



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Mauro Laneve**  
**Via Di Comite, 6 - Taranto**



Firmato da  
LANEVE MAURO

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**TRIBUNALE DI TARANTO**



**Sezione I<sup>^</sup> Civile**



**Ill.mo Giudice Dott.ssa Stefania D'Errico**



Relazione del C.T.U. Geom. Mauro Laneve nelle cause civili n. 3942/2003  
riunita alla n. 3300/2003 del ruolo generale promossa da:



Udienza di giuramento: 24 novembre 2016



Taranto 10 maggio 2017



Il C.T.U.  
Geom. Mauro Laneve



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



dinanzi alla S.V. Ill.ma, mediante formula di rito con l'accettazione dell'incarico, per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1 – “*Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti i luoghi, descriva il C.T.U. l’immobile oggetto della richiesta di divisione sul presente giudizio, accertandone la sua conformità alla documentazione progettuale approvata in sede di condono edilizio, nonché, la conformità rispetto all’attuale posizione catastale degli stessi, per le cui verifiche il C.T.U. viene autorizzato dal Giudice Adito sin d’ora ad estrarre copie dagli uffici competenti*”;
- 2 – “*Accerti il C.T.U. l’attuale possesso di fatto delle porzioni dell’immobile dividendolo tra le parti in causa*”;
- 3 – “*Indichi il C.T.U. il valore attuale del compendio dividendo, accertando se lo stesso sia già suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, indicandone il valore distinto delle stesse ed in caso di esistenza di una maggiore consistenza patrimoniale a favore di una parte e a svantaggio dell’altra, per l’attribuzione di quote perfettamente uguali tra le parti, indichi gli eventuali conguagli da effettuarsi tra le stesse*”;
- 4 – “*Indichi il C.T.U. qualora dalle risultanze del confronto tra progetto approvato ed accatastamento, risultano carenze relative all’attuale posizione degli immobili oggetto di causa (indicazione di diversi subalterni e/o divisione dei terreni pertinenziali) il tutto si raffronti con lo stato di fatto attuale, quali siano gli adempimenti urbanistico – catastali necessari per la regolarizzazione degli stessi*”.



## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO



Il giorno del primo sopraluogo avvenuto il 12 gennaio 2017, il sottoscritto C.T.U. Geometra



A quel punto il C.T.U. comunicava di rinviare le operazioni peritali, in accordo con le parti presenti,



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



**ASTE GIUDIZIARIE®** per il giorno 26/01/2017 alle ore 10,00 presso i luoghi oggetto di causa. Si suspendevano le operazioni peritali iniziate alle ore 10,00 e terminate alle ore 11,15.

Il giorno del secondo sopralluogo avvenuto il 26/01/2017 alle ore 10,00, Ufficio e parti come da



C.T.U..

Era presente, altresì, [REDACTED] per gli attori, il quale alle ore 10,20 si allontanava a causa di impegni professionali.

Pertanto, essendo presente, altresì, il C.T.P. nominato [REDACTED] per parte attrice,

l'Avv [REDACTED] riteneva superflua, in quella sede, la sua presenza.

Il sottoscritto C.T.U. proseguiva, alla presenza delle parti e dei relativi C.T.P., ad effettuare la verifica degli immobili oggetto di causa, mediante le misurazioni piano-altimetriche e mediante rilievi fotografici degli immobili.

[REDACTED]  
Alle ore 12,40 il Geor [REDACTED] si allontanavano per improvvisi impegni personali.

Successivamente, si suspendevano le operazioni peritali alle ore 14,25 dopo aver effettuato i rilievi di cui sopra per rimandare le stesse a data da destinarsi ove necessario.

Il giorno del terzo sopralluogo avvenuto in data 11/04/2017 alle ore 16,00 il sottoscritto C.T.U. Geom. [REDACTED] era presso i luoghi oggetto di causa ubicati in via Vignola n.17, giusta convocazione via PEC inviata ai difensori delle parti.

**ASTE GIUDIZIARIE®** Erano presenti il Sig. [REDACTED]  
Era presenti, unitamente al sottoscritto C.T.U., i [REDACTED]





Venivano effettuate verifiche piano – altimetriche dell’immobile in oggetto.



Alle ore 17,50 il Geom. Pino Bongiovanni si allontanava per improrogabili impegni professionali.

Alle ore 18,05 si completavano i rilievi piano – altimetrici di cui sopra, quindi le operazioni di verifica presso l’immobile ubicato in [REDACTED]

Le operazioni peritali non sono proseguiti presso l’immobile ubicato in Via Abbati n. 28 (P.T. – 1) atteso che [REDACTED]

comunicava a mezzo PEC in data 07/04/2017 al sottoscritto C.T.U. che aveva contattato la propria assistita la quale gli aveva chiesto di soprassedere dall’iniziativa (relativa alla ulteriore verifica alimetrica dell’immobile) poichè la stessa stava affrontando un momento molto delicato con il fratello invalido a lei affidato che è in gravissime condizioni; [REDACTED] ne chiedeva di rinviare le relative operazioni di sopraluogo o, se possibile, di procedere alla stesura della relazione senza quel sopraluogo.

Quindi lo scrivente sospendeva le operazioni peritali.

#### RISPOSTA AI QUESITI



■ *Quesito 1 – “Esaminati gli atti ed i documenti di causa, visti i luoghi, descriva il C.T.U. l’immobile oggetto della richiesta di divisione sul presente giudizio, accertandone la sua conformità alla documentazione progettuale approvata in sede di condono edilizio, nonché, la conformità rispetto all’attuale posizione catastale degli stessi, per le cui verifiche il C.T.U. viene autorizzato dal Giudice Adito sin d’ora ad estrarre copie dagli uffici competenti”;*

■ *Quesito 2 – “Accerti il C.T.U. l’attuale possesso di fatto delle porzioni dell’immobile dividendolo tra le parti in causa”;*

■ *Quesito 3 – “Indichi il C.T.U. il valore attuale del compendio dividendo, accertando se lo*



**ASTE** stesso sia già suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, indicandone il valore distinto delle stesse ed in caso di esistenza di una maggiore consistenza patrimoniale a favore di una parte e a svantaggio dell'altra, per l'attribuzione di quote perfettamente uguali tra le parti, indichi gli eventuali conguagli da effettuarsi tra le stesse”;



Gli immobili oggetto del presente giudizio di divisione sono ubicati nel Comune di Taranto,

frazione di Talsano “località Lecutrane” e consistono in due abitazioni in villa, con accessi indipendenti e del tipo bifamiliare.

e Via Abbati

n. 28 piano terra e piano primo; le stesse sono confinanti tra loro ed integrate da terreni pertinenziali interamente recintati e caratterizzati da aree adibite a giardino con alcune essenze arboree, alcuni alberi da frutto e da aree pedonali e carrabili (V. foto indicate dalla n. 1 alla n. 130).

Il sottoscritto C.T.U. a seguito dei rilievi piano altimetrici effettuati durante le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, ha redatto sei tavole grafiche esplicative necessarie al fine di consentire, al Lettore, una facile cognizione dei luoghi oggetto di causa che verranno in seguito descritti (V. grafici delle 6 Tavole indicate redatte dal C.T.U.).

Nelle 6 tavole grafiche redatte dallo scrivente C.T.U. ed indicate alla presente Relazione di



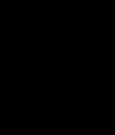
dell'altra parte in causa, essendo gli stessi immobili, di fatto, in comproprietà tra le stesse parti in causa ed oggetto del presente Giudizio di divisione.

L'attuale possesso di fatto degli immobili innanzi descritti corrisponde come segue:

- 



- 





utilizzano/abitano separatamente i due immobili.

Gli stessi immobili sopra descritti risultano già suddivisi in due unità immobiliari indipendenti.



#### *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA*





dell'immobile.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco integrati in parte da vetri stampati/tipo inglese.

La porta di accesso all'immobile in oggetto è in legno rinforzato.

L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è dotato di caldaia murale a gas integrato



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





con radiatori in ghisa al piano terra, mentre al primo piano vi sono termo convettori; sia al piano terra che al primo piano vi sono alcuni climatizzatori.

Gli infissi esterni sono del tipo in pvc di colore bianco con vetrocamera ed integrati da tapparelle e da grata anti intrusione in metallo smaltato.

Il porticato al piano terra è pavimentato in ceramica, anche la terrazza scoperta a livello al piano primo risulta pavimentata in ceramica (*V. foto allegate n. 26 – 40 – 44 – 45 – 58*).

