

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE CIVILE

R.G.N. 5758/2017

Giudice Dott.ssa Elena DI NOI

Vertenza promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'Avv. Oronzo CARROZZINI

contro. [REDACTED]

non costituito

STESURA DEFINITIVA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Pietro CARETTO, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce con il n. 3438, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe a seguito di nomina in data 22/06/2023 da parte dell'Ill.mo Giudice, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti da Egli formulatogli in occasione dell'udienza svolta in data 06/07/2023, disponendo che risponda al quesito di cui all'istanza depositata in data 22/05/2023 dal Professionista Delegato Dr.ssa Damiana BOCCUNI:



“Con riferimento al garage-deposito posto al piano seminterrato, che in fase di sopralluogo ha riscontrato la conformità dello stesso alla planimetria catastale già in atti, ma ne ha riscontrato evidenti difformità rispetto all’elaborato grafico allegato alla CTU dell’Ing. Romano a pagina 34 di cui alla Concessione Edilizia n. 108/1979. Tali difformità consistono in un ampliamento della superficie utile avvenuto al di sotto della verandina antistante e nella realizzazione di tramezzature interne e di un wc, non previsti nel progetto approvato, oltre a difformità nelle finestrate. Detta planimetria riporta però la dicitura <<Pianta Piano Terra in corso d’opera>>, facendo presumere che debba esistere anche una pianta in corso d’opera dello scantinato non allegata alla CTU, che potrebbe aver sanato tali difformità. Dal momento che le difformità segnalate rappresenterebbero un ostacolo al trasferimento dell’immobile, si suggerisce un’ulteriore verifica della documentazione urbanistica al fine di verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi e descrizione degli immobili da vendere, prima, e da trasferire, poi, la sottoscritta chiede alla S.V. Ill.ma di voler chiedere al CTU di voler verificare il reale stato dei luoghi e, ove necessario, integrare l’elaborato peritale già in atti.”

La relazione tecnica d’ufficio è stata così articolata:

- svolgimento delle operazioni peritali pag. 3;
- risposta al quesito pag. 3;
- note conclusive pag. 6.



Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state espletate presso i luoghi interessati dalla procedura in data 26 luglio 2023, dalle ore 16.30 alle ore 17.15, alla presenza del [REDACTED] in qualità di figlio dell'Attrice [REDACTED]
[REDACTED]

Risposta al quesito

“Con riferimento al garage-deposito posto al piano seminterrato, che in fase di sopralluogo ha riscontrato la conformità dello stesso alla planimetria catastale già in atti, ma ne ha riscontrato evidenti difformità rispetto all’elaborato grafico allegato alla CTU dell’Ing. Romano a pagina 34 di cui alla Concessione Edilizia n. 108/1979. Tali difformità consistono in un ampliamento della superficie utile avvenuto al di sotto della verandina antistante e nella realizzazione di tramezzature interne e di un wc, non previsti nel progetto approvato, oltre a difformità nelle finestrature. Detta planimetria riporta però la dicitura <<Pianta Piano Terra in corso d’opera>>, facendo presumere che debba esistere anche una pianta in corso d’opera dello scantinato non allegata alla CTU, che potrebbe aver sanato tali difformità. Dal momento che le difformità segnalate rappresenterebbero un ostacolo al trasferimento dell’immobile, si suggerisce un’ulteriore verifica della documentazione urbanistica al fine di verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi e descrizione degli immobili da vendere, prima, e da trasferire, poi, la sottoscritta chiede alla S.V. Ill.ma di voler chiedere al CTU di voler verificare il reale stato dei luoghi e, ove necessario, integrare l’elaborato peritale già in atti.”



Al fine di fornire adeguata risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha eseguito, nel corso del sopralluogo esperito, rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile oggetto di vertenza, costituito da un garage posto al piano seminterrato sito in Melissano (LE) alla Via IV Novembre civ. 73, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al fg. 1, part. 289, sub 2 graffato al sub 3, procedendo successivamente, ad accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melpignano, reperendo i titoli edilizi autorizzativi dell'unità immobiliare di che trattasi.

L'immobile è risultato essere composto da un garage, un vano, ed un wc, e presenta accesso sia dalla Via IV Novembre a mezzo di rampa carrabile di pertinenza esclusiva che da vano scala in comune con abitazione posta al piano rialzato censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al fg. 1, part. 289, sub 6.

A seguito dell'analisi della documentazione urbanistica reperita, è stato appurato che sugli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 108 rilasciata in data 28.12.1979 a [REDACTED] garage – deposito di che trattasi risulta essere rappresentato così come approvato con Licenza Edilizia n. 216, Prot. n. 4668, rilasciata in data 23.12.1976 [REDACTED]

[REDACTED] Quest'ultima è risultata essere l'unico titolo edilizio autorizzativo in merito all'immobile oggetto di contenzioso.

Il confronto tra il rilievo eseguito e gli elaborati grafici di cui alla Licenza Edilizia autorizzativa ha pertanto permesso di riscontrare le seguenti difformità:



1. *realizzazione sul fronte est a ridosso della rampa di ampliamento privo di autorizzazione urbanistica con superficie lorda pari a mq 16,50 circa;*
2. *mancata realizzazione di porzione di immobile autorizzata urbanisticamente a ridosso dell'accesso carrabile con superficie lorda pari a mq 1,46 circa;*
3. *traslazione verso fronte ovest del vano scala con ubicazione differente da quella approvata;*
4. *realizzazione priva di autorizzazione di tramezzature a costituire vano sul fronte ovest e wc a ridosso del vano scala;*
5. *finestrature poste sui fronti est ed ovest differenti per numero e dimensioni da quelle autorizzate;*
6. *altezza dell'unità immobiliare pari a ml 2,93 in difformità da quella autorizzata pari a ml 2,75;*
7. *Larghezza della rampa carrabile pari a ml 3,05 circa in difformità da quella approvata pari a ml 2,50;*
8. *realizzazione priva di autorizzazione di struttura in cartongesso a ridosso del fronte est con altezza pari a ml 2,50 circa.*

Parimenti, a seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, è stata riscontrata la conformità catastale dell'immobile a meno della rappresentazione della succitata struttura in cartongesso.

Sono stati allestiti apposito elaborato con rappresentazione del rilievo dell'immobile ed evidenziazione delle difformità planimetriche riscontrate rispetto a quanto autorizzato urbanisticamente (**All. 4**), oltre alla relativa



documentazione fotografica (All. 3), unitamente ai titoli edilizi che fanno riferimento all'unità immobiliare di che trattasi (All. 6) ed (All. 7), oltre agli ulteriori elaborati che si è ritenuto utile ed opportuno allegare quali la Documentazione Catastale (All. 2) e gli stralci della Strumentazione Urbanistica vigente nel Comune di Melpignano relativi alla zona sulla quale risulta ricadere l'immobile (All. 7).

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 03 Novembre 2023

(seguono allegati con distinta)

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

All. 1. Verbale Delle Operazioni peritali

All. 2. Documentazione Catastale Immobili Interessati

All. 3. Documentazione Fotografica Stato Dei Luoghi

All. 4. Elaborati Grafici Rilievo Stato dei Luoghi

All. 5. Licenza Edilizia n.216 del 23.12.1976



All. 6. Concessione Edilizia n.108 del 28.12.1979

All. 7. Stralci Strumentazione Urbanistica Comune di Melpignano

