

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE DI TRICASE

[REDACTED] + 1

C/

[REDACTED] + VARI

G.I. D.tt UMBERTO DE GIOVANNI

Udienza 04.05.2004

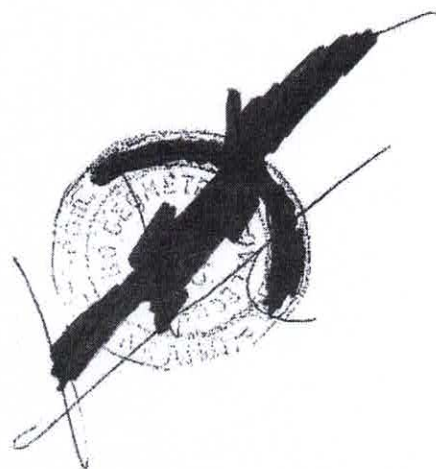
C.T.U. Geom. [REDACTED]

Casarano, li 06 GIUGNO 2005

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

IL 26 LUG 2005

IL CANCELLIERE



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

Sezione distaccata di TRICASE

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dall'ill.mo Sig. G.I. Dr. Umberto De Giovanni
nella causa civile tra [redacted] + 1 C/ [redacted] +
altri.

L'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Lecce Sezione distaccata di Tricase Dr. Umberto De Giovanni nell'udienza del 04.05.2004 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [redacted] nella causa civile tra [redacted] + 1 c/ [redacted] + vari, il quale accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Lecce Sezione distaccata di Tricase Dr. Umberto De Giovanni assegnava al sottoscritto C.T.U. giorni centoventi per il deposito della consulenza scritta.

Il sig. GIUDICE nella stessa udienza del 04.05.2004 formulava al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. accerti il C.T.U. il valore commerciale dei due lotti di terreno oggetto di causa;
2. predisponga il C.T.U. adeguato progetto di divisione individuando le quote di spettanza di ognuno, prevedendo e determinando l'entità di eventuali conguagli;
3. predisponga il C.T.U. il relativo frazionamento in base all'assegnazione e accettazione delle quote.



RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n. [redacted] nominato C.T.U. dall'ill.mo Sig. Giudice Dr. Umberto De Giovanni del Tribunale di Lecce - Sezione distaccata di TRICASE in data 04.05.2004, per aderire all'incarico conferitogli dava comunicazione alle parti ed ai rispettivi legali inviando loro una serie di raccomandate e per più di una volta, e così:

- in data 14 maggio duemilaquattro, (14.05.2004) come da avviso raccomandato, alle ore 16,30 il sottoscritto si recava in Marina di Torre Vado, comune di Morciano di Leuca, alla presenza dell'Avv. [redacted] il quale agiva per delega dei sigg. Avv. [redacted] e Avv. [redacted] presente anche il sig. Dott. [redacted] da Lecce; presente altresì il Geom. [redacted], nominato al momento C.T.P. per gli eredi di [redacted].

in tale sede l'Avv. [redacted], per tutte le parti restanti convenute nel presente fascicolo di causa nominava C.T.P. l'Arch. [redacted], nell'occasione assente; l'Avv. [redacted] nominava proprio C.T.P. il Geom. [redacted] nell'occasione assente; presente infine il sig. Geom. [redacted].

Insieme ai presenti si provvedeva ad effettuare la dovuta ricognizione dei luoghi ed a richiesta delle parti si dava lettura dei quesiti assegnatimi.

Alle ore 17,30 veniva chiuso il primo verbale, rinviando ad altra data da definirsi.

Il sottoscritto si impegnava a comunicare tale data ai soli legali presenti i quali a loro volta si impegnavano ad estendere la comunicazione alle parti ed ai tecnici.

