



TRIBUNALE DI TARANTO

Prima Sezione Civile



Giudice: Dott.ssa Marzia MINGIONE

Procedimento: R.G. 3079/2021



Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI

Parte RICORRENTE:



contro

Parte RESISTENTE:



RELAZIONE DI PERIZIA DEFINITIVA

Taranto, li 24 Maggio 2023



Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI





Sommario



Premessa.....	3
Sopralluogo.....	4
Risposta al Quesito 1.....	4
Risposta al Quesito 2.....	14
Risposta al Quesito 3.....	26
Osservazioni (non pervenute).....	26
Conclusioni.....	26
Allegati- altro fascicolo.....	27



Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI 2



RELAZIONE DI PERIZIA DEFINITIVA

1. PREMESSA

Nell'ambito del Procedimento al R.G. n. 3079/2021 presso il Tribunale di Taranto – Prima Sezione Civile- il Giudice Dott.ssa Marzia MINGIONE, in data 2.12.2022 ha nominato quale Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) il sottoscritto Arch. Pasquale TOMAI (c.f. _____) con studio in Pulsano (TA) 74026 alla Via Chiesa n. 16, _____ pec iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Taranto col n. 221 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Taranto col _____

In particolare, trattasi di procedimento promosso da _____

Contro: _____

Nella udienza del 23/03/2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico e giurato pronunciando la formula di rito; nella stessa udienza il Giudice ha formulato al CTU i seguenti quesiti, assegnato i tempi e la facoltà alle Parti di nominare i Consulenti Tecnici (CTP):

“1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici, il CTU il valore del patrimonio ereditario, specificando se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

2. accerti il CTU se il patrimonio immobiliare, sia suscettibile o meno di divisione in natura in quote pari ai diritti di ciascun intestatario e, in caso positivo, indichi le opere da eseguire per la comoda divisibilità e la spesa occorrente a tal fine e predisponga un progetto di divisione determinando eventuali conguagli; ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

3. tenti l'ausiliario la conciliazione tra le parti”.

- Pone a carico delle parti in solido, con facoltà quindi per il c.t.u. di esigere l'intero da una qualsiasi delle parti secondo la disciplina di cui agli artt. 1292 ss. c.c., un acconto da versare al c.t.u. prima dell'inizio delle operazioni pari a € 400,00.

- Autorizza le parti alla nomina sino all'inizio delle operazioni di propri ctp.

- Assegna al CTU termine di gg. 90 per l'espletamento dell'incarico, decorrente dalla data di inizio delle operazioni peritali che si fissa per il g. 29.03.2023, ore 9.00 presso l'immobile oggetto di causa.

-Entro il termine finale il c.t.u. dovrà trasmettere alle parti a mezzo pec la propria relazione.

-Nel termine di gg. 20 dalla ricezione della relazione le parti hanno la facoltà di trasmettere via pec al consulente le proprie osservazioni in merito.

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI 3

-Il c.t.u. dovrà depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse entro l'ulteriore termine di gg. 20.

-Fissa per il prosieguo l'udienza del 19.10.2023.

Il procedimento interessa i seguenti immobili, che costituiscono un unico edificio:

- 1) Abitazione sita nel Comune di Massafra (TA) alla Via F. Petrarca n. 39, piano terra; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.III n. 2351, sub 6, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), vani 4,5, della superficie Catastale totale 84 mq, escluse le aree scoperte 83 mq, Rendita Catastale € 199,87;
- 2) Abitazione sita nel Comune di Massafra (TA) alla Via M. Costa n. 56, piano primo; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.III n. 2351, sub 7, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), vani 6,5, della superficie Catastale totale 119 mq, escluse le aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 486,76;
- 3) Deposito sito nel Comune di Massafra (TA) alla Via F. Petrarca n. 37, piano terra+interrato; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.III n. 2351, sub 5, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 46 mq, della superficie Catastale totale 64 mq, Rendita Catastale € 68,90;
- 4) Lastrico solare sito nel Comune di Massafra (TA) alla Via M. Costa n. 56, piano secondo; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.III n. 2351, sub 4, categoria F/5 (Lastrico solare),

2. SOPRALLUOGO

Come concordato, in sede di udienza, le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 9:00 del giorno 29 marzo 2023, presso l'immobile ubicato in Massafra (TA) alla Via M. Costa n.56, angolo Via F. Petrarca nn. 37-39; In tale circostanza, l'accesso è stato reso possibile dalla presenza dei signori

che hanno

presenziato alle operazioni peritali, consentendo i rilievi metrici e fotografici.

I rilievi eseguiti sono riportati nel corpo della perizia.

Il Verbale di sopralluogo è riportato nell'**Allegato V.S.**

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

"1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici, il CTU il valore del patrimonio ereditario, specificando se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;

Premesso che, è stata acquisita la seguente documentazione:

- Atti del Fascicolo Telematico;
- Presso il NCEU del Comune di Massafra (TA) - Direzione Provinciale - Ufficio Territorio- Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, i beni censiti dal NCEU nel fg 44 p.III 2351:
 - a) Vax Abitato fg 44 p.III 2351(**Allegato 1.1**)
 - 1) Abitazione sub 6
 - b) Planimetria Catastale (**Allegato 1.2**);
 - c) Visura Storica Catastale (**Allegato 1.2a**);
 - 2) Abitazione sub 7

- d) Planimetria Catastale (**Allegato 1.3**);
- e) Visura Storica Catastale (**Allegato 1.3a**);
- 3) Deposito sub 5
 - f) Planimetria Catastale (**Allegato 1.4**);
 - g) Visura Storica Catastale (**Allegato 1.4a**);
- 4) Lastrico Solare sub 4
 - h) Planimetria Catastale (**Allegato 1.5**);
 - i) Visura Storica Catastale (**Allegato 1.5a**);
- Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale:
 - a) Edificazione Piano Terra: Autorizzazione Edilizia del 23 febbraio 1960 (**Allegato 1.6**); Stralcio elaborato grafico: Pianta, prospetto e Sezione (**Allegato 1.6a**); Autorizzazione di Abitabilità del 1 giugno 1965 (**Allegato 1.6b**);
 - b) Edificazione Piano Primo: Licenza di Costruzione n. 10 del 26/01/1974 (**Allegato 1.7**); Stralcio elaborato grafico: Pianta Piano terreno esistente, Pianta Primo Piano, Prospetto (**Allegato 1.7a**); Autorizzazione di Abitabilità del 13 maggio 1977 (**Allegato 1.7b**);

Identificazione catastale

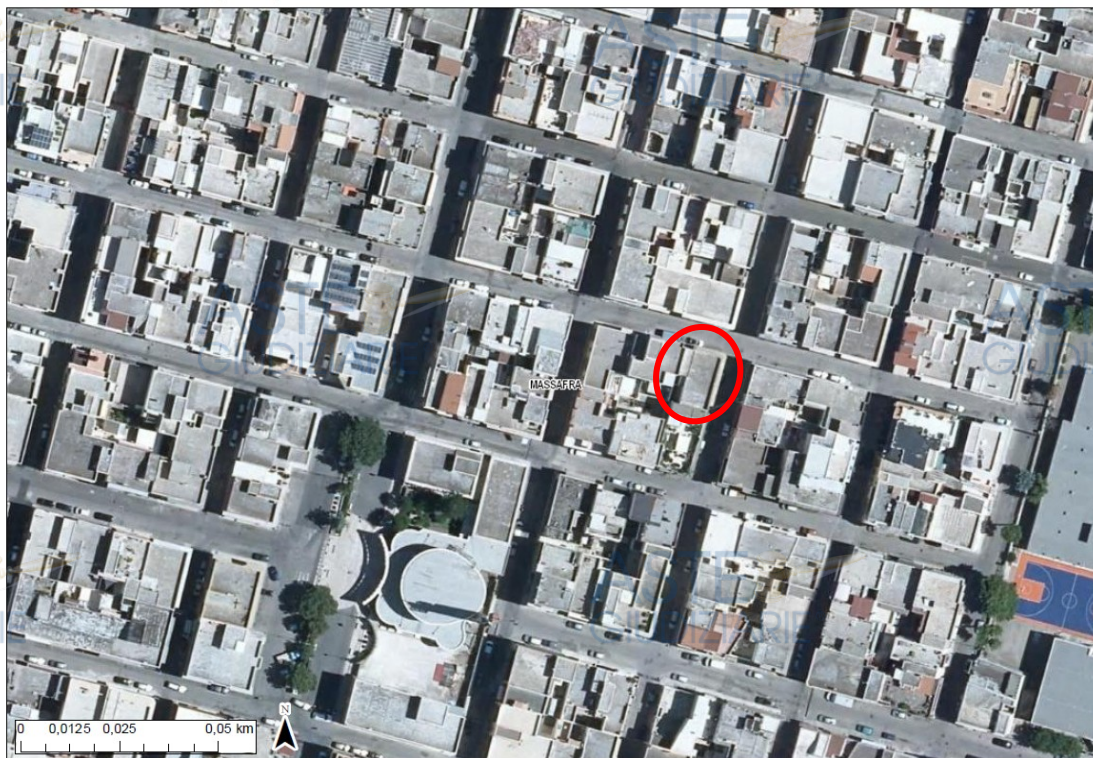
- 1) Abitazione sita nel Comune di Massafra (TA) alla Via F. Petrarca n. 39, piano terra; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.lla n. 2351, sub 6, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), vani 4,5, della superficie Catastale totale 84 mq, escluse le aree scoperte 83 mq, Rendita Catastale € 199,87; (Allegati 1.2-1.2a)
- 2) Abitazione sita nel Comune di Massafra (TA) alla Via M. Costa n. 56, piano primo; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.la n. 2351, sub 7, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), vani 6,5, della superficie Catastale totale 119 mq, escluse le aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 486,76; (Allegati 1.3-1.3a)
- 3) Deposito sito nel Comune di Massafra (TA) alla Via F. Petrarca n. 37, piano terra+interrato; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.la n. 2351, sub 5, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Consistenza 46 mq, della superficie Catastale totale 64 mq, Rendita Catastale € 68,90; (Allegati 1.4-1.4a)
- 4) Lastrico solare sito nel Comune di Massafra (TA) alla Via M. Costa n. 56, piano secondo; censito dal N.C.E.U. di detto Comune nel Foglio n. 44, P.la n. 2351, sub 4, categoria F/5 (Lastrico solare), (Allegati 1.5-1.5a)

Localizzazione

Gli immobili oggetto del presente contenzioso si trovano nel Comune di Massafra (TA) in Via M. Costa n. 56, angolo Via F. Petrarca nn. 37-39.

Il contesto, in cui sono inseriti gli immobili, è caratterizzato da una morfologia urbana a scacchiera.

Essi costituiscono un angolo dell'isolato, e si articolano su due piani fuori terra, con una parte interrata. Le unità hanno esposizione principale nei quadranti da nord ad est; nel pozzo luce, all'angolo S-O, si affacciano i due bagni, la cucina, il deposito del piano terra e la stanza da letto s1 del primo piano.



Individuazione nel contesto

Descrizione dei beni

Gli immobili si articolano su di un lotto di circa mq 142,00 mq, come segue: su via F. Petrarca al civico n. 37 due locali deposito di cui uno al piano interrato; abitazione al civico 39, con pozzo luce all'angolo S-O; dal civico 56 di Via M. Costa, si accede attraverso il vano scala all'appartamento del primo piano e al sovrastante lastrico solare. Dal vano scala è stata aperta una porta (abusiva) di accesso alla camera 1, che è stata isolata dall'appartamento del civico 39 di Via F. Petrarca, in quanto è stata murata la porta che dall'ingresso si accedeva alla camera 1.

L'articolazione, delle singole unità catastali, è illustrata con i Rilievi Stato di fatto riportati negli **Allegati R.1- Deposito, R.1a- Appartamento Piano Terra, R.1b- Appartamento Piano Primo, e R.1c-Lastrico solare**, mentre la consistenza è riportata nelle seguenti tabelle:

RILIEVO STATO DI FATTO				
Deposito censito dal NCEU nel fg 44 plla 2351 sub 5 ubicato in Massafra (TA) al Piano Terra-interrato, del civico 37 di Via F. Petrarca				
Tabella superfici				
Deposito	Sup. Pav. mq	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza m
Deposito	26,9	4,53	1/6	3,89
Deposito 1	19,22	0,43	0	2,1
Sup. Utile	46,12			
Sup. Coperta	57,98			
Volume	200,60			

RILIEVO STATO DI FATTO

Abitazione censita dal NCEU nel fg 44 plla 2351 sub 6
ubicata in Massafra (TA) al Piano Terra, del civico 39 di Via F. Petrarca

Tabella superfici

Abitazione	Sup. Pav. mq	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza m	pozzo luce
Ingresso	5,51	2,32	4/8	3,22	
Cucina	12,14	1,56	1/8		9,25
Bagno	5,3	0,00	0		
Camera 1 (*)	11,17	0,67	1/16		
Camera 2	15,32	1,20	1/16		
Camera 3	15,4	1,37	1/11		
Sup. Utile	64,84				
Sup. Coperta	82,5				
Volume	290,40				

(*) E' stata abusivamente murata la porta interna, comunicante con l'ingresso, ed aperta una porta con accesso dal vano scala che porta ai piani superiori

RILIEVO STATO DI FATTO

Abitazione censita dal NCEU nel fg 44 plla 2351 sub 7
ubicata in Massafra (TA) al Piano Primo, del civico 56 di Via M. Costa

Tabella superfici

Abitazione	Sup. Pav. mq	Sup. Fin.	1/ (sp/sf)	altezza m	pozzo luce	Balcone
Scale	9,00					
Ingresso	4,32	2,32	4/8	2,96		
Letto s	10,10	1,56	1/7			21,65
Cucina	12,44	2,40	1/5			
Soggiorno-pranzo	32,79	4,90	2/16			
Letto m	15,84	1,20	1/16			
Letto s 1	11,00	1,37	1/11		11,70	4,57
Disimpegno	2,34				3,60	
Bagno	4,72	0,45	1/10			
Sup. Utile	102,55					
Sup. Coperta	126,6					
Volume	412,72					

RILIEVO STATO DI FATTO

Lastrico solare censito dal NCEU nel fg 44 plla 2351 sub 4
ubicato in Massafra (TA) al Piano secondo, del civico 56
di Via M.Costa

Tabella superfici

Lastrico solare	Sup. Pav. mq	Sup. Fin.	altezza
Scala	17,3	4,53	2,21
Lastrico solare	93,36		
Sup. Cop. Vano scala	18,9		
Sup. Lorda	105		

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI 7

Caratteristiche interne ed esterne

La costruzione complessivamente è composta da struttura in muratura portante con solai alla “margherita” in latero cemento con travetti gettati in opera; finitura esterna con intonaco di tipo quarzo plastico. Le rifiniture interne per ogni unità sono:

- Appartamento piano terra, con accesso da Via F. Petrarca n. 39: Porta di ingresso in alluminio e vetro; Infissi in alluminio con vetro semplice e persiane in metallo; bussole interne in alluminio e pannelli di legno; Intonaco di tipo civile; pavimentazione in marmo; cucina rivestita, sul lato ovest, con mattonelle di ceramica per una altezza di m 2,0; il bagno ha una parte con la copertura più bassa pari a m 1,88, il pavimento e rivestimento in ceramica per una altezza di m 2,0, ed è accessoriato con i seguenti sanitari in ceramica: lavabo, vaso, bidet e vasca. L’unità è allacciata alle reti pubbliche dell’AQP, Fogna nera, Enel e gas. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato dal gas urbano, ed ha elementi radianti in ghisa; Pozzo luce pavimentato con ceramica e pareti tinteggiate al grezzo con scialbatura di calce.
- Appartamento primo piano, con accesso da Via M. Costa n. 56: Vano scala con porta di ingresso in alluminio e vetro, pavimento in marmo; Porta di ingresso al primo piano di tipo blindato; Infisso in alluminio con vetro semplice e persiane in metallo; bussole interne in alluminio e pannelli di legno; Intonaco di tipo civile; pavimentazione in marmo; cucina rivestita, con mattonelle di ceramica per una altezza di m 2,1; il bagno con pavimento e rivestimento in ceramica per una altezza di m 2,0, è accessoriato con i seguenti sanitari in ceramica: lavabo, vaso, bidet e vasca. L’unità è allacciata alle reti pubbliche dell’AQP, Fogna nera, Enel e gas. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato dal gas urbano, ed ha elementi radianti in ghisa; Il disimpegno realizzato nel pozzo luce, che porta al bagno è stato chiuso con struttura in alluminio e vetro su un parapetto in muratura, con copertura in ondulina metallica. Balcone esterno, sui lati del fronte strada, è pavimentato con marmo alla palladiana, parapetto in ferro; Balcone interno nel pozzo luce è pavimentato con marmette di cemento granagliato con parapetto in ferro;
- Deposito, con accesso da Via F. Petrarca n. 37: Portone di ingresso in metallo e vetro; Intonaco con scialbatura di calce; il locale al piano stradale, pavimentazione in battuto di cemento, mentre quello interrato con mattoni di cemento granagliato; Impianti idrico ed elettrico di tipo “esterno-volante”;
- Lastrico solare, con accesso da Via M. Costa n. 56: Porta di accesso in metallo; Pavimentazione della copertura con chianche di Cursi; parapetto in muratura; un solo pluviale di scarico all’angolo sud.

Le caratteristiche, interne ed esterne dei beni, sono rilevate e illustrate, in modo particolare con la documentazione fotografica, nell’**Allegato 1.8- Documentazione fotografica**.

Confini

L’Appartamento del Piano terra, si affaccia a nord su Via M. Costa, e ad est su Via F. Petrarca, e confina: a sud con restante stessa proprietà e parte con proprietà ; ad ovest con proprietà ; col piano superiore e parte sul piano interrato della stessa proprietà;

L'Appartamento del Piano primo, si affaccia a nord su Via M. Costa, ad est su Via F. Petrarca, e confina: a sud con proprietà ; ad ovest con proprietà ; col Lastrico solare del piano superiore e col piano inferiore della stessa proprietà;

Il locale Deposito, si affaccia ad est su via F. Petrarca, e confina: a sud con proprietà ; ad ovest con proprietà ; a nord ed al piano superiore con restante stessa proprietà;

Il Lastrico solare al secondo piano, si affaccia a nord su Via M. Costa e ad est su Via F. Petrarca, e confina: a sud con proprietà ad ovest con proprietà col piano inferiore della stessa proprietà; il tutto salvo altri.

Stato di Conservazione e manutenzione

L'Appartamento del Piano terra, considerate le rifiniture e gli impianti, si trova complessivamente in uno stato scadente;

L'Appartamento del Piano primo, considerate le rifiniture e lo stato strutturale dei solai, si trova complessivamente in uno stato pessimo;

Il locale Deposito, essendo privo di impianti e di rifiniture è in uno stato scadente;

Il Lastrico solare al secondo piano, sembrerebbe in buono stato, ma considerate le condizioni del solaio, è in uno stato pessimo.

Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio tecnico Comunale, sono emersi solo due titoli edilizi:

- a) Edificazione Piano Terra: Autorizzazione Edilizia del 23 febbraio 1960; Stralcio elaborato grafico: Pianta, prospetto e Sezione; Autorizzazione di Abitabilità del 1 giugno 1965;
- b) Edificazione Piano Primo: Licenza di Costruzione n. 10 del 26/01/1974; Stralcio elaborato grafico: Pianta Piano terreno esistente, Pianta Primo Piano, Prospetto; Autorizzazione di Abitabilità del 13 maggio 1977;

Dal raffronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, ed i titoli abilitativi, si sono riscontrate in linea generale, le seguenti difformità:

- 1) **(Allegato 1.9-Difformità Piano Terra (Deposito e Appartamento) rispetto alla Autorizzazione Edilizia del 23 febbraio 1960, dichiarati ultimati in data 10/10/1963 nella Autorizzazione di Abitabilità: esso è difforme dallo stato attuale per numero di unità, in quanto l'Autorizzazione ne prevedeva due; la distribuzione interna; variazione dei prospetti; parziale cambio di uso, di una parte, da abitazione a deposito;**
Al piano terra si rileva, rispetto all'accatastamento, anche la chiusura della porta di accesso dall'ingresso alla camera 1, con l'apertura della porta nella stessa camera dal vano scala.
- 2) **Allegato 1.9a-Difformità Piano Terra (Appartamento) rispetto alla Licenza di Costruzione n. 10 del 26/01/1974. Pur essendo riportato il piano terra come esistente, esso è difforme dallo stato attuale, e dalla Autorizzazione del 1960: per diversa sagoma di copertura; per destinazione d'uso; distribuzione interna e dei prospetti;**
- 3) **(Allegato 1.9b-Difformità Piano Primo (Appartamento) rispetto alla Licenza di Costruzione n. 10**

del 26/01/1974, dichiarati ultimati in data 20/11/1975 nella Autorizzazione di Abitabilità, esso è difforme dallo stato attuale: per una maggiore superficie coperta; per la distribuzione interna e la variazione dei prospetti; Di conseguenza anche il Lastrico solare risulta più esteso.

Anche catastalmente si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali:

Al Piano Terra l'appartamento ha la finestra della camera 1 su via M. Costa più grande del reale;

Al Piano Primo, manca la finestra alla stanza da letto s1 e il balcone adiacente; spostamento e ridimensionamento della porta-finestra della stanza da letto s; oltre alla chiusura del ballatoio che porta al bagno.

Regolarizzazione

Premesso che:

Il primo provvedimento normativo che introduceva l'autorizzazione dell'abitabilità risale al 1934, e contemplava la sua mera funzione di autorizzazione sanitaria e non anche edilizia, quindi da non correlare con le licenze edilizie.

La discrepanza tra lo stato di fatto e l'Abitabilità rilasciata dal Sindaco, è stata più volte affrontata dalla giurisprudenza amministrativa, per essere ampiamente superata da anni con l'orientamento che considera l'Abitabilità priva di qualunque effetto di sanatoria o condono, implicito o esplicito.

Tale certificato non può essere ricollegato alla verifica di esatta rispondenza delle volumetrie realizzate con quelle assentite dal titolo concessorio (Cons. di Stato IV n. 2456/2018, Cons. Stato, Sez. V, 4 febbraio 2004, n. 365).

Vista la strumentazione urbanistica vigente, P. di F. e PUG adottato, gli immobili ricadono nel Contesto Urbano di tipo "C.U.2-Contesto Urbano della Città a Maglia Regolare da Tutelare" e zto "B" del P. di F.; Considerato che i parametri urbanistici previsti dagli artt. 57/S e 58/P delle NTA da applicare sono:

Parametri e prescrizioni (zona B)

- *IFF: 5mc/mq*
- *RC: max 60%*
- *H: non superiore ad 1,5 volte la larghezza stradale con un massimo di ml 17,50*
- *DC: min H/2 e comunque non inferiore a 5,00 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza.*
- *P: 1 mq ogni 10 mc. Nel volume non è computato quello relativo al rispetto del parcheggio di cui alla legge 122/1989 (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio – se non destinato ad usi commerciali - non è computato nell'applicazione dello Iff; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.*

Dal raffronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e i titoli Autorizzativi Edilizi, sono emerse le seguenti superfici da sanare:

TITOLI EDILIZI	SUP. COPERTA		Altezza		VOLUME		SUP. LOTTO	IFF	RAPP. COP. %
	PIANO		PIANO		PIANO				
	TERRA	PRIMO	TERRA	PRIMO	TERRA	PRIMO			
Auto. Ed. 1960	129,30		4,00		517,20		142,00	3,6	91%
Licenza di Costr. 10/74	128,10	77,40	3,20	3,20	409,92	247,68		4,6	90%
Stato di fatto (*) (-)	120,44	120,83	3,30	3,19	397,77	386,04		5,5	85%
Differenza (**)	-8,86	43,43	-0,70		-119,43	138,36			-6%
(*) La superficie coperta ed il volume sono stati determinati ai sensi della L.R. 23/98									
(-) al netto delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34bis del DPR 380/01									
(**) Le differenze, al Piano Terra, della Superficie Coperta e del Volume sono rapportate tra lo Stato di Fatto e la Aut. Ed. del 1960									

Per il piano terra, si ritiene che debbano essere presentate istanze separate per singola unità catastale:

- a) Abitazioni di tipo popolare (A/4) -le modifiche interne apportate rispetto all'Autorizzazione Edilizia del 1960, non hanno generato aumenti di superficie e volume; l'accorpamento parziale delle due unità, previste dall'Autorizzazione Edilizia del 1960, non comporta aumento di valore venale dell'immobile; le modifiche della distribuzione interna e di prospetto, sono difformità di carattere formale amministrativo, sanabili ai sensi dell'art. 37 con una sanzione pecuniaria minima di € **516,00**.
- b) Magazzini e locali di deposito (C/2) – frazionato rispetto all'unità originaria, con cambio di uso, rispetto alle due unità abitative previste dall'Autorizzazione Edilizia del 1960; non essendoci aumenti di superficie e volume, non comporta aumento di valore venale dell'immobile; le modifiche della distribuzione interna, sono difformità di carattere formale amministrativo, sanabili ai sensi dell'art. 37 con una sanzione pecuniaria minima di € **516,00**.

Per il cambio di destinazione d'uso parziale del Piano Terra, limitata al deposito di mq 26,90, si applica una integrazione pari al 50% degli oneri di Urbanizzazione: € 11,30 x 0,5 x mq 26,90 = € **152,0** (Costo O.U. trovato sul sito ufficiale del Comune di Massafra - <https://www.comunedimassafra.it/index.php?id=49&oggetto=3>);

Per il Primo Piano, essendo le opere realizzate difformi dal titolo abilitativo del 1974, e non demolibili, si applica l'art. 34 del DPR 380/01, che prevede:

- Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
- Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica **una sanzione pari al doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

L'art. 34, co. 2, del D.P.R. 380/2001 determina la sanzione pecuniaria sostitutiva in misura pari – per gli immobili ad uso residenziale - al **doppio del costo di produzione**, richiamando - secondo un meccanismo di

rinvio materiale – le previsioni di cui alla legge n. 392/1978 che, riferendosi ad abusi edilizi relativi alla superficie, assume ad unità di misura il metro quadrato;

Va considerato che quanto previsto dall'art. 34, co. 2, del D.P.R. n. 380/2001 consente, di determinare il trattamento sanzionatorio per il caso in esame, facendo riferimento alle regole racchiuse nella L. n. 392/1978

In particolare, la **legge n. 392/1978** determina il costo di produzione in base alla data di edificazione, distinguendo tra:

- gli immobili ultimati **entro il 31 dicembre 1975**, ai quali si applicano i valori fissi indicati all'art. 14;
- gli immobili completati dopo tale data, ai quali soltanto si applicano gli aggiornamenti valoriali individuati con decreti ministeriali (art. 22).

Pertanto la quantificazione è per legge affidata ai parametri di calcolo posti negli artt. 14 e 22 L. 392/1978 e in base alla data di completamento dell'edificazione. Tali parametri sono calibrati su incrementi di superfici al fine di determinare il *quantum debeatur*.

La quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007).

In questo caso si ha:

- Anno di costruzione: dalla tipologia costruttiva, e dall'assetto distributivo sui due piani, si ritiene che lo stato attuale, sia riferibile alle date di ultimazione dichiarate: il Piano Terra, dichiarato ultimato il 10/10/1963; mentre il Primo Piano, dichiarato ultimato il 20/11/1975;
- definito il costo unitario di produzione (-costo base-art. 14 L. 392/1978) = € 116,20;
- superficie utile abusiva, parte del Piano Primo = mq 39,00;
- Coefficiente correttivo (art. 15 e seguenti L. 392/78): = 0,415

Tabella Coefficiente Correttivi		
(artt. da 15 a 21 L. 392/78)		
Abitazioni di tipo economico (A/3)		
1	CC ₁ =Tipologia (A/3)=	1,05
2	CC ₂ =Classe demografica =	0,90
3	CC ₃ =Ubicazione =	1,20
4	CC ₄ = Livello Piano =	1,00
5	CC ₅ = Vetustà =	0,61
6	CC ₆ = Stato Conservazione =	0,60
totale		0,415

- Superficie convenzionale abusiva (determinata ai sensi dell'art. 13 L. 392/78) (Cons. di Stato n. 5550/2014): (mq 39,00 x 100%) + (25% x 26,22 balconi) + (25% x 44,70 terrazza-parte abusiva-) = 56,80 mq;

- Sanzione pecuniaria fiscalizzazione art. 34 c.2 DPR 380/01** = $2 \times \text{Costo produzione unitario} \times \text{coefficienti correttivi} \times \text{superficie convenzionale} = 2 \times € 116,2 \times 0,415 \times 56,80 = € 5.478,00$.

Tra le spese da aggiungere, ci sono quelle relative al ripristino del piano terra allo stato catastale: da effettuare con la chiusura della porta tra la scala del civico 56 di Via Mario Costa e la camera 1, e

conseguente riapertura dalla stessa camera 1 della porta comunicante con l'ingresso dell'appartamento al civico 39 di via F. Petrarca. Queste opere hanno il seguente costo:

Computo metrico						
per la chiusura della porta dal vano scala e apertura di quella dall'ingresso nella camera 1 Abitazione piano terra Via F. Petrarca n. 39						
(Listino Prezzi LL.PP. Puglia 2023)						
n	rif L.P.	Descrizione	u.m.	Quantità	prezzo unitario	totale
1	E 02.85	E 02.85 Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi mq 23,17 100	mq	2,00	€ 23,17	€ 46,34
2	E 02.06b	E 02.06 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati	mq	2,00	€ 8,49	€ 16,98
3	E 06.15d	Muratura in blocchi forati in calcestruzzo, rispondenti ai CAM (Criteri Ambientali Minimi), 20 x 50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: spessore 20 cm	mq	2,00	€ 62,57	€ 125,14
4	E 16.07	E 16.07 Intonaco civile costituito da primo strato di rinzafo dello spessore medio di 5 mm con malta preconfezionata a grana grossa naturale ad altissima porosità, igroscopicità e traspirabilità, costituita da pura calce idraulica naturale NHL 3.5, calce idraulica HL 5, pozzolana naturale micronizzata ed inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico granulometria 0 ÷ 2,5 mm, successivo doppio strato di spessore totale di circa 15 mm con malta di pura calce idraulica NHL 3.5, pozzolana naturale micronizzata, inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico di granulometria 0 ÷ 2,5 mm, rasatura finale con intonaco rasante di pura calce NHL 3.5, inerti di sabbia silicea o calcare dolomitico di granulometria 0,1 ÷ 1,4 mm, per uno spessore totale di 20 mm: E 16.07a applicato a mano	mq	4,00	€ 47,84	€ 191,36
5	E 16.40	E 16.40 Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aumentare la luminosità negli ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle superfici: E 16.40a bianca	mq	4,00	€ 10,87	€ 43,48
6	E 01.31	E 01.31 Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	mc	1,00	€ 12,50	€ 12,50
7	E 01.34	E 01.34 Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: E 01.34a rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) t 18,00	t	1,00	€ 18,00	€ 18,00
Totale						€453,80

Verificata la legittimità urbanistica, previa Sanatoria delle difformità riscontrate, la Commercibilità potrà avvenire al netto delle spese per la loro regolarizzazione, con relativi aggiornamenti catastali e la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per ogni unità, che sono le seguenti:

TABELLA COSTI REGOLARIZZAZIONE	NCEU fg 44 plla 2351			
	sub 5	sub 6	sub 7	sub 4
	Magazzini e locali di deposito piano terra Via F. Petrarca n. 37	Abitazione piano terra Via F. Petrarca n. 39	Abitazione piano primo Via M. Costa n. 56	Lastrico solare piano secondo Via M. Costa n. 56
Sanzione Piano Terra (art 37 DPR 380/01)	€ 516	€ 516		
Sanzione Piano Primo (art. 34 DPR 380/01)			€ 5.748	
Integrazione costo Cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra-deposito	€ 152			
Spese opere murarie camera 1 -abitazione piano terra		€ 454		
Diritti di segreteria Scia a Sanatoria	€ 100	€ 100	€ 100	
Diritti di segreteria per SCA Segnalazione Certificata di Agibilità)	€ 150	€ 150	€ 150	
Diritti Aggiornamento Planimetria Catastale x 2 unità		€ 50	€ 50	
Verifica Conformità Impianto	€ 150	€ 250	€ 250	
Attestazione Prestazione Energetica	€ 500	€ 500	€ 500	
Collaudo Statico intero immobile (in quota proporzionale alla sup. coperta)	€ 603	€ 1.079	€ 1.318	
Spese tecniche	€ 2.000	€ 2.500	€ 2.500	
totale	€ 4.171	€ 5.599	€ 10.616	
TOTALE	€ 20.386			
(in uno euroventimilatrecentottantasei/00)				

QUESITO 2

Accerti il CTU se il patrimonio immobiliare, sia suscettibile o meno di divisione in natura in quote pari ai diritti di ciascun intestatario e, in caso positivo, indichi le opere da eseguire per la comoda divisibilità e la spesa occorrente a tal fine e predisponga un progetto di divisione determinando eventuali conguagli; ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Divisibilità

Premesso che le quote di diritto degli intestatari, sono:

Intestazione		
Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
		Proprietà per 6/30
		Proprietà per 6/30
		Proprietà per 7/30
		Proprietà per 4/30
		Proprietà per 1/30
		Proprietà per 6/30

Vista la dimensione frammentaria delle quote di diritto di ciascun intestatario;

Vista la dimensione degli immobili, e la suddivisione in natura delle quote di diritto per singole proprietà: con quote in parti da 2 a 30 mq, non funzionali ed antieconomici in ordine al valore ed ai costi per realizzarle; come illustrate nella seguente tabella:

Intestatari	Quote	SUPERFICIE IMMOBILI				
		DEPOSITO	ABITAZIONE PT	ABITAZIONE P1°	LASTRICO SOLARE	TOTALE
		mq	mq	Mq	mq	mq
		57,98	82,50	126,60	123,90	390,98
	1/5	11,60	16,50	25,32	24,78	78,20

	1/5	11,60	16,50	25,32	24,78	78,20
	7/30	13,53	19,25	29,54	28,91	91,23
	2/15	7,73	11,00	16,88	16,52	52,13
	1/30	1,93	2,75	4,22	4,13	13,03
	1/5	11,60	16,50	25,32	24,78	78,20

Valutate schematicamente varie ipotesi di divisione, si ritiene che si avrebbero le seguenti problematiche:

- 1) È impossibile realizzare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù (tipo rete fognaria);
- 2) La divisione richiede la necessità di opere complesse e/o di notevole costo: rifare tutti gli impianti, le opere murarie e di rifinitura;
- 3) Le singole parti suddivise subirebbero un deprezzamento del valore rispetto al valore dell'intero bene.
- 4) la divisione, comporterebbe la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni.

Pertanto i beni non sono comodamente divisibili in natura in quote pari ai diritti di ciascun intestatario.

Attuale Valore di mercato dei Beni

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del presente contenzioso.

I beni, sono censiti dal N.C.E.U. del Comune di Massafra (TA) come segue:

	N.C.E.U. di MASSAFRA	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq	Rendita
<i>piano</i>	<i>Immobile</i>							<i>vani</i>	<i>Escluse le superfici scoperte</i>	
T	Abitazione di tipo popolare	44	2351	6		A/4	3	4,5	84	€ 199,87
	<i>Indirizzo:</i>	Via F. Petrarca n. 39								
<i>Intestazione</i>										
<i>Dati anagrafici</i>						<i>Codice Fiscale</i>			<i>Diritti e Oneri Reali</i>	
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 7/30										
Proprietà per 4/30										
Proprietà per 1/30										
Proprietà per 1/5										
<i>Dati derivanti da</i>										
2008	Istrumento (Atto Pubblico) del 30/07/2008 notaio sede Massafra (TA) Rep. N. 80582 – mod. unico 15951/08 ist. 36232/16 COMPR. Voltura n. 3323. 1/2016- Pratica n. TA0036254 in atti dal 04/04/2016									
2017	(*) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2017 Pubblico ufficiale Sede MASSAFRA (TA) - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 9990 n. 163 registrato in data 18/01/2017 - Voltura n. 521.1/2017 - Pratica n. TA0004420 in atti dal 19/01/2017									
2021	(**) SUCCESSIONE EX LEGE di el 29/07/2021 Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 88888 n. 234945 registrato in data 25/05/2022 - Trascrizione n. 12515.3/2022 Reparto PI di TARANTO in atti dal 15/06/2022									