L'abitazione possiede allacciamento alla rete elettrica, gas, idrico e fognaria, quest'ultima mediante fossa biologica.



I prospetti esterni dell'intero fabbricato risultano rivestiti in parte con blocchi in Klinker al quarzo ed in parte intonacati (*V. foto allegate dalla n. 9 alla n. 14*).

I percorsi esterni pedonali ed il percorso carrabile del lotto di terreno pertinenziale risultano pavimentati con mattoni in cemento e con scaglie di pietra calcarea (*V. foto allegate dalla n. 2 alla n. 10, n. 12 – 17 – 19 – 20 – 22 – 23 – 24 – 42 – 43*); essi sono integrati da aiuole e da terreno in parte coltivato con alcune essenze arboree sia da frutto che ornamentali.



#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE



L'immobile in oggetto risulta essere in normale stato di conservazione e manutenzione nel suo insieme.



#### DATI CATASTALI



Dalla lettura della visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate



[REDACTED]



### SITUAZIONE URBANISTICO CATASTALE E RELATIVO CONFRONTO



Lo scrivente ha acquisito presso l'U.T.C. del Comune di Taranto copie conformi della Licenza

Edilizia e stralcio dei grafici di progetto dell'immobile oggetto di stima.

Ciò è stato necessario al fine di verificare la conformità dell'immobile al progetto approvato.

Dalla lettura della documentazione prodotta e di quella allegata ai fascicoli delle parti in causa risulta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e successivamente condonato con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 6699/C (registro generale condono) del 06/11/2001 rilasciata a seguito di richiesta del Sig. [REDACTED]



(V. copie documentazione allegata).

In data 07/01/2003 con n. 03 veniva rilasciato il certificato di abitabilità al Sig. [REDACTED]

Da un'attenta verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. durante i sopralluoghi, analizzando gli stralci delle tavole di progetto relative al condono edilizio rilasciate in copia dall'U.T.C. del Comune di Taranto su richiesta dello scrivente, mediante le misurazioni effettuate sul posto, il sottoscritto

C.T.U. ha potuto dedurre che dal confronto con lo stato di fatto rilevato in fase dei sopralluoghi, risulta una lieve difformità di sagoma dell'abitazione al piano terra e primo (in termini di dimensioni totali), un diverso dimensionamento dei vani interni, pur mantenendo la stessa destinazione d'uso dei vani interni (V. grafici tavole 1 – 2 allegati), nonché, nella realizzazione, allo stato di fatto, di una finestra nel vano ripostiglio al piano terra e di un vano autoclave nell'area

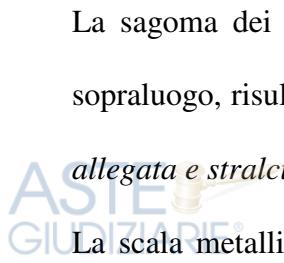




esterna pertinenziale, non riportati nel grafico progettuale (*V. grafici tavole 1 – 2 allegate e stralcio grafico progettuale allegato*).



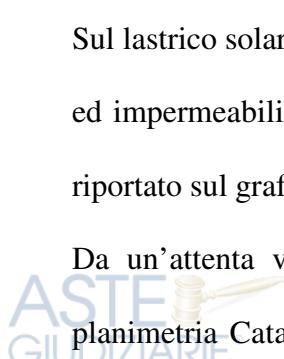
Inoltre, le dimensioni del box auto esterno al piano terra, sono lievemente difformi rispetto a quanto riportato nel grafico progettuale (*V. grafico tavola 1 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).



La sagoma dei parapetti della terrazza scoperta a livello del primo piano, verificata in fase di sopralluogo, risulta in parte difforme da quanto riportato sul grafico progettuale (*V. grafico tavola 2 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).



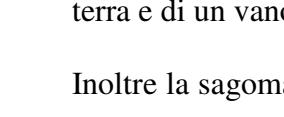
La scala metallica esterna collocata sulla terrazza scoperta a livello del primo piano non risulta riportata nel grafico progettuale (*V. grafico tavola 2 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).



Sul lastrico solare è stata realizzata un'intercapedine a camera d'aria la cui copertura risulta rivestita ed impermeabilizzata con realizzazione allo stato di fatto di una finestra di aerazione, il tutto non riportato sul grafico progettuale.



Da un'attenta verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. durante i sopralluoghi, analizzando la planimetria Catastale allegata e prodotta dall'Agenzia del Territorio di Taranto su richiesta dello scrivente, mediante le misurazioni effettuate sul posto, il sottoscritto C.T.U. ha potuto dedurre che dal confronto risulta la realizzazione, allo stato di fatto, di una finestra nel vano ripostiglio al piano terra e di un vano autoclave nell'area esterna pertinenziale, non riportati nella planimetria catastale.



Inoltre la sagoma dei parapetti della terrazza scoperta a livello del primo piano, verificata in fase di sopralluogo, risulta in parte difforme da quanto riportato sulla planimetria catastale (*V. grafici tavole 1 – 2 allegati e planimetria catastale allegata*).



#### **SUPERFICIE DELL' IMMOBILE**





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

➤ **L'abitazione in villa ubicata in Via Abbati n. 28 al piano terra e primo piano, abitata**

dalla Sig.ra I. [REDACTED] risulta composta al piano terra da un terrazzino esterno dal quale si accede all'abitazione composta da ingresso - disimpegno, pranzo, cucinino, ripostiglio, bagno oltre ad ampio soggiorno (V. *Tavola 4 allegata redatta dal C.T.U.*) (V. *foto allegate dalla n. 88 alla n. 90 e dalla n. 97 alla n. 105*); da quest'ultimo (soggiorno) si accede al primo piano mediante una scala interna di collegamento tra i due livelli di piano. Il primo piano risulta composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno (V. *Tavola 5 allegata redatta dal C.T.U.*) (V. *foto allegate dalla n. 81 alla n. 86*).

Il primo piano risulta integrato da una terrazza esterna scoperta a livello realizzata perimetralmente su due lati del corpo di fabbrica e da un balcone esterno collocato su un altro lato del medesimo corpo di fabbrica (V. *foto allegate n. 64 – 65 – 73 – 74*); dalla predetta terrazza esterna scoperta è possibile accedere al lastrico solare mediante una scala a

chiocciola realizzata in struttura metallica (*V. foto allegate n. 72 – 74*); a tale lastrico solare è possibile accedervi ed è risultato essere pavimentato con mattoni in conglomerato cementizio (*V. foto allegate n. 75 – 76*) (*V. Tavola 6 allegata redatta dal C.T.U.*).

L'area esterna pertinenziale (adibita a giardino, ad area pedonale e carrabile) risulta recintata mediante cinta difensiva realizzata, sul fronte della strada pubblica, in muratura di tufo sagomata ed inferriate sovrastanti, mentre sui restanti confini con altre proprietà risulta realizzata in muratura in tufo; tale recinzione è integrata da un cancello metallico carrabile ed un cancelletto metallico pedonale posti a protezione delle luci di accesso al lotto pertinenziale dalla pubblica Via Abbati (*V. foto allegate n. 61 – 62 – 63 – 67 – 77 – 78 – 79*).

Integra l'immobile oggetto della presente descrizione un garage contiguo al corpo di fabbrica pavimentato (al suo interno) con mattoni in ceramica e rivestito internamente con intonaco; esso esternamente risulta rivestito con rivestimenti in scaglie di pietra calcarea e con intonaco, mentre la copertura risulta realizzata con posa in opera di solaio in latero-cemento e copertura con tegole di tipo marsigliese (*V. foto allegate n. 68 – 108 – 109 – 112 – 113*).

L'intero lotto recintato confina con le pubbliche Via Vignola e Via Abbati, con proprietà di terzi e con il lotto pertinenziale dell'immobile nel possesso de [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile di cui trattasi risulta rifinito con pavimenti in ceramica, integrati da battiscopa in tutti i vani. Le pareti di tutto l'appartamento sono tinteggiate con idropittura.

La scala interna di collegamento dei due livelli di piano risulta rivestita in marmo granito.

I bagni posti al piano terra e primo piano risultano pavimentati e rivestiti in ceramica e sono corredati da elementi sanitari.

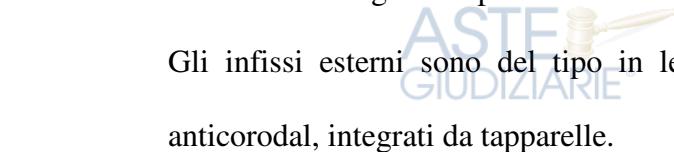
Gli infissi interni sono in legno di color noce integrati in parte da vetri stampati/tipo inglese.



