non sanabile.

La stima dei costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti si determina utilizzando il listino prezzi della Regione Puglia (aggiornamento luglio 2022). Nella tabella seguente si determina il costo mediante il computo metrico delle lavorazioni necessarie. Nella prima colonna è indicato il codice del prezziario regionale, nella seconda colonna la descrizione della voce di prezziario, nella terza colonna il prezzo unitario, nella quarta colonna la quantità stimata, nella quinta colonna il prodotto del prezzo unitario per la quantità (costo complessivo della voce di prezzo).

Codice prezzo	Descrizione	Prezzo unitario	Quantità	Costo complessivo
S 03.06d -e	Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m.	7,88 €/m	40 m	€ 315,20
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.	26,25 €/mc	402 mc	€ 10.552,50

E 01.31	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	12,50 €/mc	66 mc	€ 825,00
E 01.33c	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri di conferimento in centro di recupero. L' attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell' apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. macerie edili con impurità fino al 30%	5,15 €/q.li	1188 q.li	€ 6.118,20
E 01.34a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti: materiale edile inerte in genere	470,00 €/cad	N. 1	€ 470,00
TOTALE COMPLESSIVO LAVORI (Iva esclusa)				€ 18.280,90

Alle demolizioni devono aggiungersi i costi per la ricostruzione dei muri perimetrali in corrispondenza della parte demolita, nuove chiusure (infissi) e altri costi per sistemazione esterna e impiantistica, pari a circa 15.000,00 Euro. I costi complessivi pertanto sono:

$$C = 18.280,90 + 15.000,00 = 33.280,90 \text{ Euro.}$$

Il quadro economico complessivo comprensivo di spese tecniche per pratica tecnico-amministrativa, Direzione Lavori, costi della sicurezza e Iva, è il seguente:

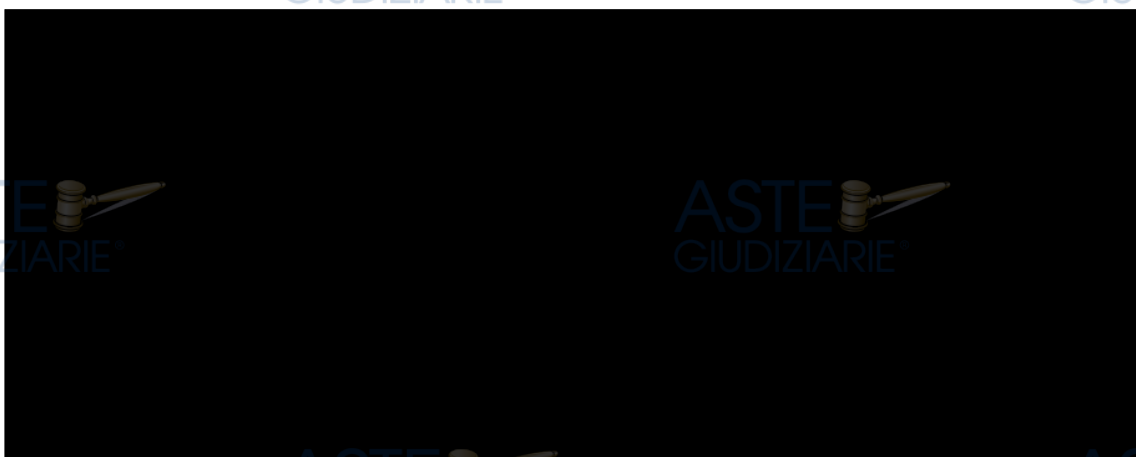
Lavori	€ 33.280,90
Costi della sicurezza (2,5%)	€ 832,00
Iva 22%	€ 7.540,80
Spese tecniche	€ 5.000,00
Cap e iva su spese tecniche	€ 1.144,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 47.797,70

Pertanto il valore commerciale complessivo dei cespiti da dividersi, al netto dei costi di demolizione e sistemazione è:

$$V = 175.500,00 + 693,00 - 47.797,70 = \mathbf{128.395,30 \text{ Euro.}}$$

IV Quesito: quote spettanti a ciascuno dei condividenti e divisibilità

Le quote spettanti a ciascuno dei condividenti, determinate sulla base delle indagini



gue:

	Quota	Importo (Euro)
	480/1800	34.238,75
	174/1800	12.411,55
	414/1800	29.530,92
	90/1800	6.419,77
	162/1800	11.555,58
	162/1800	11.555,58
	72/1800	5.135,81
	72/1800	5.135,81
	87/1800	6.205,77
	29/1800	2.068,59
	29/1800	2.068,59
	29/1800	2.068,59
	TOTALE	1800/1800 128.395,30

Data la consistenza dei cespiti da dividersi e la notevole frammentazione delle quote dei condividenti, a parere dello scrivente non è praticabile la divisibilità dei cespiti oggetto di divisione. Pertanto non è possibile elaborare un conveniente progetto di divisione che rispetti le quote di proprietà di ciascun condividente.

V Quesito: possibilità e opportunità di procedere alla vendita dei beni

La verifica della disponibilità dei condividenti all'assegnazione del bene ritenuto indivisibile risulta complessa in considerazione del fatto che non tutti i condividenti sono costituiti nel giudizio di divisione. Le parti costituite nelle proprie osservazioni non hanno manifestato volontà di assegnazione.

Riguardo alla valutazione dell'opportunità di procedere alla vendita dei beni di cui è chiesta la divisione tenuto conto dei costi occorrenti alla eventuale cancellazione delle formalità pregiudizievoli e all'eventuale regolarizzazione urbanistica, si osserva che i costi di regolarizzazione urbanistica sono stati già valutati e considerati nella stima del valore di mercato del compendio immobiliare.

La stima dei costi occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, effettuate le necessarie visure ipocatastali, ammonta a circa 11.500,00 Euro.

Il valore di stima complessivo è di 128.395,30 Euro.

La quota di proprietà del [REDACTED] è di 4/15 sul valore di stima complessivo di 128.395,30 Euro, pari quindi a:

$[REDACTED] \times 128.395,30 \text{ Euro} = 34.238,75 \text{ Euro}.$

In considerazione degli importi sopra indicati, si può ritenere opportuno procedere alla vendita del bene di cui è chiesta la divisione.

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

Martina Franca, 06/03/2023

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette