

pag. 1 di 8 procedimento 3213/2012 R.G.

CAUSA CIVILE :

Tribunale Civile di Taranto

Procedura n. 3213/2012 R.G.

CAUSA CIVILE :

Giudice Dott. ATTANASIO

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

PRIMA BOZZA DI RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DEL CTU

Udienza giuramento 24.02.2015 - Futura udienza 29.09.2015

90 gg CTU da 1° sopralluogo 24.05.2015 + 20gg ai CTP

+ 30gg finali al CTU deposito entro il 14.07.2015

Taranto Aprile 2015

il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

Prof. Ing. Fabrizio Boccuni - 74121 Ta - C.so Italia 139 - 0997361477 - 333 3337723

Prima Relazione Tecnica del CTU

Ill.mo Sig. Giudice ,

il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Fabrizio Boccuni, con la presente relazione tecnica elabora la prima bozza di produzione peritale in risposta a tutti i quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma .

Il C.T.U. è stato incaricato dal Sig. Giudice Dott. Attanasio e veniva invitato a prestare il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'udienza del 24.02.2015 .

Per tempo utile il sottoscritto si accertava che sussistessero serene condizioni di compatibilità nell'accettazione dell'incarico cortesemente conferito, verificando di non conoscere nessuna delle parti in lite , di non avere gradi di parentela o rapporti di lavoro o comunque condizioni, attuali e remote, che possano condizionare serene e disinteressate condizioni d'attività peritale .

In data 24.02.2015 alla presenza degli avvocati di parte e della S.V. Ill.ma veniva espletata la nomina citata quindi il CTU, dopo avere accettato l'incarico professionale , conosciuti i quesiti formulati dal Sig. Giudice, comunicava alle parti che l'esor



dio delle operazioni peritali si sarebbe avuto in (Taranto)
sul luogo oggetto di lite in Taranto presso via Principe Amedeo
294 secondo piano a sinistra (salendo le scale) .

Nella data prefissata per l'esordio dell'attività peritali (comuni-
cata già in udienza a tutti gli aventi diritto) il CTU ha dato rego-
larmente esordio alle sue ricerche , con la presenza costante
della sola attrice , che ha consentito l'accesso del CTU ai luo-
ghi : nessun altra parte ha inteso partecipare alle attività del
CTU benchè avvertita e notiziata dell'evento in tempo utile .

Delle operazioni peritali si è data stesura del rituale verbale ,
allegato alla presente ; nell'occasione il CTU ha sviluppato
completo rilievo fotografico dei luoghi e rilievo geometrico .

I dati raccolti in questa occasione sono stati sufficienti e bastev-
li per non compiere un secondo accesso ai luoghi .

Gli atti già allegati ai fascicoli di parte , nonchè i documenti
acquisiti presso i pubblici uffici hanno consentito di avere piena
conoscenza dell'immobile in perizia , che è stato visitato in ogni
suo vano , libero e vuoto da cose e persone e non abitato .

Il quesito , unico ed omnicomprensivo , posto dal Sig. Giudice e
formulato al CTU , per completezza viene testualmente testè

CAUSA CIVILE :

riportato :

Accerti il CTU , previo esame dei luoghi e della sua situazione amministrativa, già agli atti ed ad acquisire eventualmente presso i competenti uffici, il valore di mercato all'attualità dell'immobile per cui è causa , evidenziando se lo stesso è divisibile .

Si concedevano al CTU 90 giorni dall'esordio delle operazioni peritali per produrre la prima relazione tecnica , quindi ulteriori 20 giorni ai CTP per contro-dedurre ed ancora 30 giorni al CTU per definire con completezza le proprie deduzioni .

L'immobile in esame è sito in Taranto alla via Principe Amedeo n. 294 in un'area urbana intensamente abitata , praticamente di fronte il mercato rionale " Farini " , al secondo piano di una palazzina che ne conta sei , con piano terra provvisto di una piccola attività commerciale ,(nessun box auto e quant'altro) .

Catastalmente l'immobile è noto con i seguenti dati :

Comune di Taranto - Foglio 319 - particella 2819 - subalterno 10 , A/3 , Classe 3° , rendita € 464,81 in proprietà

ed 1/2

con voltura n.8098/1998

a seguito di atto pubblico del Notaio Monticelli d

CAUSA CIVILE :

*Trattasi di un alloggio per civile abitazione , al momento dell'ispezione del CTU , non abitato e vuoto di mobili e persone .
L'appartamento si compone di un primo vano d'ingresso (circa 33 mq) da cui si ha accesso ad una camera da letto (circa mq 22) con un piccolo balcone in aggetto lungo via principe Amedeo (circa mq 2,20) ; verso il cortile interno condominiale trovano invece affaccio il bagno (unico nell'alloggio , di circa mq 5,60) a cui si accede attraverso un piccolo disimpegno di mq 5 ed una attigua cucina di mq 12,00 , che trova affaccio sul cortile interno condominiale attraverso una veranda della superficie di circa mq 4,30 . Le aree dei vani anzi enunciate sono nette , utili al calpestio .*

Circa la chiusura della veranda con infissi in materiale anticorodal , lo _____ dichiara che nulla conosce a riguardo di autorizzazioni amministrative e permessi e che all'atto dell'acquisto dell'immobile , ricorda che detta chiusura già esisteva .