	N.C.E.U. di MASSAFRA	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq	Rendita
piano	Immobile							vani	Escluse le superfici scoperte	
1	Abitazione di tipo economico	44	2351	7		A/3	2	6,5	119	€. 486,76
	<i>Indirizzo:</i>		Via M. Costa n. 56							
<i>Intestazione</i>										
<i>Dati anagrafici</i>						<i>Codice Fiscale</i>			<i>Diritti e Oneri Reali</i>	
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 7/30										
Proprietà per 4/30										
Proprietà per 1/30										
SCHETTINI Tiziana nata a Massafra (TA) il 10/08/1990 (**)						SCHTZN90M50F027A			Proprietà per 1/5	
<i>Dati derivanti da</i>										
2008	Istrumento (Atto Pubblico) del 30/07/2008 notaio sede Massafra (TA) Rep. N. 80582 – mod. unico 15951/08 ist. 36232/16 COMPR. Voltura n. 3323. 1/2016- Pratica n. TA0036254 in atti dal 04/04/2016									
2017	(*) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2017 Pubblico ufficiale Sede MASSAFRA (TA) - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 9990 n. 163 registrato in data 18/01/2017 - Voltura n. 521.1/2017 - Pratica n.TA0004420 in atti dal 19/01/2017									
2022	(**) Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 12/10/2022 Sede TUY Registrazione Volume 88888 n. 515431 registrato in data 02/12/2022 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 20300.2/2022 -Pratica n. TA0114404 in atti dal 21/12/2022									
	N.C.E.U. di MASSAFRA	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq	Rendita
piano	Immobile							mq	Escluse le superfici scoperte	
T-S1	Magazzini e Locali di Deposito	44	2351	5		C/2	3	46	64	€. 68,90
	<i>Indirizzo:</i>		Via F. Petrarca n. 37							
<i>Intestazione</i>										
<i>Dati anagrafici</i>						<i>Codice Fiscale</i>			<i>Diritti e Oneri Reali</i>	
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 6/30										
Proprietà per 7/30										
Proprietà per 4/30										
Proprietà per 1/30										
Proprietà per 1/5										
<i>Dati derivanti da</i>										
2008	Istrumento (Atto Pubblico) del 30/07/2008 notaio sede Massafra (TA) Rep. N. 80582 – mod. unico 15951/08 ist. 36232/16 COMPR. Voltura n. 3323. 1/2016- Pratica n. TA0036254 in atti dal 04/04/2016									
2021	(*) SUCCESSIONE EX LEGE di el 29/07/2021 Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 88888 n. 234945 registrato in data 25/05/2022 - Trascrizione n. 12515.3/2022 Reparto PI di TARANTO in atti dal 15/06/2022									

N.C.E.U. di MASSAFRA		Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale mq		Rendita
piano	Immobile							vani	Escluse le superfici scoperte		
2	Lastrico Solare	44	2351	4		F/5					
Indirizzo:		Via F. Petrarca n. 39									
Intestazione											
Dati anagrafici						Codice Fiscale			Diritti e Oneri Reali		
Proprietà per 6/30											
Proprietà per 6/30											
Proprietà per 7/30											
Proprietà per 4/30											
Proprietà per 1/30											
Proprietà per 1/5											
Dati derivanti da											
2008	Istrumento (Atto Pubblico) del 30/07/2008 notaio sede Massafra (TA) Rep. N. 80582 – mod. unico 15951/08 ist. 36232/16 COMPR. Voltura n. 3323. 1/2016- Pratica n. TA0036254 in atti dal 04/04/2016										
2017	(*) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2017 Pubblico ufficiale Sede MASSAFRA (TA) - UU Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 9990 n. 163 registrato in data 18/01/2017 - Voltura n. 521.1/2017 - Pratica n.TA0004420 in atti dal 19/01/2017										
2022	(**) Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 12/10/2022 Sede TUY Registrazione Volume 88888 n. 515431 registrato in data 02/12/2022 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 20300.2/2022 -Pratica n. TA0114404 in atti dal 21/12/2022										

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato dei beni immobili sono sostanzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- la **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla

corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare, come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato.

Il metodo diretto ha un'alea d'incertezza ben minore, che quello indiretto. Tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzata si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento. Questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti a un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea d'incertezza.

In conclusione il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima dei beni immobili.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili scambiati di recente e di prezzo o canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzata) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e il costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Nel caso specifico si è utilizzato il metodo del confronto di mercato per la determinazione del probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto, ossia della comparazione con beni similari ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato.

Il Metodo Comparativo

Il procedimento di stima market oriented si basa sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il Market Comparison Approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa, inoltre, che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti; nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato del bene in oggetto si è pervenuti anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile

ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore dei beni in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente stima, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare (Valori da Indagine di Mercato – VIM-), si è fatto riferimento anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) disponibile presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Servizi della Provincia di Taranto.

Si riportano i valori OMI riferiti ai beni oggetto della presente stima:

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Taranto							
Comune: MASSAFRA			Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL ABITATO (A NORD DEL CENTRO STORICO - AD EST DI VIA BOLZANO) - AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE				
Via M. Costa Angolo Via F. Petrarca							
Semestre: 2° – 2022	Codice di zona: D2	Microzona catastale: 0		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 di tipo economico	Normale	510	730	L	2,2	3,3	L
Autorimessa	Normale	340	670	L	1,5	2,9	L
Legenda <ul style="list-style-type: none"> 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) Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo 							

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto, del bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l'uso del cosiddetto procedimento comparativo diretto per punti di merito è, difatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione dal prezzo di scambio noto (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche).

Contestualmente nel caso in cui il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l'utilizzo di differenti procedimenti di stima (indiretti). Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo diretto devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle

“peculiarità” riscontrate in confronto “all’ordinarietà” dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

La superficie commerciale

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche “superficie commerciale vendibile” (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Il Criterio adottato per il calcolo della Superficie Commerciale è desunto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Tale criterio consente di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione del valore patrimoniale (o anche rendita), correlato al rispettivo mercato di riferimento, determinando così la consistenza della una superficie di tipo commerciale: ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenze).

Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d’uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione “principale” (specifiche di ciascuna destinazione d’uso) e quelle aventi funzione “accessoria”, ovvero costituenti “pertinenze” dell’unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenze) concorrono alla formazione della superficie complessiva della unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all’unità) che scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali.

Detti coefficienti sono assunti costanti indipendentemente dall’ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione all’uso dell’unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all’unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall’unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d’uso.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il criterio di calcolo prevede, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde (inclusive cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (Dpr 138/98)

Applicando alla superficie rilevata i rispettivi coefficienti di ponderazione, previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, si determina la seguente **Superficie commerciale**:

SUPERFICIE COMMERCIALE				
Contenzioso RG n. 3079/2021 Tribunale di Taranto				
Beni ubicati in Massafra (TA)				
	Sup cop.	H utile m.	SUP.COMMERCIALE	
Magazzini e locali deposito Via F. Petrarca n. 37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)			Coeff. Omoge.	Sup. mq
Deposito	34,33	3,89	100%	34,33
Deposito 1	23,65	2,1	50%	11,83
totale				46
Abitazione (Piano Terra) Via F. Petrarca n. 37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)				
Abitazione	103,70	3,22	100%	103,70
Pozzo luce	9,25		30%	2,78
totale				106
Abitazione (Piano Primo) Via M. Costa n. 56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)				
Abitazione	126,70	2,96	100%	126,70
Balconi (comunicanti con vani principali > 25mq al 10%)	26,22		30%	7,62
totale				134
Lastrico solare (Piano Secondo) Via M. Costa n. 56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)				
Lastrico Solare (oltre > 25mq al 10%)	105,80		30%	15,58
totale				16

Individuazione Valore Unitario

Il più probabile Valore Unitario di Mercato dell'immobile, nello stato di fatto e in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine:

1. I Valori da Indagine di Mercato (VIM), sono scaturiti da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari e da una ricerca di annunci su siti internet, per beni simili cercati nell'ambito della zona di appartenenza, determinando e assumendo in termini medio-statistici, i seguenti valori:

Tabella Valori da Indagine di Mercato (V.I.M.)				
Categoria Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	Valore V.I.M. €/mq		
		min	medio	max
Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Via F. Petrarca n.37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)	€ 570	€ 588	€ 605
Abitazione (p.T.)	Via F. Petrarca n.39 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)	€ 670	€ 1.110	€ 1.550
Abitazione (p.1)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)	€ 750	€ 1.175	€ 1.600
Lastrico Solare (p.2)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)	€ 165	€ 218	€ 270

