



TRIBUNALE CIVILE di TARANTO

Prima Sezione Civile

Giudice Dott. M. CASAVOLA

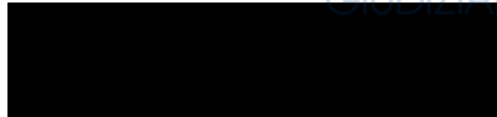
Ruolo Generale n° 1993/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tra



contro





All'Ill.mo Giudice Dott. Martino CASAVOLA (TA),

INTRODUZIONE

La S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Gabriella PERRINI, iscritta all'Albo degli Architetti di Taranto, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento civile in epigrafe indicato.

Oggetto di perizia è l'immobile ubicato in Statte (TA), Via Giuseppe Tartini n°9, precisamente indicati al N.C.E.U. al:

- Foglio 7 p.IIa 315 sub.1 cat.A/3 Cl. 3, consistenza vani 7,00, rendita catastale €632,66;
- Foglio 7 p.IIa 315 sub.2 cat.A/3 Cl. 6, consistenza 35 mq, rendita catastale €90,38;

1_QUESITI

Udienza di Giuramento: 17 settembre 2024, ore 09:00.

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il Sig. Giudice Dott. M. Casavola poneva alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Gabriella PERRINI, nominata esperta, i seguenti quesiti tratti dal ricorso di parte attrice, così come indicato dalla S.V.I. nel verbale di giuramento:



"(...) Siano posti i quesiti per la quantificazione del valore commerciale della casa terranea e del garage siti in Statte in via Giuseppe Tartini 9 nonché il valore locatizio degli stessi immobili a far data dal 6/4/22, data di decesso di Manigrasso Maria."

Il Giudice assegnava al sottoscritto CTU per la stesura della perizia, a partire dall'inizio delle operazioni peritali, 60 giorni, ulteriori 20 giorni alle parti per rispondere con eventuali osservazioni e ulteriori 20 giorni al CTU per depositare il tutto presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Taranto – Prima Sezione.

Al fine della reperibilità dei documenti presso l'Ente competente per territorio, la scrivente ha inviato p.e.c il giorno 20.05.2025 e protocollato dall'ufficio ricevente il successivo 27.05.2025, per poi ricevere copia dei documenti urbanistici estratti il medesimo giorno a mezzo p.e.c.

2_SOPRALLUOGO

Il giorno 25 marzo 2025 alle ore 16:34, come concordato in sede di udienza, il sottoscritto CTU si trovava presso i luoghi di causa in presenza di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



•

Nessun altro compariva per parte attrice né convenuta.

Col benestare di parte convenuta di cui sopra, unitamente ai già menzionati presenti, si procedeva all'ispezione dei luoghi oggetto di accertamento peritale eseguendo il rilievo fotografico sia interno che esterno all'abitazione ed in ogni suo eventuale accessorio.

Il difensore di parte convenuta comunica al proprio assistito, per le vie brevi, che non avrebbe potuto partecipare alle operazioni peritali a causa di incombenze improrogabili. Nessuna delle parti nominava CTP nella data odierna. La scrivente, dunque, dava lettura dei quesiti posti dal Giudice tramite il verbale di udienza del 05/03/2025 ai presenti.

A questo punto, la sottoscritta redigeva opportuno verbale, chiedendo ai presenti se volessero verbalizzare qualsivoglia osservazione ma non avevano alcunché da obiettare, limitandosi alla trasmissione delle eventuali osservazioni alla perizia.

Dopo aver letto, concordato e siglato il verbale, la sottoscritta dichiarava concluse le operazioni peritali del rilievo alle ore 17:28.



