

TRIBUNALE DI TARANTO

Ruolo Generale N. 1610/2020

Divisione di beni non caduti in successione



OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di
contenzioso civile promosso da:

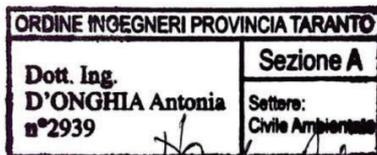


contro



Giudice: *Dott.ssa P. NIGRI*

CTU: *Ing. Antonia D'ONGHIA*



INDICE

1. INTRODUZIONE.....	4
1.1. PREMESSA	4
1.2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
1.3. OPERAZIONI PERITALI	6
1.4. SOPRALLUOGO.....	6
2. QUESITO 1.....	6
2.1. BENE 1 – ABITAZIONE AL P. TERRA SITA IN VIA P. SICILIANI N. 21	7
2.1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	7
2.1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	7
2.1.3. DESCRIZIONE DEL BENE	9
2.1.4. MATERIALI E IMPIANTI	10
2.1.5. STATO MANUTENTIVO	11
2.1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	11
2.1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
2.1.8. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – EDILIZIO. 15	
2.1.9. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	15
2.2. BENE 2 – ABITAZIONE AL 1°-2° PIANO SITA IN VIA P. SICILIANI N. 23	16
2.2.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	16
2.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE	16
2.2.3. MATERIALI E IMPIANTI.....	18
2.2.4. STATO MANUTENTIVO.....	19
2.2.5. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	19
2.2.6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21
2.2.7. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	24
2.2.8. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	26
2.3. STIMA DEI BENI.....	26
2.3.1. STIMA BENE 1 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA DI VIA P. SICILIANI N. 21	
27	
2.3.2. STIMA BENE 2. – ABITAZIONE AL PRIMO PIANO DI VIA P. SICILIANI N. 23	
28	
3. QUESITO 2.....	29
4. QUESITO 3.....	29

R.G.N. 1610/2020

2



5. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI..... 30



R.G.N. 1610/2020



1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Arrigo Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott.ssa P. NIGRI*, nella Procedura di Contenzioso Civile iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **1610/2020** promossa da:

contro:

In data 14.09.2022 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito di nomina del 04.07.2022 con la quale il sig. Giudice Dott.ssa P. NIGRI poneva alla CTU nominata i quesiti che testualmente di seguito si trascrivono:

- 1) *Previa ispezione e descrizione, anche mediante rappresentazione fotografica e grafica degli immobili per cui è causa, determini il CTU il valore degli stessi all'attualità; specificando i criteri di stima assunti;*
- 2) *Fornisca il CTU ogni utile notizia circa lo stato amministrativo, edilizio, catastale degli immobili de quo, utile ai fini della determinazione del loro valore, della redazione del progetto di divisione o soprattutto della eventuale vendita dei cespiti;*

R.G.N. 1610/2020

4



3) *Predisponga, ove possibile, un progetto di comoda divisione del compendio immobiliare oggetto di causa, mediante formazione delle quote spettanti ai condividenti o, in caso di non comoda divisibilità degli immobili o di formazione di quote, ne spieghi la ragione.*

L'Ill.mo Sig. Giudice, successivamente, stabiliva i seguenti termini:

- 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, eseguite il 04.10.2022, per l'invio del CTU alle parti della prima stesura dell'elaborato peritale, con scadenza il 04.01.2023;
- Invio dalle parti al CTU delle eventuali osservazioni entro 20 giorni dalla data di invio bozza;
- Invio alle parti e deposito finale del CTU dell'elaborato definitivo entro 20 giorni successivi alle osservazioni avanzate.

1.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di divisione è costituito da un fabbricato indipendente sito nel Comune di Ginosa alla Via Pietro Siciliani nn. 21 – 23, ospitante un'abitazione al piano terra, con ingresso indipendente dal civico 21, nonché un'abitazione al primo piano, con ingresso dal civico 23, comprendente due vani tecnici al secondo piano ed il lastrico solare, meglio identificati come di seguito:

Tabella 1: Bene 1

<u>Bene 1</u>	Abitazione al piano terra ubicata in Ginosa (TA) alla Via Pietro Siciliani n. 21.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	32	742	3	A/4	3	1,5 vani	€ 92,96
	<i>Oggi in ditta:</i>						

Tabella 2: Bene 2

<u>Bene 2</u>	Abitazione al primo piano, con annessi vani tecnici al secondo piano e lastrico solare, ubicata in Ginosa (TA) alla Via Pietro Siciliani n. 23.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	32	742	13	A/3	2	5 vani	€ 296,96



	<p>Oggi in ditta:</p> 
--	---

1.3. OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo (All. 1);
- Acquisizione:
 - 2) Visure storiche catastali immobili (All. 2);
 - 3) Stralcio di mappa catastale (All. 3);
 - 4) Planimetrie catastali immobili (All. 4);
 - 5) Documentazione urbanistica (All. 5).

1.4. SOPRALLUOGO

In data 04.10.2022, alle ore 09:30, la scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso gli immobili oggetto di divisione, siti in Ginosa (TA) alla Via Pietro Siciliani nn. 21 – 23. Al sopralluogo presiedeva l'Avv. _____),

la quale garantiva l'accesso ai luoghi. In tale sede la sottoscritta eseguiva un'esauriente rilevazione metrica e fotografica dei beni in esame, ovvero dell'abitazione al piano terra nonché di quella con sviluppo su primo e secondo piano. Con l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, la scrivente chiudeva le operazioni peritali alle ore 10:30.

2. QUESITO 1

Previa ispezione e descrizione, anche mediante rappresentazione fotografica e grafica degli immobili per cui è causa, determini il CTU il valore degli stessi all'attualità; specificando i criteri di stima assunti;




2.1. BENE 1 – ABITAZIONE AL P. TERRA SITA IN VIA P. SICILIANI N. 21

2.1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Abitazione al piano terra sita nel Comune di Ginosa (TA) con ingresso indipendente dalla Via Pietro Siciliani n. 21, facente parte del fabbricato residenziale con sviluppo su tre piani di cui ai civici 21 e 23 di detta via. L'abitazione si presenta suddivisa in soggiorno, cucina, due camere da letto, soppalco, ripostiglio e bagno, oltre una piccola cantina al piano interrato. Detto immobile confina a nord, sud ed ovest con altre proprietà e ad est con Via Pietro Siciliani.

Tabella 3: Identificazione Catastale

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Ginosa (TA)						
32	742	3	A/4	3	1,5 vani	€ 92,96
Oggi in ditta:						

2.1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella centralissima zona del Comune di Ginosa (TA), nelle vicinanze di Piazza Nusco e del palazzo municipale, in un'area completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di remota realizzazione, costituiti per lo più da abitazioni indipendenti con sviluppo su max tre piani. La zona, a media densità abitativa, è servita da attività commerciali e servizi anche di prima necessità.



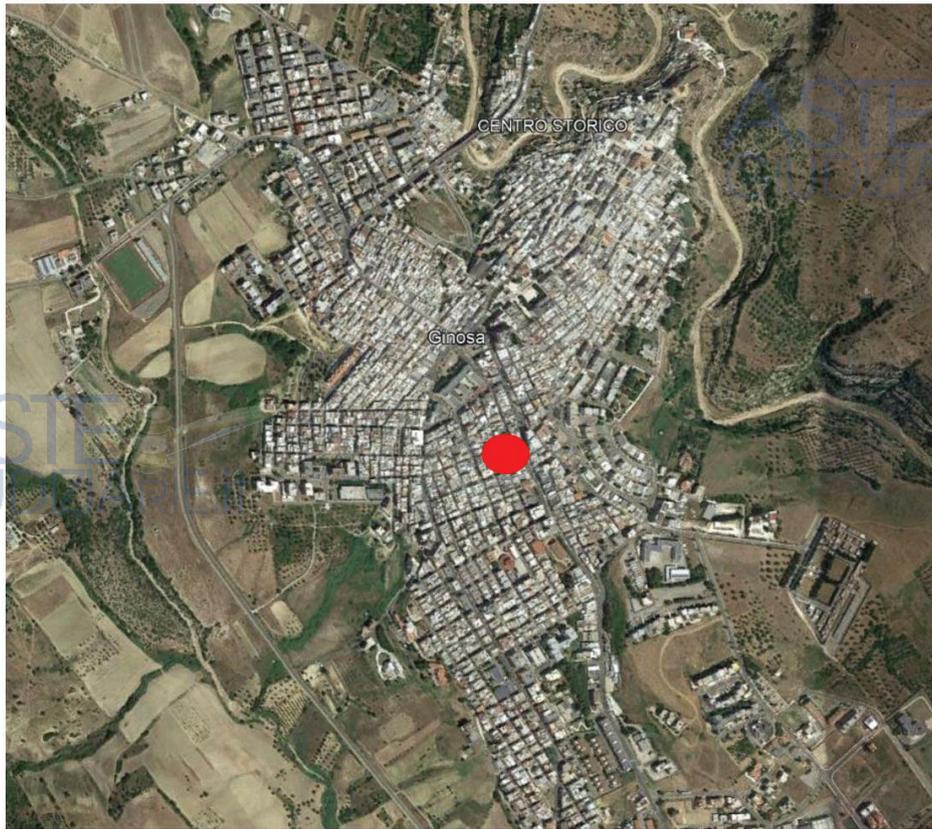


Figura 1: Ubicazione abitazione



R.G.N. 1610/2020





Figura 2: Collocazione abitazione

2.1.3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale di remota realizzazione con sviluppo su tre piani, piano terra, primo e secondo piano. Il fabbricato, in corrispondenza del piano terra, è contiguo ad altri edifici e possiede un solo affaccio su Via Pietro Siciliani, mentre in corrispondenza del primo e secondo piano presenta anche altri due affacci su proprietà private. L'edificio ospita al piano terra il bene in esame ed al primo piano l'abitazione di cui al bene 2) del compendio immobiliare oggetto di divisione.

L'abitazione al piano terra ha ingresso indipendente dal civico 21 di Via P. Siciliani, ma è possibile accedervi anche dal vano scala d'ingresso all'abitazione al primo piano, di cui al civico 23 di detta via. L'immobile è costituito da un ampio locale avente una volta a botte, con altezza massima al colmo di 5,49 m, suddiviso, per mezzo di tramezzi divisorii aventi altezza di 2,50 m, in soggiorno (12,50 mq), cucina (9,30 mq), due camere da letto (letto A – 13,40 mq; letto B – 11,80 mq), ripostiglio (3,90 mq) e bagno (2,20 mq). Il bagno è stato ricavato nel sottoscala della rampa che conduce all'abitazione al primo piano, ed ha altezza massima di 2,00 m. In corrispondenza del ripostiglio e della stanza da letto B, la cui altezza netta interna è di 2,40 m, è stato realizzato un soppalco (16,30 mq) con altezza interna massima di 2,97 m. Dalla stanza da letto A si accede alla



cantina (8,90 mq) posta al piano interrato. L'abitazione è dotata anche di due vasche chiuse ricavate nel sottoscala della rampa che conduce all'abitazione al primo piano, ispezionabili mediante finestra presente in corrispondenza della camera da letto A.

La superficie utile complessiva è di 78,30 mq. L'abitazione possiede un solo affaccio su Via Pietro Siciliani, pertanto tutti gli ambienti sono illuminati ed arieggiati per mezzo della sola finestra, sovrastante la porta d'ingresso, presente sulla parete prospiciente detta via.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione delle relative superfici.

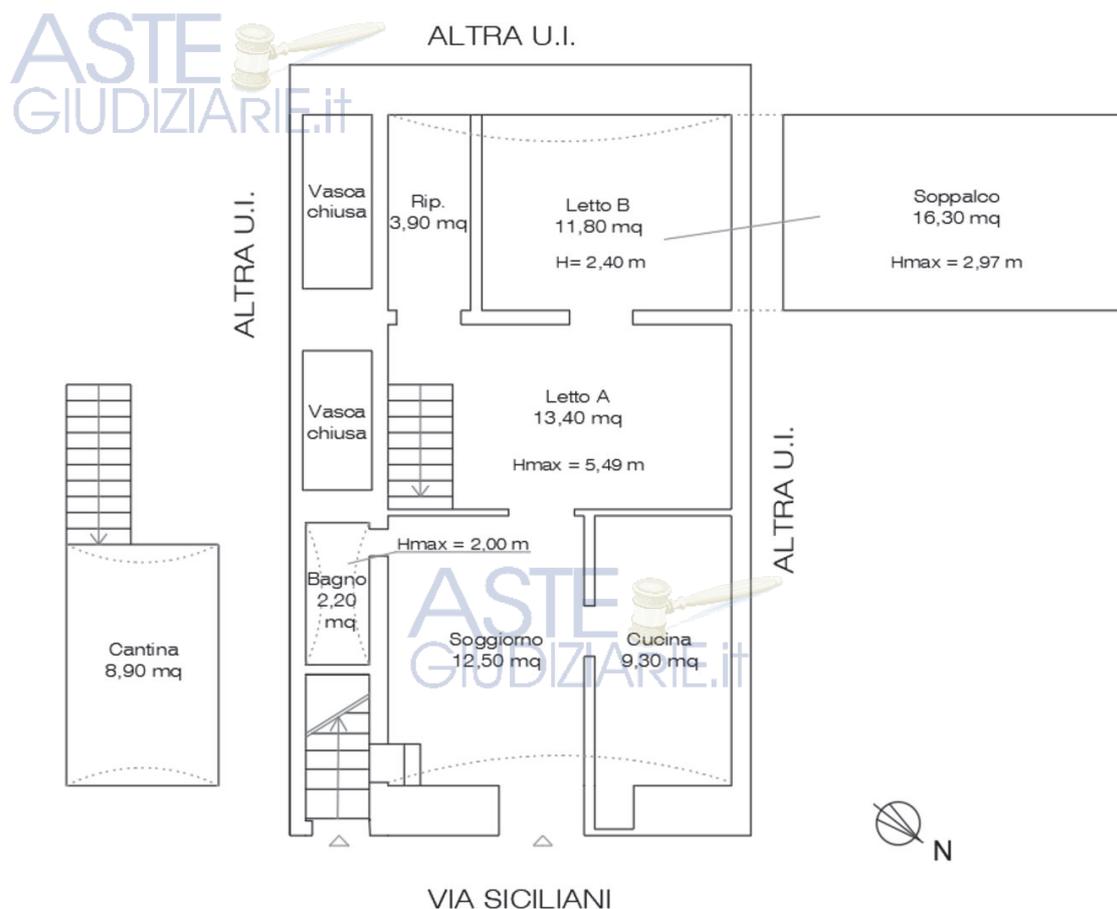


Figura 3: Planimetria abitazione

2.1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui l'abitazione è parte integrante è di remota costruzione, realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo ed orizzontamenti costituiti da volte, al piano terra, e da solai piani in latero – cemento al primo e secondo piano. Le facciate sono rivestite con intonaco tradizionale di colore bianco.



L'accesso all'abitazione al piano terra avviene sia dal numero civico 21 mediante portone in legno che internamente dal numero civico 23, ovvero dalle scale che conducono all'abitazione al primo piano. All'interno le pareti e la volta sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca, mentre la pavimentazione è in graniglia di marmo di colore chiaro. Il bagno è dotato di lavabo, bidet e water. Il soppalco è stato realizzato con struttura in legno tinteggiata di bianco. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura. L'abitazione possiede impianto idrico e fognario, con produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di scaldino elettrico, ed è sprovvista di impianto di riscaldamento.

2.1.5. STATO MANUTENTIVO

L'intero fabbricato residenziale versa in condizioni di degrado e di abbandono. L'abitazione si trova in scarse condizioni di manutenzione, denotate dalla vetustà delle finiture interne nonché dallo stato di abbandono ed inutilizzo in cui si trova. Sono state rilevate, inoltre, manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni di risalita e/o umidità localizzati nella parte basse delle pareti.

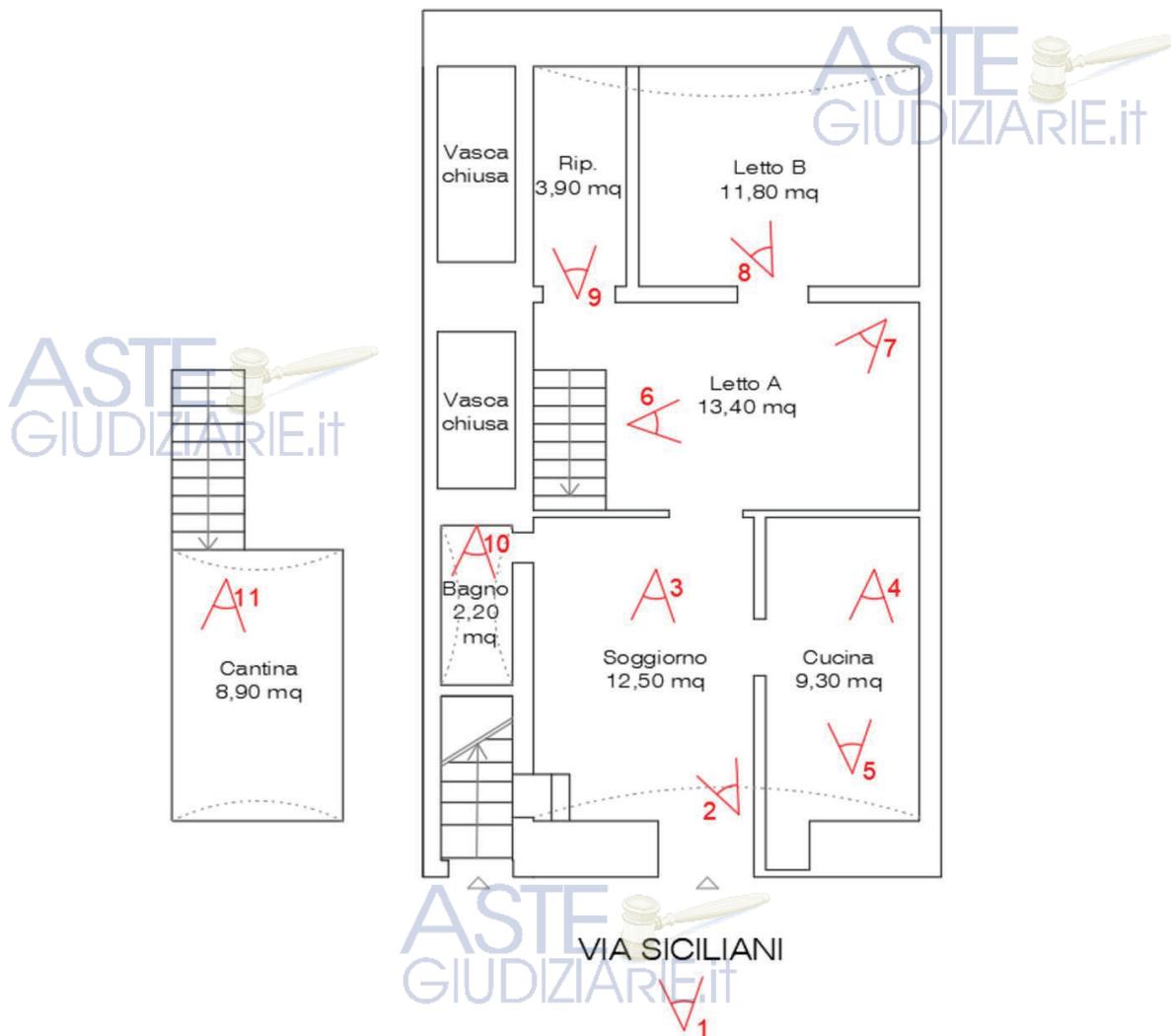
2.1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 4: Superfici utili abitazione