La porta di accesso all'immobile in oggetto è in legno con doppio infisso in anticorodal e vetri.



L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è dotato di caldaia murale a gas, integrato con radiatori in ghisa al piano terra ed al primo piano.



Gli infissi esterni sono del tipo in legno douglas e vetri con ulteriori doppi infissi in anticorodal, integrati da tapparelle.



Uno degli infissi esterni, con esattezza la finestra del vano cucinino al piano terra, è risultato murato dall'esterno in corrispondenza della veranda chiusa posta nell'immobile che è nel possesso dei Sigg.r [REDACTED] (V. foto allegate n. 102 – 103).



Il terrazzino al piano terra è pavimentato in ceramica ed anche la terrazza esterna scoperta al livello al piano primo risulta pavimentata in ceramica (V. foto allegate n. 64 – 65 – 66 – 73 – 74 – 91).

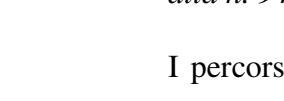


L'abitazione possiede allacciamento alla rete elettrica, gas, ed allacciamento idrico e fognario alla pubblica rete cittadina.

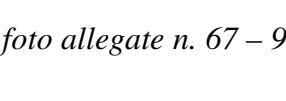
Le acque piovane vengono raccolte dal lastrico solare e convogliate in un pozzo sorgivo.



I prospetti esterni dell'intero fabbricato risultano rivestiti in parte con rivestimenti in scaglie di pietra calcarea ed in parte con intonaco (V. foto allegate dalla n. 70 alla n. 74, dalla n. 91 alla n. 94, dalla n. 110 alla n. 111, dalla n. 119 alla n. 127).



I percorsi esterni pedonali ed il percorso carrabile pertinenziale risultano pavimentati con mattoni in ceramica e con scaglie di marmo (V. foto allegate n. 67 – 91 – 108 – 109 – 116 – 125); essi sono integrati da aiuole e terreno in parte coltivato con alcune essenze arboree sia da frutto che ornamentali.



#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE



L'immobile oggetto della suddetta descrizione risulta essere in mediocre stato di conservazione e manutenzione nel suo insieme e necessita, allo stato attuale, di interventi di manutenzione, relativamente ai rivestimenti esterni dei prospetti, allo stato della muratura perimetrale (fronte strada) del lotto di pertinenza ed alla tinteggiatura dei vani interni dell'appartamento, in particolar modo di quelli interessati da fenomeni di manifestazioni di umidità, nonché, relativamente alle tinteggiatura delle strutture in metallo della recinzione del lotto pertinenziale ivi compresi i cancelli (*V. foto allegate*).

**Per l'abitazione in Villa al piano T – 1:**

dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Taranto, Catasto Fabbricati, l'immobile risulta in ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
fg. 306; p.la 446; sub 1; z.c. 3; cat. A/7; cl. 2<sup>a</sup>; consistenza 7,5 vani; superficie catastale 176 mq.; rendita € 813,42; indirizzo C.da Le Cutrane, piano T – 1.

**Per il garage al piano T (annesso all'abitazione):**

dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione

[REDACTED]  
proprietà per 334/1.000; fg. 306; p.la 446; sub 4; z.c. 3; cat. C/2; cl. 2<sup>a</sup>; consistenza 25 mq.; superficie catastale 27 mq.; rendita € 38,73; indirizzo Via Giuseppe Abbati n. 28, piano T – 1.

## SITUAZIONE URBANISTICO CATASTALE E RELATIVO CONFRONTO

Lo scrivente ha acquisito presso l'U.T.C. del Comune di Taranto copie conformi della Licenza Edilizia e stralcio dei grafici di progetto dell'immobile oggetto di stima. Ciò è stato necessario al fine di verificare la conformità dell'immobile al progetto approvato. Dalla lettura della documentazione prodotta e di quella allegata ai fascicoli delle parti in causa risulta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e successivamente condonato con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 7235/C (registro generale condono) rilasciata a seguito di richiesta della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] *V. copie documentazione allegata).*