3_RISPOSTA AI QUESITI

"(...) Siano posti i quesiti per la quantificazione del valore commerciale della casa terranea e del garage siti in Statte in via Giuseppe Tartini 9 nonché il valore locatizio degli stessi immobili a far data dal 6/4/22, data di decesso di



A seguito dell'inoltro della missiva da parte della scrivente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Statte (TA), gli addetti preposti hanno prontamente comunicato, a mezzo p.e.c., quanto collazionato presso i propri archivi, di cui si espone brevemente il contenuto riassunto per punti argomentativi e stralci grafici ove presenti e necessari:

- Concessione Edilizia in sanatoria n°105/1997, Pratica n°30/19: il Sig.



formale, con n°pratica 125, per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere di "realizzazione di un fabbricato per civile abitazione a piano terra con annesso garage e cantina al piano seminterrato" sito in Statte alla Via Tartini n.9, individuato catastalmente al foglio di mappa n°95, p.lle n°315-319;

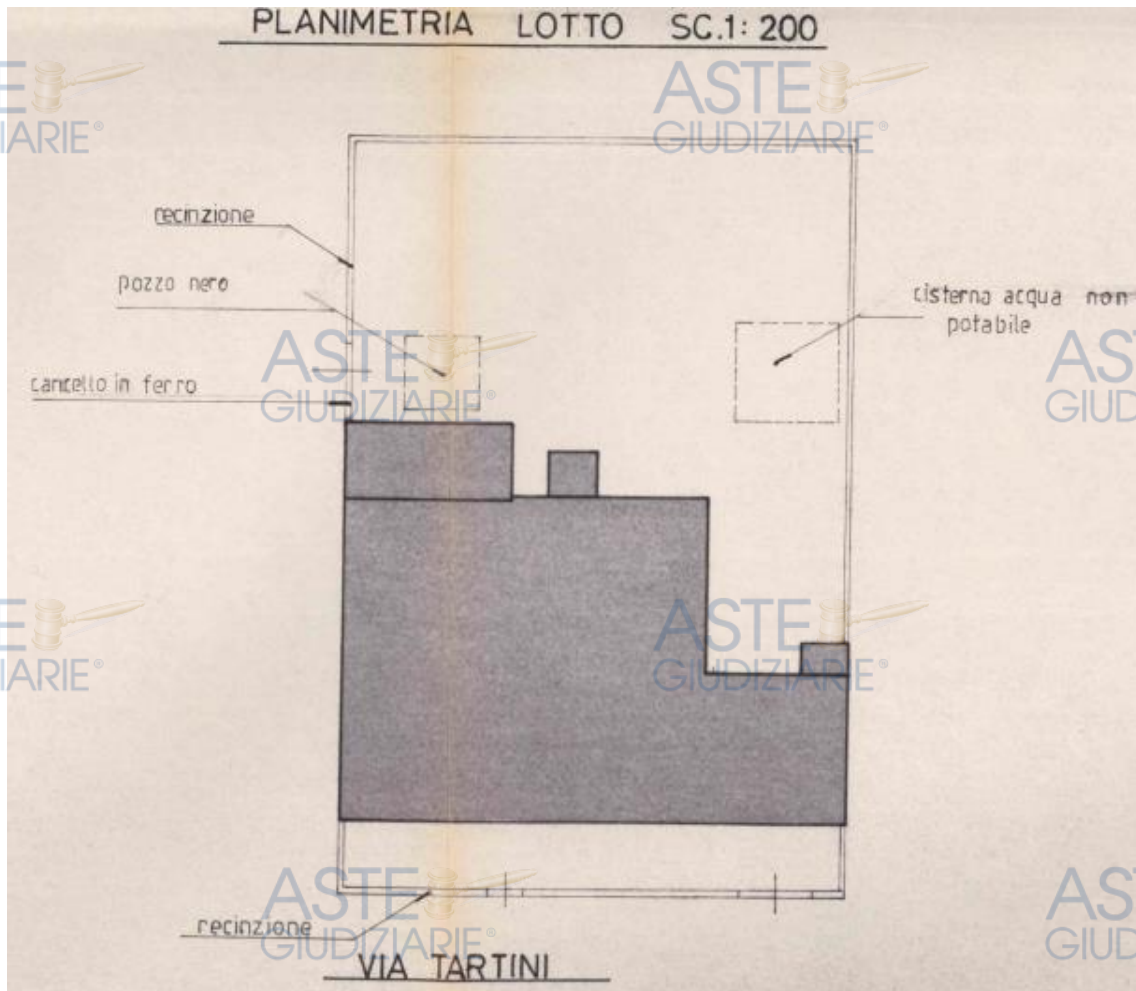


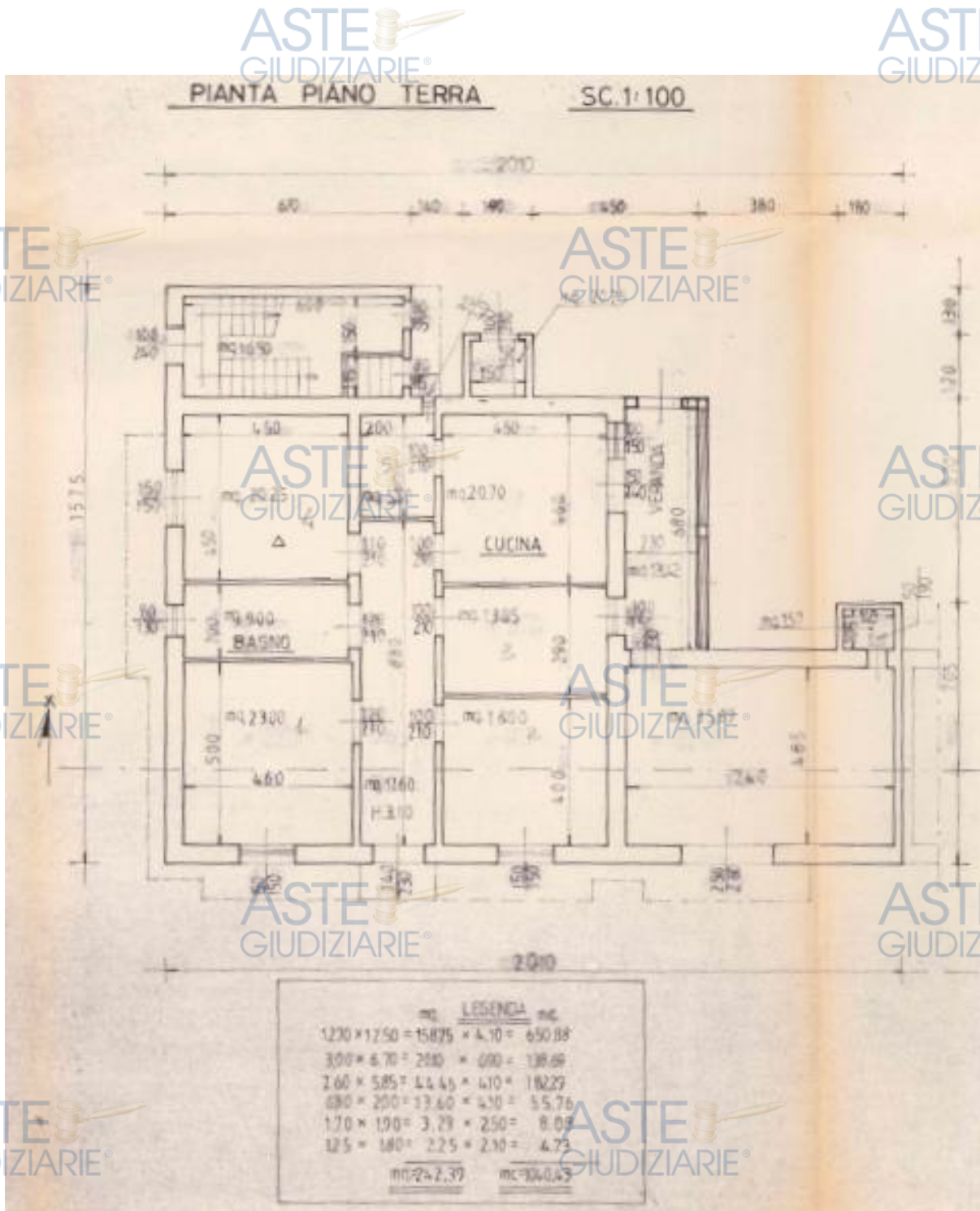
Viste: l'idoneità statica redatta dal tecnico 

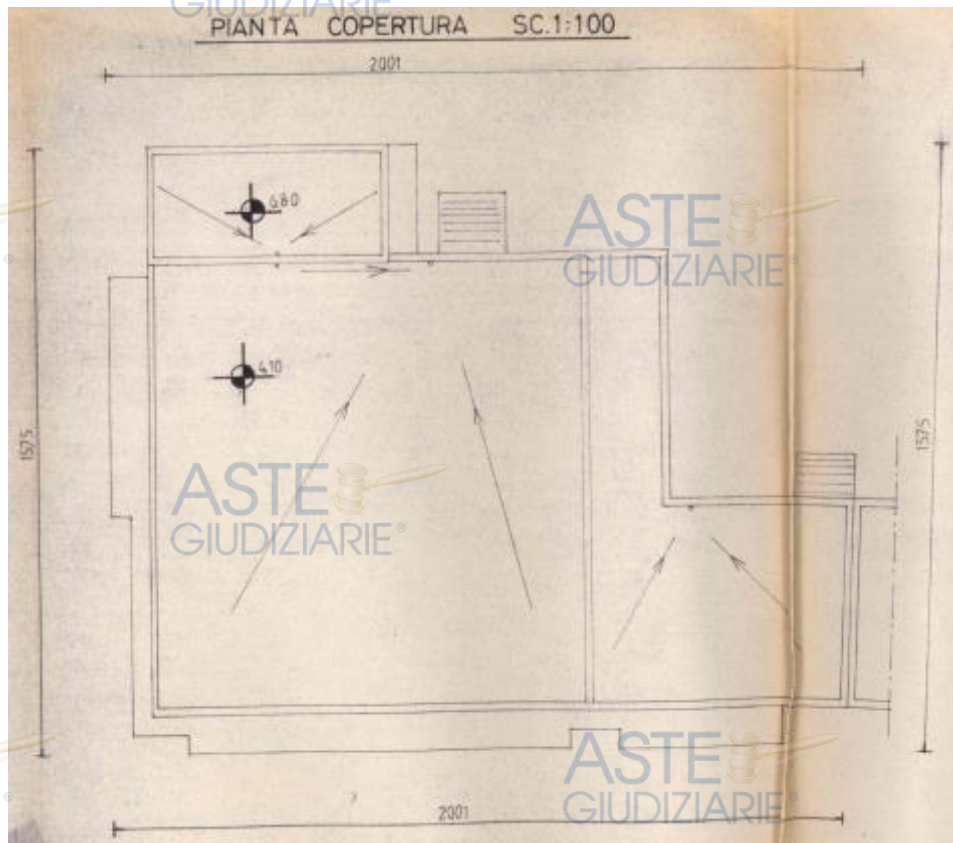
obblazioni correttamente corrisposte all'Ente responsabile, la collazione di giusta e corretta documentazione, la legge 28.1.1977 n°10 e la legge 28/2/1985 n°47, rilasciava la già menzionata concessione edilizia in sanatoria.

La documentazione veniva firmata dal tecnico istruttore geom. Michele Liuzzi, dal Capo Settore Tecnico Ing. Domenico Dario, dall'Assessore Urbanistica/Edilità Quirico Lombardo, con ricevuta datata al 26 novembre 1997.

Alla pagina successiva si espongono le planimetrie, mentre gli ulteriori grafici dell'intero corpo condominiale sono allegati alla presente relazione:

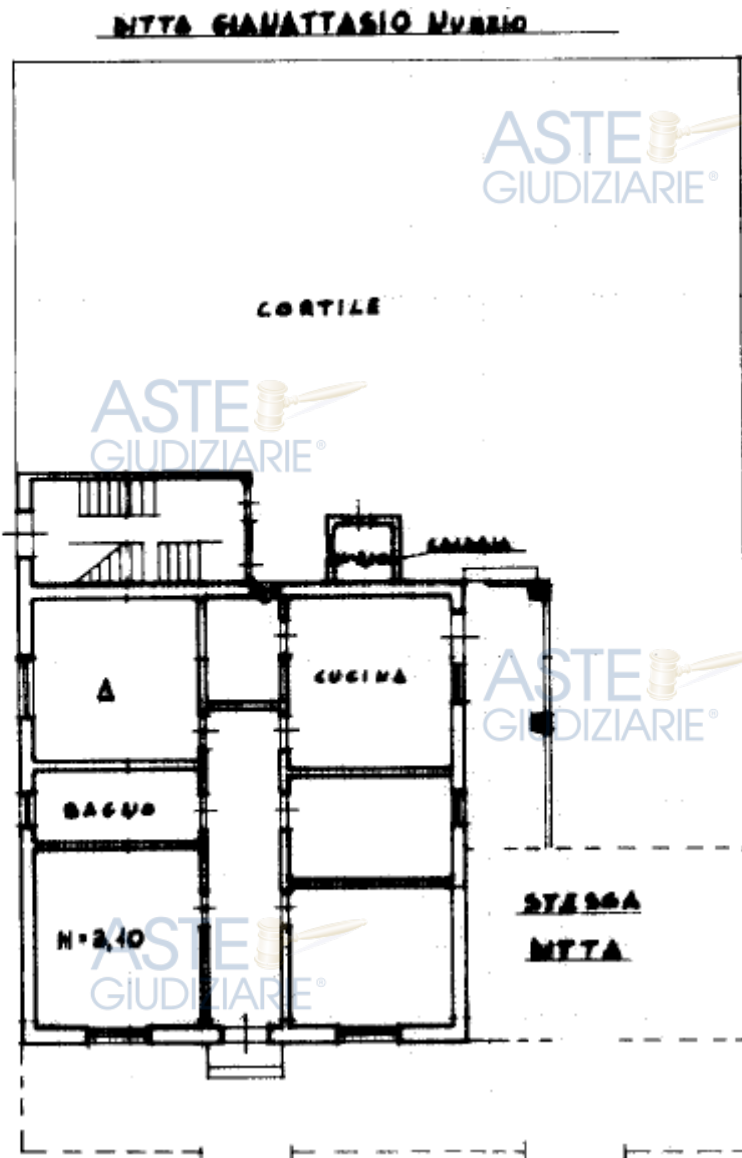








Planimetria catastale:







Si può confermare la coerenza tra il realmente costruito, quanto depositato al catasto e quanto presente presso gli archivi urbanistici del Comune di appartenenza.

Lo stabile si presenta come un corpo unico che affaccia su Via Tartini e Via Vivaldi con due ingressi carrabili ciascuno ed uno pedonale da Via Tartini. È costituito da una struttura in altero-cemento e rivestita esternamente con pietre locali e malta (muratura perimetrale e muretto di confine della proprietà), la restante parte è composta da intonaco e pitturazioni civili. Il tetto è adibito a lastrico solare con guaina impermeabile rifinita con guaina liquida, mentre la porzione perimetrale del tetto è caratterizzata da tegole e discendenti. L'interno è rifinito con giochi di colore geometrici in quasi ogni stanza (tranne cucina e bagno rivestiti in piastrelle) con intonaco e pittura civile. La veranda è adibita a cucina (si rilevano esfoliazioni pittoriche dal soffitto). Gli infissi e le porte interne ed esterne sono in metallo e/i legno tamburato, tipici degli anni '70-'80.

Il garage risulta esternamente come il resto del cespite su descritto, ma all'interno risulta in stato "a grezzo" (ovverosia senza finiture).

Affinché le considerazioni della scrivente possano essere oggettive e compiutamente esaustive è opportuno illustrare con dovizia di particolari il metodo di stima della valutazione del valore dell'immobile su indicato.



Ai fini della stima immobiliare, l'Agenzia delle Entrate pubblica, ogni 6 mesi, delle tabelle riportanti i valori immobiliari per categorie, destinazione d'uso e stato di conservazione.

Unico metodo alternativo e valido è il M.C.A., ovvero il *Method Comparison Approach*, che prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];



- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi parametri sono comparati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) comprende, oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima; dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo -zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 (in seguito riportata); i dati dell'Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali



dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: STATTE

Fascia/zona: Centrale/VIA GIORDANO, VIA CASELLA, FERROVIA, VIA ASMARA, BAINSIZZA, TRIPOLI, CIMAROSA...

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 690 | 1000 | L | 3,2 | 4,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 470 | 700 | L | 2,1 | 2,9 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Poiché la classe catastale riportata sulla visura omonima è la A/3, comprendente le categorie architettoniche assimilabili a "abitazioni di tipo economico", si dovrà far riferimento all'ultima riga della tabella su riportata ed evidenziata con riquadro rosso. Il valore, all'epoca del 2022 secondo quanto riportato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, rientra tra il minimo, 470,00 €/mq, ed il massimo, 700,00 €/mq. Per una giusta considerazione del valore immobiliare, la scrivente opta per la media tra i due valori, ovvero pari a **585,00 €/mq**.