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno	12,50
Cucina	9,30
Letto A	13,40
Letto B	11,80
Ripostiglio	3,90
Soppalco	16,30
Bagno	2,20
Cantina	8,90
Superficie utile	78,30



2.1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*Figura 4: Pianta con i visivi*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.N. 1610/2020

12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: D'ONGHIA ANTONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a85219fab02614784908604689d7f63





Foto 1 – Prospetto fabbricato



Foto 2 – Soggiorno



Foto 3 – Soggiorno



Foto 4 – Cucina



Foto 5 – Cucina



Foto 6 – Letto A





Foto 7 – Letto A



Foto 8 – Letto B



Foto 9 – Ripostiglio



Foto 10 – Bagno



Foto 11 – Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.1.8. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – EDILIZIO

Al fine di valutare la regolarità urbanistico – edilizia del bene in esame, la scrivente provvedeva ad effettuare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosola in data 12.10.2022 prot. n. 29697. In data 15.11.2022 veniva comunicato alla sottoscritta tramite PEC che risulta registrata la pratica edilizia n. 2/12-14 del 1949 intestata al sig. _____ ma che non era stato possibile reperire tale documentazione.

Alla luce di ciò, la valutazione della regolarità urbanistico – edilizia verrà eseguita sulla scorta della planimetria catastale di primo impianto dell'unità immobiliare, datata 01.08.1956.

Dal confronto tra lo stato di fatto del bene e quanto riportato catastalmente è emersa una difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa che l'immobile rientra, secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunale, in "Zona B3 – Zone residenziali urbane esistenti di completamento" e, secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non ricade in alcuna area vincolata.

La difformità, così come rilevata, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), secondo quanto previsto dall'art. 22 del DPR 380/2001. L'attività di sanatoria di tale difformità prevederà, quindi, la presentazione di apposita S.C.I.A. in sanatoria secondo quanto dettato dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001: ovvero, previa verifica della doppia conformità e pagamento di una sanzione, è possibile regolarizzare la posizione urbanistica dell'immobile. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione e dei diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

Attualmente l'immobile risulta sprovvisto di agibilità. Dato che non vi sono elementi certi ed oggettivi che possano collocare temporalmente in maniera precisa la realizzazione di detta abitazione, ovvero se la stessa sia stata realizzata ante o post 1934 (anno in cui è stato introdotto il certificato di agibilità con Regio Decreto n. 1265/1934), la scrivente ritiene considerare l'assenza del certificato di agibilità come una difformità.

Pertanto, si renderà necessario richiederlo mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del DPR 380/2001), per un costo complessivo di circa € 4.000,00.

2.1.9. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal punto di vista catastale è stata riscontrata la medesima difformità di cui al paragrafo precedente. Pertanto, l'attività di regolarizzazione catastale prevederà la presentazione di apposita pratica DOGFA per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e pagamenti all'agenzia delle entrate, pari a circa € 700,00.



2.2. BENE 2 – ABITAZIONE AL 1°-2° PIANO SITA IN VIA P. SICILIANI N. 23

2.2.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Abitazione al primo piano, con annessi vani tecnici e lastrico solare al secondo piano, ubicata nel Comune di Ginosa (TA) alla Via Pietro Siciliani n. 23. La stessa si compone di ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucinino, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno. Confina a nord, sud ed ovest con altre proprietà, mentre ad est con Via Pietro Siciliani.