Da un'attenta verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. durante i sopralluoghi, analizzando gli stralci delle tavole di progetto relative al condono edilizio rilasciate in copia dall'U.T.C. del Comune di Taranto su richiesta dello scrivente, mediante le misurazioni effettuate sul posto, il sottoscritto C.T.U. ha potuto dedurre che dal confronto con lo stato di fatto rilevato in fase dei sopralluoghi, risulta una lieve difformità di sagoma dell'abitazione al piano primo (in termini di dimensioni totali), un diverso dimensionamento dei vani interni del piano terra e primo piano, pur mantenendo la stessa destinazione d'uso dei vani interni (*V. grafici tavole 4 – 5 allegati e stralcio grafico progettuale allegato*), nonché, nella realizzazione allo stato di fatto di una finestra del vano ripostiglio al piano terra, di una finestra nel vano cucinino al piano terra e di una finestra ubicata nel vano scale interno non riportati nel grafico progettuale (*V. grafici tavole 4 e 5 allegate e stralcio grafico progettuale allegato*).

Inoltre, le dimensioni del garage al piano terra, sono lievemente difformi rispetto al grafico progettuale (*V. grafico tavola 4 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).

La sagoma dei parapetti della terrazza scoperta a livello del primo piano, verificata in fase di

**ASTE GIUDIZIARIE®** sopraluogo, risulta in parte difforme da quanto riportato sul grafico progettuale (*V. grafico tavola 5 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).

La scala metallica a chiocciola esterna collocata sulla terrazza scoperta a livello del primo piano non risulta riportata nel grafico progettuale (*V. grafico tavola 5 allegata e stralcio grafico progettuale allegato*).

Da un'attenta verifica effettuata dal sottoscritto C.T.U. durante i sopraluoghi, analizzando la planimetria Catastale allegata e prodotta dall'Agenzia del Territorio di Taranto su richiesta dello scrivente, mediante le misurazioni effettuate sul posto, il sottoscritto C.T.U. ha potuto dedurre che dal confronto risulta che la planimetria catastale depositata è totalmente difforme con quanto rilevato allo stato di fatto (*V. grafici tavole 4 – 5 allegate e planimetria catastale allegata*).

#### **SUPERFICIE DELL' IMMOBILE**

➤ La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, risulta essere composta come in seguito esposto:

- superficie dell'abitazione al piano terra (incluso 1/3 superficie del terrazzino) pari a mq. 100,68 + mq. 5,30 (*1/3 superficie del terrazzino*) = mq. **105,98**;
- superficie dell'abitazione al primo piano (incluso 1/3 superficie della terrazza e del balcone) pari a mq. 69,48 + mq. 19,23 (*1/3 superficie della terrazza e del balcone*) = mq. **88,71**;
- superficie del garage mq. **26,52**;
- superficie area esterna del lotto pertinenziale mq. **388,00** (*al netto delle aree di sedime dell'abitazione e del garage*).

Per determinare il corrente prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, considerando l'ordinarietà commerciale dello stesso, si ritiene applicabile la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il mq. di superficie coperta.

Analizzando le caratteristiche tecniche dell'immobile innanzi descritto, nonché, il suo stato, la sua destinazione d'uso, l'ubicazione e valutando altresì i prezzi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita di immobili simili posti in zona e non con simili caratteristiche di appetibilità commerciale, ne deriva quanto segue:

**VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE RIFERITO ALL'ATTUALITA'**

valore al mq. abitazione (piano terra + piano primo) € 800,00 mq. x mq. 194,69 = € **155.752,00**;

valore al mq. garage € 350,00 mq. x mq. 26,52 = € **9.282,00**;

valore al mq. area esterna lotto € 40,00 mq. x 388,00 mq. = € **15.520,00**.

**alla data attuale l'immobile ha il seguente valore di stima totale: € 180.554,00.**

Nella valutazione dell'immobile in oggetto lo scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto verificato in fase di sopralluogo come innanzi descritto, nonché, del suo stato di conservazione e manutenzione; inoltre si è considerata, altresì, la situazione urbanistico-catastale dell'immobile (concessioni edilizie, posizione Catastale, eventuali difformità non assentite), di cui si è tenuto conto nella stima innanzi indicata sia inerente le pratiche da inoltrare presso lo S.U.E. del Comune di Taranto che presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto – Catasto Fabbricati, al fine di regolarizzarne la posizione attuale.

Il valore di stima attuale del compendio dividendo, come sopra stimato, ammonta in totale ad € **392.055,40** pari alla somma del valore di stima delle due unità immobiliari sopra stimate (€ 211.501,40 + € 180.554,00).