2. Il dato desunto dalla pubblicazione "Osservatorio del Mercato immobiliare" del secondo semestre 2022, curato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto, si utilizzeranno per similitudine, i seguenti valori, assunti in termini medio-statistici:

Tabella Valori dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto del 2° semestre 2022 nel Comune di Massafra (TA)				
Categoria Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	Valore O.M.I. €/mq		
		min	medio	max
Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Via F. Petrarca n.37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)	€ 340	€ 505	€ 670
Abitazione (p.T.)	Via F. Petrarca n.39 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)	€ 510	€ 620	€ 730
Abitazione (p.1)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)	€ 510	€ 620	€ 730
Lastrico Solare (p.2)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)	---	---	---

Il valore unitario a mq di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, nonché derivanti dalle ricerche e verifiche di mercato come risulta dai punti 1) e 2), sono pari a:

Tabella Valore Unitario Medio				
Categoria Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	Valore Unitario Medio €/mq		
		V.I.M.	medio	O.M.I.
Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Via F. Petrarca n.37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)	€ 588	€ 547	€ 505
Abitazione (p.T.)	Via F. Petrarca n.39 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)	€ 1.100	€ 860	€ 620
Abitazione (p.1)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)	€ 1.175	€ 898	€ 620
Lastrico Solare (p.2)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)		€ 218	

Ai suddetti valori unitari medi adottati saranno applicati, di seguito, specifico coefficiente parametrico correttivo, che attualizza e parametrizza il valore determinato in prima istanza alle specifiche peculiarità tecnico-economiche di mercato riscontrabili sugli immobili allo stato attuale.

Coefficienti parametrici del valore

Il valore medio desunto, dalle due indagini sopra descritte, sarà corretto con un coefficiente di merito globale, riportato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie dell'immobile oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio e al valore medio di mercato. Il coefficiente globale K_{tot} sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti di apprezzamento o deprezzamento K_i , sotto indicati:

Tabella Coefficiente di adeguamento	Immobile			
	Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Abitazione (p.T)	Abitazione (p.1)	Lastrico solare (p.2)
1 K_1 =Coefficiente di Stato locativo =	1,00	1,00	1,00	1,00
2 K_2 =Coefficiente di Piano =	0,90	0,90	0,90	0,85
3 K_3 =Coefficiente di Stato di Conservazione =	0,90	0,90	0,90	0,90
4 K_4 = Coefficiente di Luminosità =	0,95	0,95	0,95	0,95
5 K_5 = Coefficiente di Esposizione e vista =	1,05	1,05	1,05	1,10
6 K_6 = Coefficiente di Edificio =	0,85	0,85	0,85	0,85
7 K_7 = Coefficiente di Riscaldamento =	0,95	0,95	0,95	1,00
totale	0,652	0,652	0,652	0,680

Conseguentemente è stato determinato il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi di tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti.

La valutazione degli immobili

Il più probabile Valore Unitario di mercato dei beni in oggetto, con l'applicazione del relativo coefficiente globale di adeguamento sono pari a:

Tabella Valore Unitario		Valore Unitario €/mq		
Categoria Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	Valore Unitario Medio	Coeff. Globale d'adeguamento	Valore Unitario
		Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Via F. Petrarca n.37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)	€ 547
Abitazione (p.T.)	Via F. Petrarca n.39 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)	€ 860	0,652	€ 561
Abitazione (p.1)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)	€ 898	0,652	€ 585
Lastrico Solare (p.2)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)	€ 218	0,680	€ 148

Tali valori unitari saranno applicati alla **superficie convenzionale** prima computata, come illustrato nella seguente tabella:

STIMA VALORE COMMERCIALE				
Categoria Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	Valore Unitario €/mq		
		Valore Unitario	Superficie ponderata mq	Valore di Mercato
Magazzini e locali di deposito (p.T-S)	Via F. Petrarca n.37 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5)	€ 357	46	€ 16.422
Abitazione (p.T.)	Via F. Petrarca n.39 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6)	€ 561	106	€ 59.466
Abitazione (p.1)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7)	€ 585	134	€ 78.390
Lastrico Solare (p.2)	Via M. Costa n.56 (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4)	€ 148	16	€ 2.368
TOTALE				€ 156.646

Il valore di mercato, per la piena proprietà, dei beni è stato determinato in complessivi € 156.646,00 (eurocentocinquantaseimilaseicentoquarantasei/00).

Il valore del bene, comprende anche il valore dell'area necessaria ad esprimere la volumetria esistente.

Considerato che: fra le obbligazioni principali del venditore, il legislatore indica quella di garantire il compratore dai vizi della cosa venduta. Il comma I dell'art. 1490 c.c. precisa che "il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata, o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore".

I vizi devono essere di tale natura da rendere la cosa venduta inidonea all'uso cui è destinata, o da diminuire in modo apprezzabile il valore. Tra le due ipotesi previste dall'art. 1490 c.c. vi è una netta distinzione: la prima si riferisce a difetti strutturali, mentre la seconda comprende quelle deficienze che rendono la cosa soltanto meno idonea all'uso cui è destinata.

La Cassazione, al fine di dirimere questo problema, ha fatto ricorso al concetto di funzione (sent. n.829 del 29.01.83), affermando che si ha consegna di aliud pro alio non solo quando la cosa appartenga ad un genere del tutto dissimile da quello pattuito, ma anche quando difetti delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale oppure a quella specifica funzione che le parti abbiano assunto quale essenziale.

A questo proposito si può esaminare il caso di compravendita di un immobile di nuova costruzione privo del prescritto certificato di abitabilità. È prevalsa, soprattutto in giurisprudenza, la tesi per cui l'oggetto di tale contratto non sarebbe affetto da vizi o privo delle qualità essenziali, ovvero gravato di oneri che ne diminuiscano il libero godimento ai sensi dell'art. 1489 c.c., ma di un bene diverso (vale a dire di aliud pro alio).

Il certificato di abitabilità costituisce infatti requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, in quanto la cosa, pur essendo identica a quella pattuita, è priva di quei caratteri che consentono di identificarla come appartenente alla categoria.

Il compratore della cosa viziata è tutelato con le azioni edilizie, la cui origine storica va ricercata nel diritto romano, essendo previste negli editti degli edili curuli. Tra tali azioni vi è anche quella della riduzione del

prezzo (azione estimatoria o quanti minoris), previste dall'art. 1492, comma II, c.c. .

L'azione estimatoria, consiste nella riduzione del prezzo in rapporto alla minore utilità offerta dalla cosa al compratore; tale riduzione si eseguirà diminuendo il prezzo pattuito di una percentuale pari a quella che rappresenta la menomazione che, il valore effettivo della cosa, subisce a causa dei vizi.

Per analogia, come previsto dal Tribunale di Novara nelle "Raccomandazioni agli esperti per la stima degli immobili nelle procedure esecutive immobiliari", si ritiene corretto applicare per vizi e assenza di garanzia, una riduzione, nella misura del 5%, del valore di libero mercato.

Nella Tabella successiva, dal valore commerciale del bene, sono stati detratti tutti gli adeguamenti e le correzioni, al fine di determinare il prezzo.