Tabella 1: Identificazione Catastale

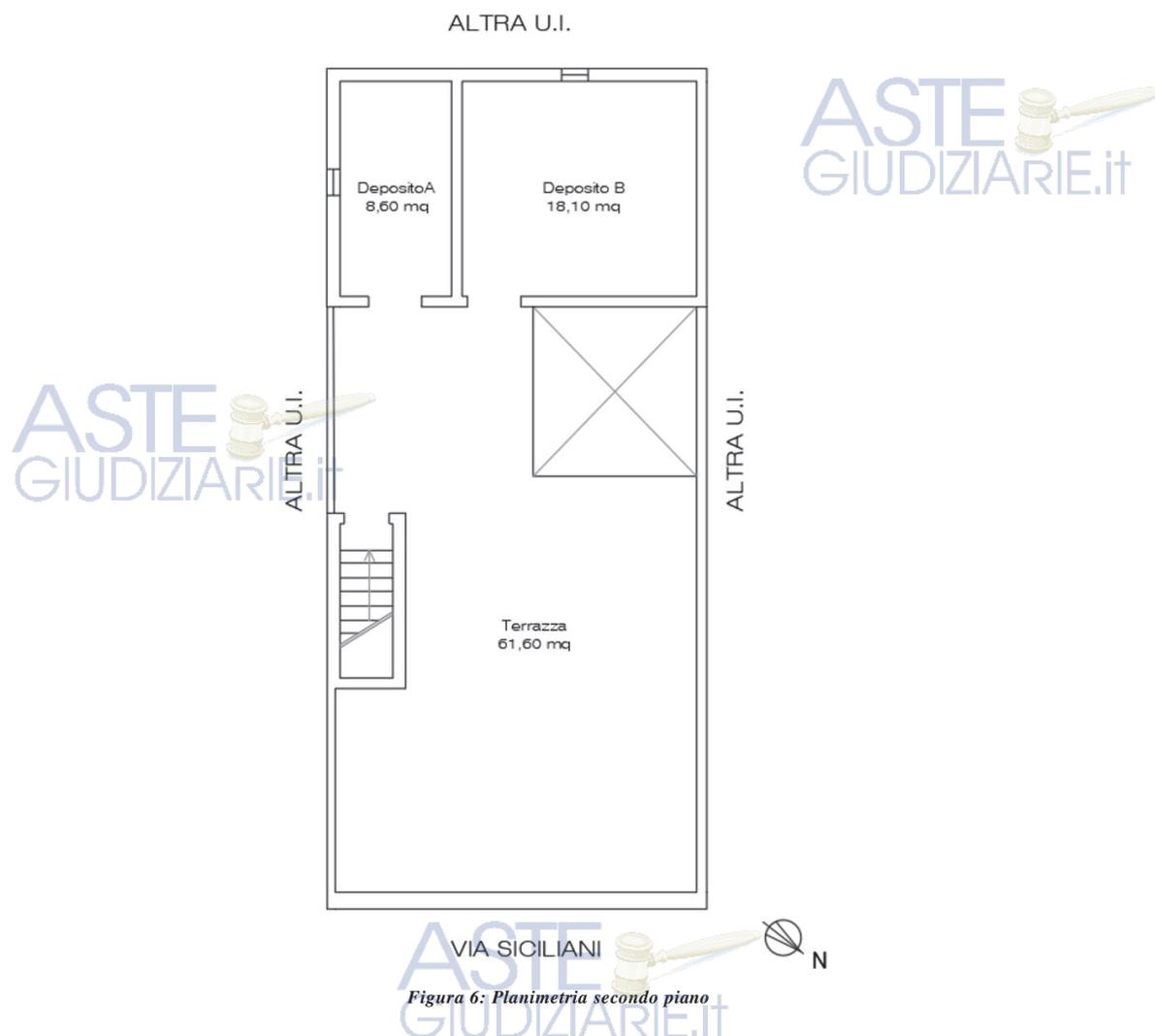
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Ginosa (TA)						
32	742	13	A/3	2	5 vani	€ 296,96
Oggi in ditta:						

2.2.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione è parte integrante del fabbricato descritto nel paragrafo 2.1.3. La stessa si compone di ingresso (6,70 mq), soggiorno (10,00 mq), pranzo (9,30 mq), cucinino (4,10 mq), disimpegno (2,20 mq), due camere da letto (letto A – 19,30 mq; letto B – 19,60 mq), di cui una con cabina armadio (2,55 mq), ripostiglio (3,30 mq) e bagno (4,60 mq). La superficie utile complessiva è di 81,65 mq per un'altezza netta interna di 3,50 m. Il cucinino possiede un'altezza netta interna di 2,30 m, in quanto lo stesso vano è stato ricavato mediante la parziale chiusura del pozzo luce esistente. L'unità immobiliare, infatti, possiede un balcone (4,40 mq) prospiciente la Via Pietro Siciliani ed un affaccio sul pozzo luce interno (4,80 mq).

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del bene così come rilevata (Fig. 5) con l'indicazione delle relative superfici.





2.2.3. MATERIALI E IMPIANTI

L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di portone in legno di vecchia fattura; la scalinata che conduce al primo piano è a singola rampa rivestita con elementi in pietra, mentre le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale di colore bianco. All'interno dell'abitazione, in quasi tutti gli ambienti, la pavimentazione è in graniglia di marmo di colore chiaro, mentre nella zona d'ingresso e nel soggiorno è in cementine colorate, tipiche degli anni 60/70. Le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Il bagno ha la pavimentazione in cementine di colore scuro e le pareti sono rivestite, a metà altezza, con piastrelle in monocottura di colore rosa. Nel cucinino le pareti presentano un rivestimento, a mezz'altezza, realizzato con piastrelle in monocottura di colore bianco.



Le porte interne sono in legno di colore bianco e del tipo ad anta battente, così come gli infissi, dotati di oscuranti in legno e, sul prospetto di via Siciliani, di persiane esterne di colore scuro.

Tutte le opere di finitura sono risalenti agli anni 60/70, pertanto necessitano di un rinnovo.

Per mezzo della scalinata interna all'abitazione si accede al lastrico solare, completamente pavimentato con mattoni da esterno e perimetrato da parapetto in muratura. Dal lastrico solare si accede ai due depositi.

L'abitazione è dotata di impianto idrico e fognario, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico, è sprovvista di impianto di riscaldamento ed è dotata di impianto di allarme.

2.2.4. STATO MANUTENTIVO

L'immobile de quo versa in condizioni di fatiscenza aggravate dall'inutilizzo dello stesso. L'elevato livello di umidità presente, accompagnato da ingenti fenomeni infiltrativi derivanti dalla copertura, ha provocato il degrado delle finiture interne: infatti tutte le pareti e l'intradosso della copertura di presentano con estesi aloni di colore giallastro, esfoliazione della pittura, distacco parziale di intonaco e presenza di macchie puntiformi di colore nero (muffa). Tale condizione ha generato la totale insalubrità di tutti gli ambienti.