Il sottoscritto CTU recatosi presso l'Ufficio Tecnico di Taranto e richiesto in visione il faldone edilizio relativo all'immobile in esame , nulla ha desunto e trovato circa la realizzata chiusura di

Prof. Ing. Fabrizio Boccuni - 74121 Ta - C.so Italia 139 - 0997361477 - 333 3337723

veranda , che pertanto è da dichiararsi abusiva e priva di autorizzazioni amministrative .

L'immobile non è di recente costruzione ; la sua vetustà è da datarsi per circa 60/65 anni , presumendone l'edificazione agli anni 1950 .

Non esiste nel palazzo ascensore e neanche impianto di riscaldamento ; gli infissi sono in legno ordinario laccato di bianco tamburrato ad anta unica e quelli al perimetro sul balcone in persiane lignee .

I pavimenti risultano piastrellati in piastrelle in cottura di piccole dimensioni 25 x 25 cm di più recente posa in opera rispetto all'epoca originaria d'edificazione , come facenti parte di una più giovane ristrutturazione (circa 10/15 anni or sono) di cui però la " _____ " conosce .

Le pareti di tutti i vani sono esenti da quadri fessurativi e da macchie di umidità vistose ; sono presenti aree murarie sporche e non pulite , ma non a causa di dissesti , danneggiamenti o altro, ma soprattutto per abbandono ed incuria .

D quanto descritto si desume che l'immobile testè presentato ha superficie lorda abitabile di **mq 81,00** (considerando le superfici

del balcone e della veranda con sviluppo d'area pari al 25% dell'abitabile).

L'atrio del portone, il contesto urbano attinente l'immobile non è elegante, anzi popolare ed economico, in una zona urbana comunque centrale, completa d'ogni urbanizzazione, attività commerciale e trasporto pubblico.

Lo sviluppo planimetrico dell'alloggio in esame non consente una suddivisione in più quote comoda e naturale (la presenza di un solo ingresso ed un solo wc, non permette la generazione di due parti dell'alloggio tra loro autonome e funzionali).

Da quanto affermato e fotografato ed allegato alla presente, le indagini di mercato, condotte per comparazione su immobili similari e vicini, porta la valutazione del singolo metro quadro all'attuale valore commerciale di mercato, pari a € 800,00, da cui $€ 800,00 \times mq 81 = € 64.800,00$.

Tenendo presente la realizzazione abusiva della veranda e stimate approssimativamente in € 3.800,00 l'eventuale sanabilità amministrativa (obblazioni, istanze, professionista ...), il conseguente valore commerciale dell'immobile all'attualità (prezzo di impianto di riscaldamento e nelle condizioni descritte) è da

pag. 8 di 8 procedimento 3213/2012 R.G.

CAUSA CIVILE :

ritenersi congruo in € 61.000,00 .

Tanto si afferma e si documenta in attesa di conto deduzioni di parte secondo la ritualità di legge .

Con osservanza

Taranto, lì Aprile 2015

Il CTU Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Prof. Ing. Fabrizio Boccuni - 74121 Ta - C.so Italia 139 - 0997361477 - 333 3337723

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pag. 1 di 2 procedimento 3213/2012 R.G.

CAUSA CIVILE :

Tribunale Civile di Taranto

Procedura n. 3213/2012 R.G.

CAUSA CIVILE :

Giudice Dott. ATTANASIO

Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

RELAZIONE FINALE E DEFINITIVA DEL CTU

Udienza giuramento 24.02.2015 - Futura udienza 29.09.2015

90 gg CTU da 1° sopralluogo 24.05.2015 + 20gg ai CTP

+ 30gg finali al CTU deposito entro il 14.07.2015

Taranto Aprile 2015

il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

Prof. Ing. Fabrizio Boccuni - 74121 Ta - C.so Italia 139 - 0997361477 - 333 3337723

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ill.mo Sig. Giudice ,

con la presente il sottoscritto Ingegnere dopo avere atteso i rituali 20 giorni per consentire a chi ne avesse interesse di produrre contro-deduzioni a quanto prodotto in prima stesura , deposita la presente a piena e convinta conferma di quanto già elaborato ed inviato alle parti per consueta mail .

Il CTU ha anche ricordato e fatto presente a tutte le parti in causa , per mail , che fino a qualche giorno precedentemente al deposito della presente , nessuna contro-deduzione era giunta al CTU .

Le parti hanno ritenuto di non contro-dedurre al CTU nulla , pertanto si deposita la presente nel convincimento di avere operato con serenità , secondo legge e con completezza .

Con osservanza

Taranto Aprile 2015

il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Boccuni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Prof. Ing. Fabrizio Boccuni - 74121 Ta - C.so Italia 139 - 0997361477 - 333 3337723

