

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott. Miccoli Daniele del Tribunale di Taranto.

INDICE

La relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta così articolata:

1- Premessa

2- Svolgimento delle operazioni peritali

3- Risposta ai quesiti

4- Conclusioni









Nell'udienza del 01/07/2022, dopo l'istanza che nominava CTU il sottoscritto, Ing. Mario Colangelo, con studio in Taranto alla via Amalfi 10/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 973, al sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. poneva i seguenti quesiti:

- 1. Esegua una stima del valore del bene in comunione anche al momento dell'apertura della successione del dante causa delle attuali comproprietarie (4 maggio 2011), ai fini della compiuta valutazione della domanda di riduzione avanzata da [REDACTED] nel procedimento riunito rubricato al n. 153/19 R.G. di codesto Tribunale;*
- 2. Si demanda al nominato consulente altresì la quantificazione del valore locativo su base annuale relativo all'immobile di cui è causa*



in comproprietà tra le parti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In occasione dell'udienza anzidetta comunicai che avrei dato inizio alle operazioni peritali relative alla controversia in oggetto il giorno 16/07/2022 alle ore 10:00 sui luoghi di causa.

Si riportano di seguito i verbali di sopralluogo (All. 2).









3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Esegua una stima del valore del bene in comunione anche al momento dell'apertura della successione del dante causa delle attuali comproprietarie (4 maggio 2011), ai fini della compiuta valutazione della domanda di riduzione avanzata da [REDACTED] nel procedimento riunito rubricato al n. 153/19 R.G. di codesto Tribunale.

Al fine della stima del più probabile valore del bene immobile, ad oggi e alla data di apertura della successione, ho proceduto calcolando:

- il valore catastale
- il valore di mercato
- media tra il valore catastale ed il valore di mercato.

VALORE CATASTALE

Al fine di ottenere il valore catastale si è proceduto a moltiplicare la rendita dell'immobile pari ad € 849,57 rivalutandola del 5% e moltiplicandola per il coefficiente relativo alla categoria catastale pari a 1,26.

Deriva pertanto la seguente valutazione:

Valore Catastale = € 849,57 x 1,05 x 1,26 = € 112398,00.



Tale valore è valido ad oggi quanto al 2011.

VALORE DI MERCATO

Per calcolare il valore di mercato alla data odierna ed alla data di apertura della successione è stato necessario reperire direttamente sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) le quotazioni immobiliari della zona del Comune di Taranto (Periferica/ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA) relative al secondo semestre 2022 in quanto sono attualmente le più recenti agli atti (**Allegato 11**) e quelle relative al primo semestre 2011 (**Allegato 12**).

Pertanto, si è proceduto con la stima sintetica del valore di mercato applicando la seguente formula

Valore di Mercato = Superficie commerciale X Quotazione media X Coefficiente di ponderazione

In merito alla Superficie ho utilizzato quella indicata nella visura catastale (mq 144) avendo verificato, con le misurazioni prese durante i sopralluoghi, che è verosimilmente corrispondente alla superficie commerciale.

La quotazione media al secondo semestre 2022 è pari a 655,00 €/mq.

La quotazione media al primo semestre 2011 è pari a 750,00 €/mq.

Il Coefficiente di ponderazione è dato dal prodotto dei Coefficienti di merito, così determinati:

a) Piano

Piano terra -10%

Coeff. di merito = $1 - 0,10 = 0,90$

b) Stato di conservazione



Da ristrutturare -10%

Coeff. di merito = $1 - 0,10 = 0,90$

c) Luminosità

Luminoso +5%

Coeff. di merito = $1 + 0,05 = 1,05$

d) Esposizione e vista

Mista 0%

Coeff. di merito = 1,00

e) Edificio

Oltre 40 anni in condizioni normali 0%

Coeff. di merito = 1,00

f) Riscaldamento

Autonomo +5%

Coeff. di merito = $1 + 0,05 = 1,05$

Coeff. di ponderazione = $0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 = 0,893025$

Valore di mercato (al secondo semestre 2022) = $144 \text{ mq} \times 655 \text{ €/mq} \times 0,893025 = 84230,11 \text{ €}$

Valore di mercato (al primo semestre 2011) = $144 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} \times 0,893025 = 94446,70 \text{ €}$

Pertanto, si può asserire che il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla media tra il valore catastale e il valore di mercato precedentemente calcolati :

STIMA VALORE MEDIO AD OGGI = $(\text{€ } 112398,00 + \text{€ } 84230,11) : 2 = \text{€ } 98314,05$

STIMA VALORE MEDIO AL 2011 = $(\text{€ } 112398,00 + \text{€ } 94446,70) : 2 =$

€ 103422,35

I valori anzidetti, che rispondono al primo quesito, mostrano la tendenza in negativo dal 2011 ad oggi del mercato immobiliare delle vendite nella zona esaminata.