Sono stati rilevati, inoltre, quadri fessurativi di carattere strutturale. Si necessita il rinnovo degli impianti.

2.2.5. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 2: Superfici utili bene 2)

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Primo piano	
Ingresso	6,70
Soggiorno	10,00
Pranzo	9,30
Cucinino	4,10
Letto A	19,30
Letto B	19,60
Disimpegno	2,20
Ripostiglio	3,30
Cabina armadio	2,55



Bagno	4,60
Balcone	4,40
Pozzo luce	4,80
Superficie utile	81,65
Superficie scoperta	9,20
Secondo piano	
Deposito A	8,60
Deposito B	18,10
Terrazza	61,60
Superficie utile	26,70
Superficie scoperta	61,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.N. 1610/2020

20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



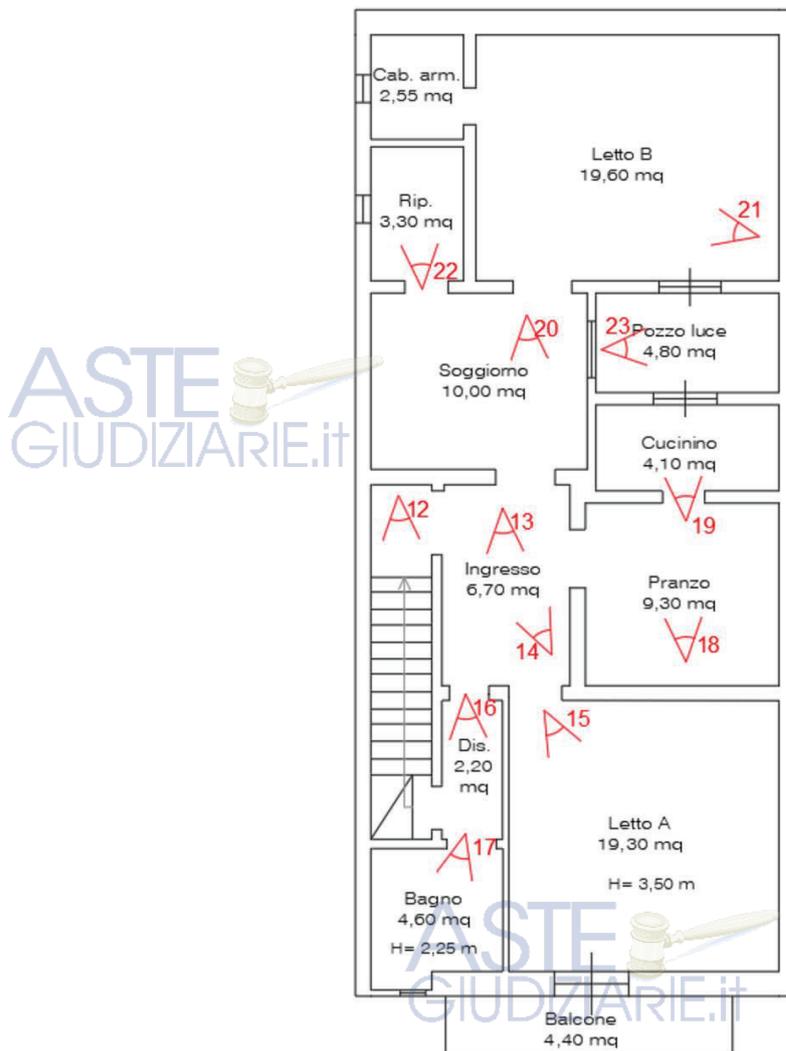
2.2.6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Figura 7: Pianta con visivi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 12 – Vano scala