Date le caratteristiche del cespite, la sottoscritta ritiene opportuno utilizzare non solo i valori della tabella OMI, ma anche una tabella che possa stabilire il *coefficiente di merito* e quindi un valore più reale e aderente alla realtà dei fatti.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

| STATO LOCATIVO | CONTRATTO | COEFFICIENTE DI MERITO |
|--|---------------------|------------------------|
| Abitazioni libere | | 100% |
| Abitazioni locatate a canone libero | durata quadriennale | -20% |
| Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi | | -5% |

| PIANO | CON ASCENSORE | SENZA ASCENSORE |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Seminterrato | -25% | -25% |
| Piano terra o rialzato | -10% (-20% senza giardino) | -10% (-20% senza giardino) |
| Piano 1° | -10% | -10% |
| Piano 2° | -3% | -15% |
| Piano 3° | 0% | -20% |
| Piano superiori | +5% | -30% |
| Ultimo piano | +10% | -30% |
| Attico | +20% | -25% |

| STATO DI CONSERVAZIONE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|-------------------------|------------------------|
| Da ristrutturare | -10% |
| Buono stato | 0,00% |
| Ristrutturato | +5% |
| Finemente ristrutturato | 10,00% |
| Piano 3° | 0% |
| Nuova costruzione | +15% |

| LUMINOSITA' | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|---------------------|---|------------------------|
| Molto luminoso | Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno | +10% |
| Luminoso | Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno | +5% |
| Mediamente Luminoso | Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno | 0% |
| Poco luminoso | Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente | -5% |



| ESPOSIZIONE E VISTA | | COEFFICIENTE DI MERITO | |
|------------------------------------|--------------|------------------------|----------|
| Esterna panoramica | | +10% | |
| Esterna | | +5% | |
| Mista | | 0% | |
| Interna | | - 5% | |
| Completamente interna | | -10,00% | |
| ETA' EDIFICIO | OTTIMO STATO | NORMALE | SCADENTE |
| 1 - 20 anni | 0% | 0% | -5% |
| 20 - 40 anni | +5% | 0% | -10% |
| Oltre 40 anni | +10% | 0% | -15% |
| RISCALDAMENTO | | COEFFICIENTE DI MERITO | |
| Autonomo | | +5% | |
| Centralizzato | | 0% | |
| Centralizzato con contabilizzatore | | +2% | |
| Assente | | -5% | |

Il grafico del subalterno in allegato alla presente relazione riporta le dimensioni reali, sviluppando così la *superficie commerciale* secondo il "codice delle valutazioni immobiliari" che comprende anche l'incidenza delle strutture perimetrali e divisionali.

Date le condizioni suddette, si propone il valore medio.

Applicando quanto detto finora, avremo che:

$$\begin{aligned}
 VR &= Sc \times Vu \times (1 + Cm/100) \\
 &= 174 \times 585,00 \times (1 - 10/100) \\
 &= 101'790,00 \times (1 - 0,1)
 \end{aligned}$$



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

$$= 101'790,00 \times 0,9$$

VALORE dell'APPARTAMENTO: € 91'611,00

(Novantunomila e seicentoundici euro, 00 cents.)

Per quanto riguarda invece la determinazione del valore del box auto, si applicheranno i prezzi medi presenti sul mercato grazie ai siti di uso comune e diffuso (subito.it, idealista.it, immobiliare.it, etc.) che riportano un valore medio pari a €/mq 700,00. Pertanto, avremo che:

$$35 \text{ mq} \times € 700 = € 24'500,00$$

VALORE del GARAGE: € 24'500,00

(ventiquattromila e cinquecento euro, 00 cents.)

Concludendo, il valore totale dell'immobile allocato al piano terra di Via Tartini n°9 ed il corrispettivo box-auto all'epoca del decesso del *de cuius* (giugno 2022) avranno un valore totale pari a:

VALORE degli IMMOBILI: € 126'290,00

(Centoventiseimila e duecentonovanta euro, 00 cents.)