Come già descritto lo stesso compendio dividendo risulta già suddiviso in due unità immobiliari indipendenti.

Poiché sussiste l'esistenza di una maggiore consistenza patrimoniale dell'immobile occupato e nel

[REDACTED]

parti, si indica di seguito il conguaglio da effettuarsi tra le stesse, come di seguito esposto:

- il totale del valore attuale del compendio dividendo, come sopra stimato, ammonta ad € **392.055,40**;
- il 50% del valore attuale del compendio dividendo è pari ad € **196.027,70** (€ 392.055,40 / 2).

Poiché l'immobile abitato e nel possesso della Sig.ra [REDACTED] ha un valore stimato all'attualità di € **180.554,00**, mentre quello abitato e nel possesso dei Sigg.r[REDACTED]

[REDACTED] ha un valore stimato all'attualità di € **211.501,40**, ne deriva che il conguaglio da effettuarsi a favore della Sig.ra [REDACTED] ammonta ad € **15.473,70** (€ 196.027,70 - €

180.554,00 = € 15.473,70) che scaturisce dalla differenza tra il 50% del totale del valore del compendio dividendo stimato spettante ad ognuna delle parti in causa detratto del valore stimato dell'immobile abitato e nel possesso della Sig.ra [REDACTED]

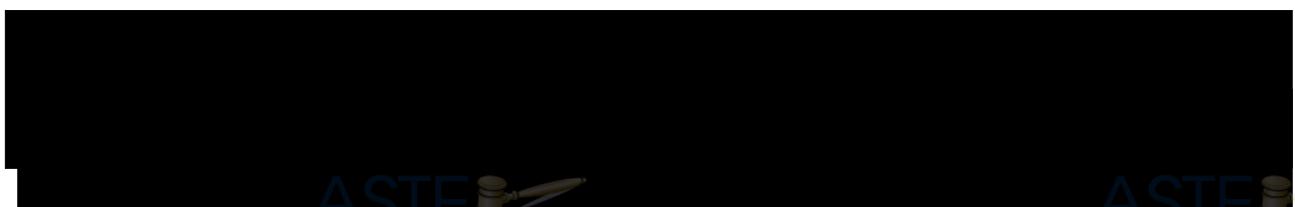


*Quesito 4 – “Indichi il C.T.U. qualora dalle risultanze del confronto tra progetto approvato ed accatastamento, risultano carenze relative all’attuale posizione degli immobili oggetto di causa (indicazione di diversi subalterni e/o divisione dei terreni pertinentziali) il tutto si raffronti con lo stato di fatto attuale, quali siano gli adempimenti*

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate tra lo stato di fatto rilevato in fase dei sopralluoghi e quanto riportato nei grafici di progetto, è necessario redigere, per entrambi gli immobili oggetto di causa, pratiche edilizie relative a Permessi di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, previo acquisizioni di pareri per vincoli ove esistenti.

La regolarizzazione catastale prevede, per entrambi gli immobili oggetto di causa, l'aggiornamento delle planimetrie catastali, con procedure D.O.C.F.A., in cui dovranno essere riportati gli stati di fatto attuali degli immobili in oggetto preventivamente assentiti con Permessi di Costruire a sanatoria di cui sopra, oltre all'elaborato planimetrico catastale in cui si individuano i subalterni in modo distinto.

Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Taranto, Catasto Terreni, a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente C.T.U., la p.la 446 che costituisce il lotto di terreno su cui insistono entrambi gli immobili oggetto di giudizio di divisione risulta come segue:



Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Taranto, estratto di mappa della p.la 446 che viene allegato alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (*V. estratto di mappa allegato*).

Allegati: Documentazione fotografica composta da n. 130 foto redatta dal C.T.U., n. 3 verbali dei sopralluoghi, n. 6 tavole grafiche redatte dal C.T.U., n. 4 visure storiche catastali, n. 3 planimetrie catastali, n. 1 estratto di mappa, copie di stralci dei 2 progetti rilievo condono



edilizio L. 47/85 e relativa concessione edilizia in sanatoria rilasciate dall'U.T.C. del Comune di Taranto e relative agli immobili oggetto di divisione.

Taranto 10 maggio 2017



Il C.T.U.

*Geometra Mauro Laneve*



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