Foto 13 – Ingresso



Foto 14 – Ingresso



Foto 15 – Letto A



Foto 16 – Disimpegno

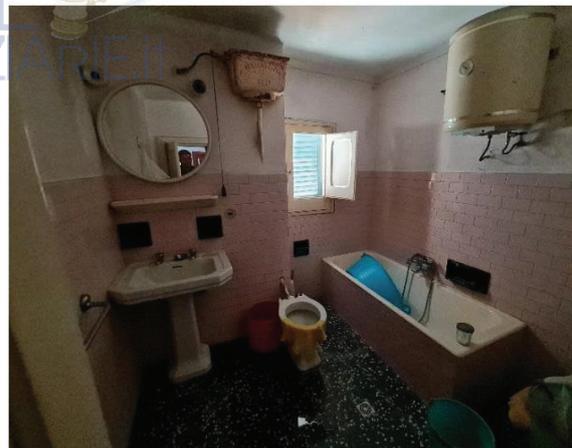


Foto 17 - Bagno





Foto 18 – Pranzo



Foto 19 – Cucinino



Foto 20 – Soggiorno



Foto 21 – Letto B



Foto 22 – Ripostiglio



Foto 23 – Pozzo luce





Foto 24 – Locali deposito



Foto 25 – Lastrico solare



Foto 26 – Lastrico solare



Foto 27 – Lastrico solare

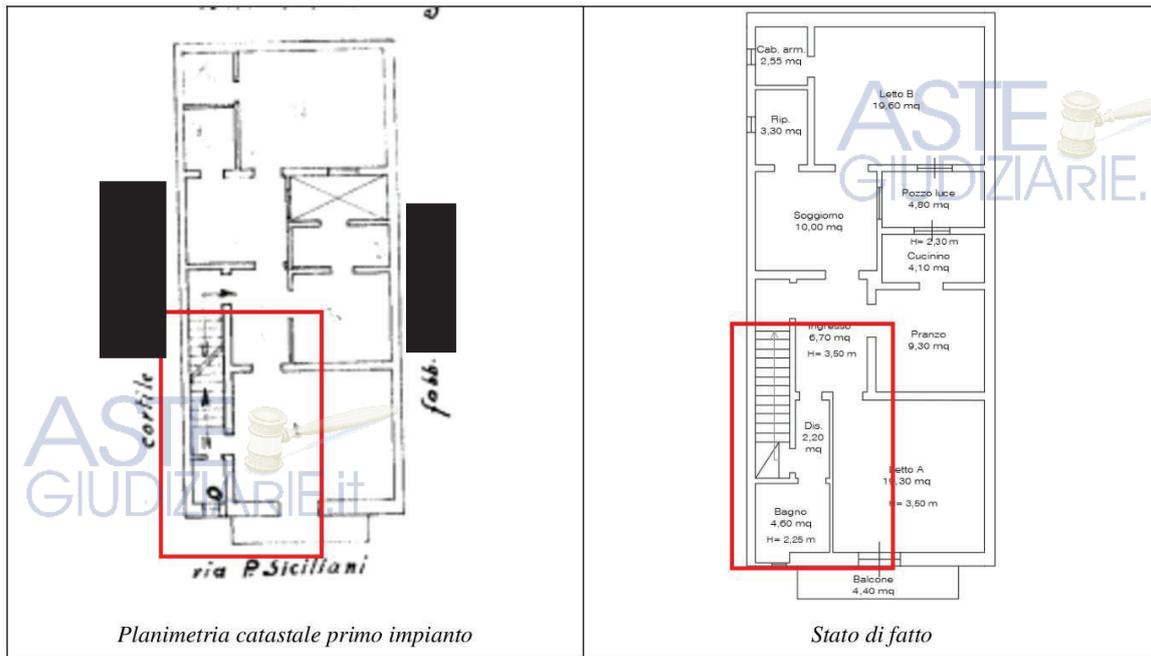
2.2.7. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Al fine di valutare la regolarità urbanistico – edilizia del bene in esame, la scrivente provvedeva ad effettuare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa in data 12.10.2022 prot. n. 29697. In data 15.11.2022 veniva comunicato alla sottoscritta tramite PEC che risulta registrata la pratica edilizia n. 2/12-14 del 1949 intestata al sig. _____ ma che non era stato possibile reperire tale documentazione.

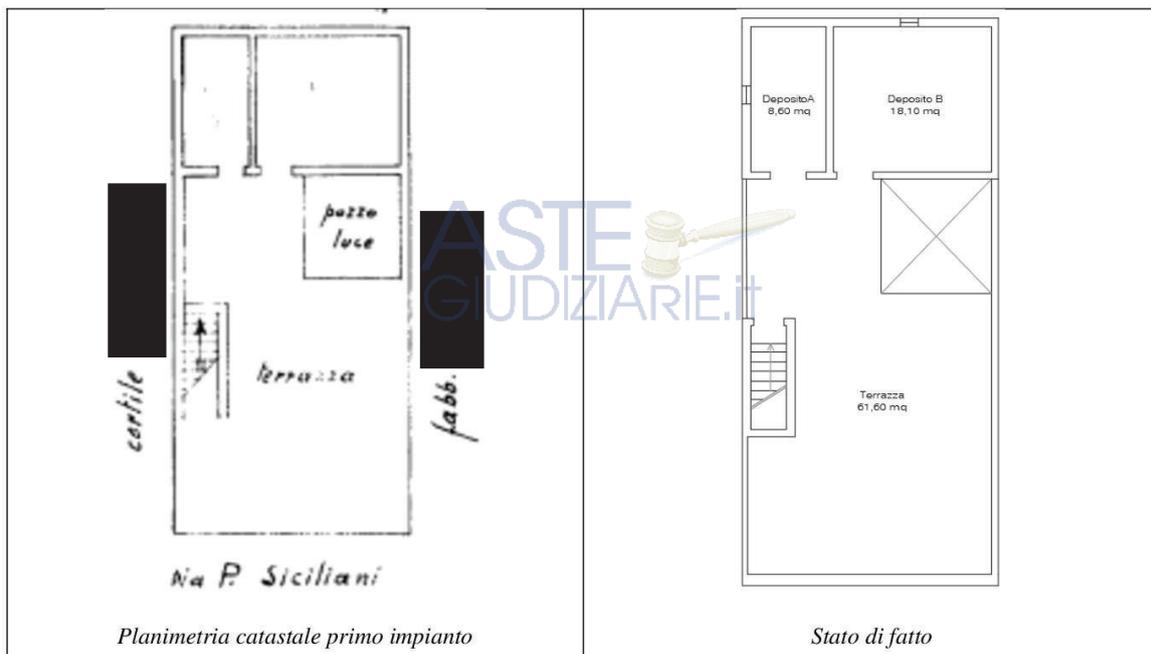
Alla luce di ciò, la valutazione della regolarità urbanistico – edilizia verrà eseguita sulla scorta delle planimetrie catastali di primo impianto del primo piano e del secondo piano, datate entrambe 05.11.1959.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento al primo piano e quanto riportato catastalmente è emersa una difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione del disimpegno e ampliamento del bagno).





In relazione al secondo piano, il confronto non ha fatto emergere alcuna difformità.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si precisa che l'immobile rientra, secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) comunale, in "Zona B3 – Zone residenziali urbane esistenti di completamento" e, secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non ricade in alcuna area vincolata.

La difformità relativa all'abitazione al primo piano, così come rilevata, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), secondo quanto previsto dall'art. 22 del DPR 380/2001. L'attività di sanatoria di tale difformità prevederà, quindi, la presentazione di apposita S.C.I.A. in sanatoria secondo quanto dettato dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001: ovvero, previa verifica della doppia conformità e pagamento di una sanzione, è possibile regolarizzare la posizione urbanistica dell'immobile. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione e dei diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

Attualmente l'immobile risulta sprovvisto di agibilità. Dato che non vi sono elementi certi ed oggettivi che possano collocare temporalmente in maniera precisa la realizzazione di detta abitazione, ovvero se la stessa sia stata realizzata ante o post 1934 (anno in cui è stato introdotto in certificato di agibilità con Regio Decreto n. 1265/1934), la scrivente ritiene considerare l'assenza del certificato di agibilità come una difformità.

Pertanto, si renderà necessario richiederlo mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del DPR 380/2001), per un costo complessivo di circa € 4.000,00.