Il verbale veniva firmato per accettazione (vedasi allegato 1)

- in data 28 maggio duemilaquattro, (28.05.2004) come da avviso inviato a mezzo raccomandata, alle ore 16,00 il sottoscritto si recava alla Marina di Torre Vado comune di Morciano di Leuca, alla presenza dell'Avv. [redacted], il quale agiva per delega dei sigg. Avv. [redacted] e Avv. [redacted], assente giustificato il Geom. [redacted] che aveva precedentemente comunicato al sottoscritto (a mezzo telefono) di non poter essere presente per impedimenti sopravvenuti;

presente il CTP Arch. [redacted]

presente anche il CTP Geom. [redacted]

presente anche il sig. Geom. [redacted]

presente infine il Geom. [redacted] addetto al rilievo planimetrico, come coadiutore del Geom. [redacted]



Si procedeva al rilievo planimetrico delle due zone iniziando da quella posta a sud ed in confine con la via Litoranea Gallipoli-Leuca, già via Venezia.

Completato il rilievo planimetrico strumentale, alle ore 19,00 si chiudeva il secondo verbale che per accettazione veniva dalle parti sottoscritto (vedasi allegato 2)

- In data quindici novembre duemilaquattro (15.11.2004), alle ore 17,00, come da avviso inviato a mezzo raccomandata erano presenti nello studio del sottoscritto:

- il Sig. Geom. [redacted] con il proprio legale Avv. [redacted]

- il Sig. Dr. [redacted] col proprio legale Avv. [redacted] ed il proprio tecnico Arch. [redacted]

- il sig. Geom. [redacted] per le parti da lui rappresentate ed assistito dallo stesso legale Avv. [redacted]

Il sottoscritto CTU Geom. _____, poneva in visione il rilievo planimetrico delle due zone con le relative misure di sviluppo, (vedasi allegato "A") la loro destinazione urbanistica secondo il certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Morciano di Leuca (vedasi allegato "B") e gli stralci del piano di fabbricazione della zona interessata (vedasi allegato "C"), ponendo particolare rilievo al valore di ogni singola zona ed alla possibile divisione in quattro lotti come richiesto da tutte le parti.

Visionato quanto descritto i legali presenti chiedevano al sottoscritto C.T.U. di temporeggiare per i dieci giorni a venire, al fine di potere contattare le parti assenti, spiegare quanto fin'ora espletato ed avere infine conferma;

Veniva quindi fissato il prossimo definitivo incontro per il giorno 27 novembre ore 9,00 presso lo studio del sottoscritto C.T.U.

Alle ore 18,30 veniva chiuso e sottoscritto il verbale (vedasi allegato 3).

• In data 27 novembre 2004 come previsto e stabilito nel verbale precedente, alle ore 9,00 erano presenti nello studio del sottoscritto geom _____:

- l'Avv. _____ in rappresentanza di tutti i convenuti insieme al suo tecnico di parte Arch. _____

- il tecnico di parte degli eredi _____ Geom. _____;

- il sig. Geom. _____

L'Avv. _____ quale unico legale delle parti convenute, l'Arch. _____ CTP, il Geom. _____ altro CTP ed il Geom. _____ autorizzavano il C.T.U. Geom. _____ a procedere alla stesura del frazionamento dei due lotti in maniera da formare quattro zone delle quali due a due per lotto; si conveniva, dovessero avere superficie pressocchè uguale, con solo riguardo della zona ad est di quella posta sulla via lungomare che si riteneva dovesse avere una superficie, rispetto all'altra adiacente, maggiore di circa mq. 40 - 50.

Lo stesso C.T.U. veniva autorizzato a preparare la consulenza tecnica da depositare in Tribunale.

Alle ore 10,00 il verbale veniva letto, confermato e sottoscritto (vedasi allegato 4).

Il quattro aprile duemilacinque (04.04.2005) alle ore 17,30 erano presenti nello studio del sottoscritto sito in _____ come da avviso ricevuto, il sig. _____ e l'Avv. _____ dichiaratosi sempre rappresentante di tutti gli eredi _____ e _____ ed il sig. _____



Il sottoscritto presentava alle parti presenti l'elaborazione del frazionamento delle zone oggetto di lite frazionate così come in precedenza stabilito, compreso anche una breve relazione di stima delle quattro zone.

Le parti pur ritenendo tutto conforme alla loro volontà, peraltro dichiarata nel verbale precedente chiedevano però di attendere ancora, per la presentazione del frazionamento all'UTE di Lecce, almeno trenta giorni per avere delega di firma del frazionamento medesimo.

Alle ore 18,30 veniva chiuso il presente verbale (vedasi allegato n 5)

In effetti il 18.04.2005 l'Avv. [redacted] consegnava al sottoscritto C.T.U. la dichiarazione di delega dei coniugi [redacted] (vedasi allegato "D").

Il sottoscritto restava quindi in attesa della delega da parte dei clienti dell' Avv. [redacted].

Stranamente però e con grande meraviglia anziché ricevere tale delega, la sera del 07.06.05 il sottoscritto riceveva un fax dallo studio [redacted] che comunicava "perplexità in ordine al frazionamento da parte di alcuni convenuti e l'invito a completare e depositare la relazione peritale";

Lavoro fino ad ora effettuato in parte forse nullo.

Risposta ai quesiti

1 - accerti il C.T.U. il valore commerciale dei due lotti di terreno oggetto di causa da alcune indagini assunte in loco, le due zone in questione hanno diverso valore tra loro sia per la ubicazione, sia per la forma sia per la destinazione urbanistica e qui bisogna fare un distinguo e precisamente:

- a - la zona posta a sud dei terreni di Morciano al foglio 16 part. 370 e 374, secondo il Piano esistente nel Comune di Morciano di Leuca è una zona C3 " Turistico residenziale di espansione" soggetto a Strumentazione Urbanistica preventiva, ad oggi non effettuata nè dai privati nè dal Comune, per cui,allo stato attuale non è possibile alcuna edificazione (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato "E") e sul retro dell'allegato "E" vedi la zona in questione colorata in giallo;

- b - zona posta a nord dei terreni di Morciano al foglio 16 part. 151, secondo il Piano esistente nel Comune di Morciano di Leuca è una zona C3 " Turistico Residenziale di espansione " fa parte del piano di Lottizzazione convenzionata Monti Rossi, approvato con D.P.G.R. n. 1635 del 19.04.975, che prevede un indice di Fabbricabilità pari a 0,73 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato "E") e sul retro dell'allegato "E" vedi la zona in questione colorata in verde;



- c - vi sono poi due particelle, sempre in testa alla stessa ditta, che attualmente risultano adibite a sede stradale e sono le part. 769 e 984, per mq. 35, del foglio 16 dei terreni di Morciano di Leuca, e trovansi proprio sulla strada litoranea Gallipoli-Leuca. Vedi sul retro dell'allegato "E" la zona in questione **colorata in rosso**.

Date le caratteristiche delle due zone, peraltro irregolari, con la zona - a - prospiciente su due strade, ma attualmente in edificabile, e la zona - b - anche se pure non di forma regolare, ma attualmente edificabile, considerata la forte richiesta di suoli o terreni con la possibilità di diventare edificabili, data la loro ubicazione ottima e vicina ai fabbricati ed al mare, considerato alcune vendite similari effettuate nell'ultimo semestre il sottoscritto dà il seguente valore:

-zona a - è la zona formata dalle particelle 370 e 374 del foglio 16 del catasto di Morciano di Leuca di are catastali 13,80, località "Torre Vado" in ditta a:

- [redacted] Proprietà per 2/12;
- [redacted] Proprietà per 2/12;
- [redacted] Proprietà per 2/12;
- [redacted] Proprietà per 1/12
in regime di separazione dei beni;
- [redacted] Proprietà per 2/12;
- [redacted] Proprietà per 2/12
- [redacted] proprietà per 12/24

• con le seguenti risultanze:

- Foglio 16, particella 151, superficie 14,89 mq.
- Foglio 16, particella 370, superficie 12,15 mq.
- Foglio 16, particella 374, superficie 01,65 mq.
- Foglio 16, particella 769, superficie 00,02 mq.
- Foglio 16, particella 984, superficie 00,30 mq.