Il valore locatizio, indicato con riquadro verde nella tabella dei Valori OMI del primo semestre 2022 a pag.15 della presente relazione, sarà frutto della media dei due estremi (massimo e minimo) e si applicherà la medesima formula di cui

prima:

$$\begin{aligned}VR &= Sc \times Vu \times (1 + Cm/100) \\ &= 174 \times 2,50 \times (1 - 10/100) \\ &= 435,00 \times (1 - 0,1)\end{aligned}$$

$$= 435,00 \times 0,9$$

VALORE DELLA LOCAZIONE DELL'APPARTAMENTO: €/mese 391,50

(Trecentonovantuno euro e cinquanta cents.)

Il valore locatizio, moltiplicato dal mese di luglio 2022 al mese corrente (maggio 2025), risulterà il seguente:

$$\begin{aligned}\text{€/mese } 391,50 \times 35 \text{ mesi} &= \\ &= \text{€ } 13'702,50\end{aligned}$$

(tredicimila settecentodue euro, cinquanta cents.)

Per scrupolo di coscienza professionale, la scrivente tiene a sottolineare la presenza di amianto in alcune parti del giardino di pertinenza della villa (poche



e sparute lastre ondulate di eternit utilizzate come copertura di rimesse e similari, per quanto potuto osservare e non considerando eventuali materiali occultati alla vista della sottoscritta al giorno delle operazioni peritali) che andrebbero smaltite secondo quanto previsto dalla normativa vigente per la sicurezza degli occupanti dell'immobile così come anche per la salubrità di quest'ultimo. Difatti, così come riportato dal sito specializzato <https://biblus.acca.it>:

"A livello normativo nazionale, la gestione dell'amianto è regolata principalmente dalla Legge 257/1992. Questa legge proibisce l'estrazione, l'importazione, la commercializzazione e la produzione di amianto, oltre a vietare l'uso di materiali che possono rilasciare polvere di asbesto nell'aria.

Successivamente, sono state introdotte ulteriori disposizioni in attuazione della Legge 257/92:

- *D.M. 6 settembre 1994: stabilisce norme e metodologie tecniche per la cessazione dell'uso dell'amianto;*
- *D.M. 14 maggio 1996: regola gli interventi di bonifica;*
- *D.Lgs. 152/2006: introduce norme ambientali per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti contaminati;*



- D.Lgs. 81/2008: definisce disposizioni normative su invio notifica ([art. 250](#)), misure di prevenzione ([art. 251](#)) e lavori di demolizione o rimozione dell'amianto ([art. 256](#));
- D.Lgs. 121/2020: impone l'attuazione della direttiva UE che modifica la direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti.

Anche se la legge non impone direttamente la bonifica dell'amianto, si richiede una valutazione attenta del rischio. Se questa valutazione rivela un alto pericolo di contaminazione cancerogena, diventa obbligatorio intervenire. Gli interventi devono essere eseguiti da imprese specializzate, iscritte all'Albo Nazionale Gestori Ambientali."

4_CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai precedenti quesiti, qui di seguito sinteticamente riportati:



Via Giovanni Boccaccio, 9, 74012, Crispiano (TA)
e-mail: arch.gabriella.perrini@gmail.com pec: gabriella.perrini@pec.it
P.IVA03214840732 Cell.+39 328 935 1671

2_Lo stato dei luoghi è dettagliatamente descritto nella corrente relazione e nel fotorilievo allegato;

3_Sono stati analizzati ed elencati i metodi di valutazione degli immobili;

4_Sono state individuate eventuali criticità e calcolate le mensilità di locazione a partire dal decesso della *de cuius*;

Allegato 1 – Verbale del Sopralluogo

Allegato 2 – Fotorilievo

Allegato 3 – Nomina CTU

Allegato 4 – Cronologia PEC

N.B.: Si sono apportate le modifiche di calcolo del valore locatizio a pag.20 della presente relazione peritale così come gentilmente indicato nelle osservazioni formulate da parte degli avvocati di parte convenuta.

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnato, in fede e scienza, e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Crispiano, 01 luglio 2025

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriella Perrini