2.2.8. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal punto di vista catastale, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti (datata 14.05.2003), si ha la piena conformità a meno della suddivisione del ripostiglio originario in due piccoli vani. Tale variazione risulta irrilevante, in quanto non incide sulla rendita del bene.

2.3. STIMA DEI BENI

L'analisi congiunta degli atti di causa, delle visure e planimetrie catastali nonché la ricognizione dei beni costituenti l'asse ereditario, ha permesso al sottoscritto CTU di elaborare un quadro preciso ed analitico dei luoghi oggetto di consulenza consentendo di determinare i rispettivi valori commerciali degli immobili costituenti il patrimonio ereditario.

Per la determinazione del valore dei singoli beni costituenti l'asse ereditario immobiliare e quindi il relativo valore complessivo, lo scrivente CTU ha adottato il **metodo sintetico – comparativo**. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante



paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima dei beni sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari dei beni sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono stati stimati i valori unitari riportati nelle tabelle sottostanti. Si ribadisce che tali valori tengono conto degli aspetti intrinseci agli immobili, legati allo stato d'uso e di manutenzione.

2.3.1. STIMA BENE 1 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA DI VIA P. SICILIANI N. 21

<i>Abitazione piano terra</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	91,90	100%	91,90
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (balcone)	0,00	30%	0,00
Superficie commerciale			91,90



<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia e catastale</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
600,00	€ 55 140,00	€ 7 200,00	€ 47 940,00

VALORE COMPLESSIVO BENE 1 - € 48.000,00

2.3.2. *STIMA BENE 2. – ABITAZIONE AL PRIMO PIANO DI VIA P. SICILIANI N. 23*

<i>Appartamento 1 piano</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	109,50	100%	109,50
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (balcone e pozzo luce)	9,20	30%	2,76
<i>Superficie commerciale</i>			112,26

<i>Secondo piano</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	32,40	100%	32,40
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze) < 25 mq	25,00	30%	7,50
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	36,60	10%	3,66
<i>Superficie commerciale</i>			36,06

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
650,00	€ 72 969,00	€ 6 500,00	€ 66 469,00

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
500,00	€ 18 030,00	€ -	€ 18 030,00



VALORE COMPLESSIVO BENE 2 - € 84.500,00

3. QUESITO 2

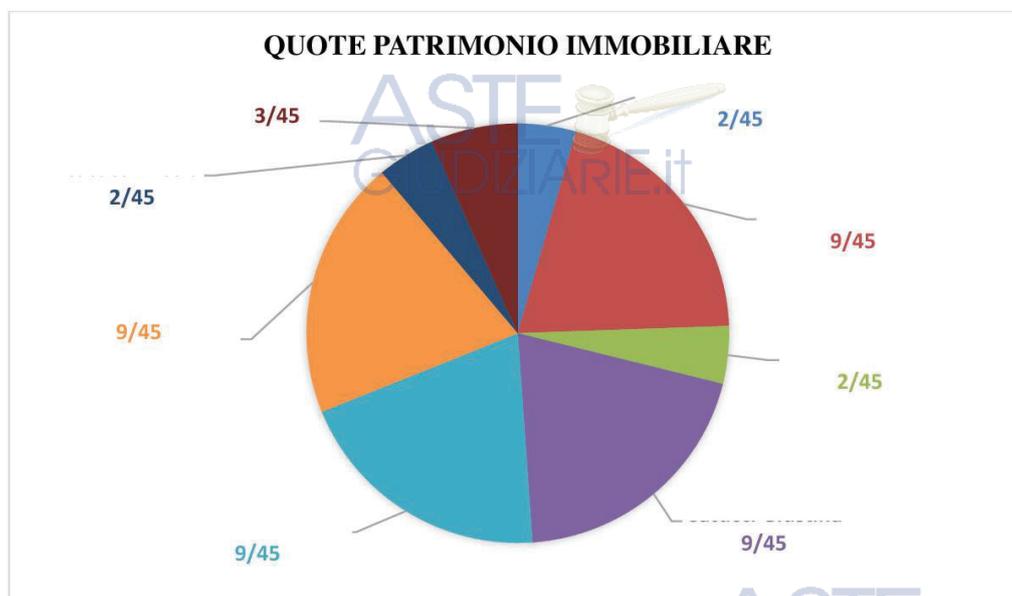
Fornisca il CTU ogni utile notizia circa lo stato amministrativo, edilizio, catastale degli immobili de quo, utile ai fini della determinazione del loro valore, della redazione del progetto di divisione o soprattutto della eventuale vendita dei cespiti

Per il responso al secondo quesito si veda quanto riportato nella risposta al quesito 1.

4. QUESITO 3

Predisponga, ove possibile, un progetto di comoda divisione del compendio immobiliare oggetto di causa, mediante formazione delle quote spettanti ai condividenti o, in caso di non comoda divisibilità degli immobili o di formazione di quote, ne spieghi la ragione

Da una attenta disamina della documentazione in atti, è stato possibile rilevare le quote spettanti ad ogni condividente degli immobili de quo, riportate nel grafico seguente.



La scrivente CTU ha valutato opportunamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità dei beni che costituiscono l'asse ereditario, ed ha ritenuto che gli stessi non risultino



comodamente divisibili nelle otto quote dei comproprietari, secondo quanto disposto dall'ex art. 720 c.c., non è dunque possibile stabilire quote concrete, attraverso la materiale separazione, suscettibili di autonomo e libero godimento.

5. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

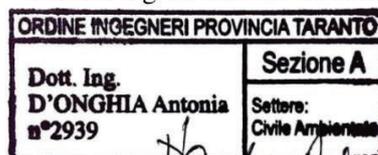
In data 04.01.2023 la sottoscritta CTU ha inviato tramite Posta Elettronica Certificata bozza dell'elaborato peritale così come disposto dall'Ill.mo Giudice e riportato nel verbale di giuramento sottoscritto. Nei successivi 20 giorni dall'invio della bozza, con scadenza 24.01.2023, non sono state avanzate controdeduzioni.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 26.01.2023

il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