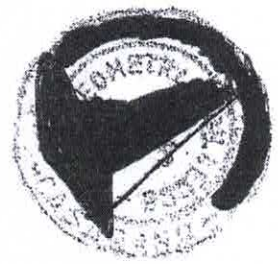
(vedi visura allegato "G")

VALUTAZIONE

Tenuto conto del frazionamento e di quanto considerato prima circa le zone il sottoscritto dà il seguente valore:

La zona - a - per la quale si è proceduto prima alla fusione della part. 374 del foglio 16 con la part. 370, è stata divisa in due parti dando maggiore superficie alla zona ad est poichè in essa zona vi è altro giudizio in corso per sconfinamento del vicino; nel frazionamento ha i seguenti estremi catastali:

Foglio 16 part. 370/B are 6,95 S.R. (tale zona dovrebbe assegnarsi ai coniugi [redacted])



La restante zona - a - posta ad ovest, nel frazionamento ha i seguenti estremi catastali: foglio 16 part. 370/A are 6,57 S.R. (tale zona dovrebbe andare alla controparte anche perchè confina con alcuni della stessa controparte).

Il valore di ogni singola zona facente parte della **zona -a-** dovrebbe essere di euro **27.040,00 (ventisettemilaquaranta)**, considerando un prezzo medio di mercato di euro 40.000 a metroquadrato.

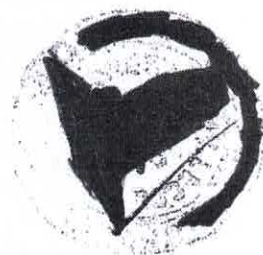
La zona 370 ha un altro subalterno "c" di are 0,29 che è adibito a strada.

Per la zona - b - si è proceduto al frazionamento in due parti, sempre per come predisposto nel progetto di divisione approvato dalle parti di persona o tramite rappresentanti, formando due zone di uguale misura e senza assegnazione ad alcuna parte ma con sorteggio all'atto della stipula.

La zona - b - posta ad est ha i seguenti estremi catastali:
foglio 16 part. 151/B are 7,45

La zona - b - posta ad ovest ha i seguenti estremi catastali:
foglio 16 part. 151/A are 7,44

Il valore di ogni singola zona facente parte **della zona - b -** dovrebbe essere di euro **74.450,00 (settantaquattromilaquattrocentocinquanta)** considerando un prezzo medio di mercato di euro 100,00 a metroquadrato



2 - predisponga adeguato progetto di divisione individuando le quote di spettanza di ognuno, prevedendo e determinando l'entità di eventuali conguagli;

Poichè le due zone non possono essere frazionate in modo da dare una quota per ogni condividente, il sottoscritto C.T.U. ha predisposto progetto di divisione, dopo aver esposto alle parti le sue difficoltà, decidendo di frazionare le due zone, una a nord ed una a sud, in quattro zone di cui due a nord e due a sud. **(Vedasi allegato "H")**.

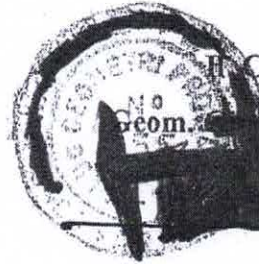
In base a tale accordo si è svolto tutto il lavoro del sottoscritto peraltro da tutti accettato fino alla data del fax dell'Avv. [redacted] **(Vedasi allegato "I")**.

3 - predisponga il C.T.U. il relativo frazionamento in base all'assegnazione e accettazione delle quote.

Il sottoscritto C.T.U. ha predisposto il frazionamento così come concordato e nel momento in cui, era tutto pronto per presentarlo all'U.T.E. di Lecce, per la sua validazione, occorrendo le firme delle parti, si è fermato tutto rimanendo sospesa solo la presentazione del tipo all'UTE di Lecce **(Vedasi allegato "L")**.

In fede e tanto per l'incarico conferitomi, nel ringraziare per la fiducia e nel giustificare che la lungaggine, per la consegna della consulenza non è assolutamente addebitabile al sottoscritto C.T.U., distintamente saluta.

Casarano, li 22.07.2005

 C. T. U.
Geom. [Redacted Signature]