VALORE DEL BENE			
Cat. Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	QUOTA	VALORE
Magazzini e locali di deposito	Via F. Petrarca n. 37 -piano terra (NCEU fg 44 plla 2351 sub 5 cat. C/2)	1	
Valore Commerciale	€ 16.422		
A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
Riduzione per Regolarizzazione edilizia e Agibilità	-€ 4.171		
Riduzione del valore di mercato per vizi e assenza di garanzia (-5%)	-€ 821		
totale		€ 11.430	€ 11.430
(euroindicimilaquattrocentotrenta/00)			

VALORE DEL BENE			
Cat. Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	QUOTA	VALORE
Abitazioni di tipo popolare	Via F. Petrarca n. 39 -piano terra (NCEU fg 44 plla 2351 sub 6 cat. A/4))	1	
Valore Commerciale	€ 59.466		
A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
Riduzione per Regolarizzazione edilizia, opere murarie e Agibilità	-€ 5.599		
Riduzione del valore di mercato per vizi e assenza di garanzia (-5%)	-€ 2.973		
totale		€ 50.894	€ 50.894
(eurocinquantamilaottocentonovantaquattro/00)			

VALORE DEL BENE			
Cat. Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	QUOTA	VALORE
Abitazioni di tipo economico	Via M.Costa n. 56 -piano primo (NCEU fg 44 plla 2351 sub 7 cat. A/3))	1	
Valore Commerciale	€ 78.390		
A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
Riduzione per Regolarizzazione edilizia e Agibilità	-€ 10.616		
Riduzione del valore di mercato per vizi e assenza di garanzia (-5%)	-€ 3.920		
totale		€ 63.855	€ 63.855
(eurosessantatre milaottocentocinquantacinque/00)			

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Pasquale TOMAI 25

VALORE DEL BENE			
Cat. Catastale	Ubicazione: Comune di Massafra (TA)	QUOTA	VALORE
Lastrico solare	Via M. Costa n. 56 -piano secondo (NCEU fg 44 plla 2351 sub 4 cat. F/5)	1	€ 2.250
Valore Commerciale	€ 2.368		
A DETRARRE PER ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
Riduzione per Regolarizzazione edilizia e Agibilità	€ 0		
Riduzione del valore di mercato per vizi e assenza di garanzia (-5%)	-€ 118		
totale	€ 2.250		
(eurodue miladuecentocinquanta/00)			

A seguito della determinazione del valore di mercato dei beni, si espongono le quote di diritto sul valore dei singoli beni, al netto delle spese di regolarizzazione, da porre eventualmente a conguaglio tra i condividenti:

VALORE degli IMMOBILI per QUOTE, AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE						
Intestatari	Quote	DEPOSITO p.t.-s.	ABITAZIONE p.t.	ABITAZIONE p.1°	LASTRICO SOLARE p. 2°	TOTALE
		€ 11.430	€ 50.894	€ 63.855	€ 2.250	€ 128.429
	1/5	€ 2.286	€ 10.179	€ 12.771	€ 450	€ 25.686
	1/5	€ 2.286	€ 10.179	€ 12.771	€ 450	€ 25.686
	7/30	€ 2.667	€ 11.875	€ 14.900	€ 525	€ 29.967
	2/15	€ 1.524	€ 6.786	€ 8.514	€ 300	€ 17.124
	1/30	€ 381	€ 1.696	€ 2.129	€ 75	€ 4.281
	1/5	€ 2.286	€ 10.179	€ 12.771	€ 450	€ 25.686

QUESITO 3

Tenti l'ausiliario la conciliazione tra le parti.

Come risulta dal Verbale di Sopralluogo del 29 marzo 2023 (Allegato V.S.), mancando la parte Convenuta non è stato possibile tentare la conciliazione.

OSSERVAZIONI NON PERVENUTE

Premesso che la Bozza di Relazione di Perizia per le Osservazioni è stata inviata alle Parti a mezzo pec in data 3/05/2023 (**Allegato PEC: Invio RPxOss**);

Che, ad oggi 24/05/2023, trascorso il termine dei venti (20) giorni, dall'invio della Relazione di Perizia per le Osservazioni delle Parti, non sono pervenute osservazioni in merito.

CONCLUSIONI

Si riportano, in sintesi, i punti salienti della presente Relazione di Perizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, ed i titoli abilitativi, si sono riscontrate in linea generale, le seguenti difformità:

- 1) Piano Terra (Deposito e Appartamento): esso è difforme dallo stato attuale per numero di unità; diversa sagoma della superficie coperta; la distribuzione interna; variazione dei prospetti; parziale cambio di uso;
- 2) Piano Primo (Appartamento): maggiore superficie coperta; la distribuzione interna; variazione dei prospetti;

Dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali dell'appartamento al piano terra e di quello al primo piano.

Acquisire la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per tutti gli immobili.

Il Costo complessivo per regolarizzare il tutto, è pari a € 20.386,00.

Verificata la legittimità urbanistica, previa Sanatoria delle difformità riscontrate, la Commercibilità potrà avvenire al netto delle spese per la loro regolarizzazione.

Vista e considerata la parcellizzazione delle quote di diritto di ciascun intestatario; la dimensione degli immobili, con quote corrispondenti in parti da 2 a 30 mq; Considerata la non funzionalità, l'antieconomicità e il deprezzamento delle parti, in ordine al valore ed ai costi per la divisione in natura, si ritiene che i beni non sono comodamente divisibili in natura, in quote pari ai diritti di ciascun intestatario.

Il valore di mercato del compendio è determinato in € 156.646,00;

Il Valore, al netto delle spese per la generale regolarizzazione, è pari a € 128.429,00;

I valori delle quote dei singoli beni, che potrebbero essere presi come riferimento per eventuali conguagli tra i condividenti, sono illustrati nella risposta al Quesito 2.

In sede di sopralluogo, mancando la parte Convenuta non è stato possibile tentare la conciliazione.

ALLEGATI- fascicolo allegato-	
Allegato V.S. -Verbale Sopralluogo <u>Documentazione Catastale</u> Allegato 1.1 – Vax Abitato Fg 44 plla 2351 -Abitazione Piano Terra sub 6 Allegato 1.2 – Planimetria Catastale Allegato 1.2a – Visura Catastale Storica -Abitazione Piano Primo sub 7 Allegato 1.3 – Planimetria Catastale Allegato 1.3a – Visura Catastale Storica -Deposito Piano Terra e Interrato sub 5 Allegato 1.4 – Planimetria Catastale Allegato 1.4a – Visura Catastale Storica -Lastrico Solare Piano Secondo sub 4 Allegato 1.5 – Planimetria Catastale Allegato 1.5a – Visura Catastale Storica <u>Titoli Edilizi Abilitativi</u> Allegato 1.6 – Aut. Ed. 1960 Piano Terra	Allegato 1.6a – Elaborato grafico Piano Terra Allegato 1.6b – Abitabilità 65 Piano Terra Allegato 1.7– Licenza 10/74 Piano Primo Allegato 1.7a – Elaborato grafico Piano Terra Allegato 1.7b – Abitabilità 77 Piano Primo <u>Rilievo</u> Allegato 1.8 – Documentazione fotografica Allegato R.1 – Deposito sub 5 Allegato R.1a – Appartamento Piano Terra sub 6 Allegato R.1b– Appartamento Piano Primo sub 7 Allegato R.1c – Lastrico solare Piano secondo sub 4 <u>Difformità</u> Allegato 1.9 – Stato di fatto-Aut. Ed. 1960 Piano Terra Allegato 1.9a – Stato di Fatto-Licenza 10/74 Piano Terra Allegato 1.9b – Stato di fatto-Licenza 10/74 Piano Primo <u>Osservazioni</u> Allegato PEC: Invio RPxOss

Tutto, quanto fin qui esposto, in evasione all'incarico ricevuto e in risposta ai quesiti posti.

Taranto, 24/05/2023

Il CTU

Arch. Pasquale TOMAI