Si demanda al G.I. la decisione di acquisire agli atti, ed eventualmente decurtare ai valori precedentemente calcolati, le spese sostenute



che complessivamente ammontano a € 5170,00 (dicasi euro cinquemilacentosettanta/00).

Inoltre bisognerebbe decurtare anche le spese per la regolarizzazione della situazione urbanistica dell'immobile, di cui si conferma l'importo stimato dal precedente CTU Geom. Di Pierri pari a € 5000,00, condividendo in toto



il suo esame della situazione urbanistica riportato alle pagine 6-7 al punto C dell'elaborato peritale depositato in data 26/07/2018 e che qui si riporta integralmente :

"C) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita si ricava che l'attuale destinazione residenziale al piano terra non era previsto nel progetto originario. Vero è che era stato presentato ed approvato dalla Commissione Edilizia un progetto in variante per la realizzazione, al piano terra, di appartamenti al posto dei locali di imprecisato utilizzo ma è anche vero che tale progetto di variante non è mai stato ritirato e quindi la trasformazione operata risulta formalmente priva di autorizzazione. Vi è anche da osservare che il cambio da locali a residenze è stato effettuato necessariamente in fase di edificazione e che le planimetrie degli alloggi realizzati sono differenti rispetto a quelle che avevano ottenuto l'assenso della commissione edilizia.

Molto probabilmente, all'epoca, la Coop. ha ritenuto che l'approvazione da parte della C.E. fosse determinante e che detta approvazione costituisse essa stessa variante. Sicuramente questo modus operandi era diffuso in vigenza delle licenze di costruzione ed è stato codificato da svariate sentenze. A parere dello scrivente, pertanto, per regolarizzare la situazione urbanistica occorre solo procedere alla sanatoria della diversa distribuzione interna ritenendo che il cambio di destinazione d'uso sia stato già concesso con l'approvazione della variante del 26 ottobre 1970 a meno di diversa interpretazione dell'U.T.C. Si stima, per la sanatoria, una spesa onnicomprensiva di € 5.000,00."

Per quanto anzidetto, si conclude che si demanda al G.I l'eventuale decisione di decurtare ai valori medi stimati precedentemente gli importi di € 5170,00 per le spese sostenute ed € 5000,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica.

3.2 Si demanda al nominato consulente altresì la quantificazione del valore locativo su base annuale relativo all'immobile di cui è causa in comproprietà tra le parti.

Al fine di quantificare il canone di locazione su base annuale, lo scrivente ha utilizzato il Valore di Locazione presente sulla stessa scheda vista precedentemente (All. 9) ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI):

Pertanto, si è proceduto con la stima sintetica del canone di locazione applicando la seguente formula

Canone di locazione = Superficie commerciale X Valore locazione

secondo il seguente procedimento :

Valore di locazione medio al secondo semestre 2022 = €/mq 3,35

Valore di locazione medio al primo semestre 2011 = €/mq 3,20

Canone di locazione mensile al secondo semestre 2022 = mq 144,00 x €/mq 3,35 = € 482,40

Canone di locazione mensile al primo semestre 2011 = mq 144,00 x €/mq 3,20 = € 460,80

ovvero

Canone di locazione su base annuale ad oggi = € 482,40 x 12 = 5788,80 €/anno

Canone di locazione su base annuale al 2011 = € 460,80 x 12 = 5529,60



€/anno

4. CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto finora esposto in risposta ai quesiti posti dal G.I., si riepilogano di seguito le stime eseguite :

STIMA VALORE MEDIO AD OGGI = € 98314,05**STIMA VALORE MEDIO AL 2011 = € 103422,35**

Si demanda al G.I. l'eventuale decisione di decurtare a tali valori medi gli importi di € 5170,00 per le spese sostenute ed € 5000,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica.

Invece i valori locativi su base annuale sono i seguenti :

Canone di locazione su base annuale ad oggi = €/anno 5788,80**Canone di locazione su base annuale al 2011 = €/anno 5529,60**

Ritenendo di aver espletato in ogni parte il mandato ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e, ringraziandola per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione che si compone di nr. 16 fogli e n. 12 allegati che costituiscono parte integrante della stessa relazione.

Taranto, 31/05/2023

Il CTU

Ing. Mario Colangelo

