



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

R.G. N. 3458/2020



GIUDICE
DOTT.SSA MARZIA MINGIONE



**RELAZIONE PERITALE DEFINITIVA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. LUCA IACOBELLIS**



Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
studio VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu



**RELAZIONE PERITALE DEFINITIVA
PROCEDURA R.G. N. 3458/2020****1.0 PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del 16.05.2024 la S.V. Ill.ma fissava l'inizio delle operazioni peritali in loco il giorno 18.06.2024, che avevo regolarmente luogo, e stabiliva i quesiti di seguito riportati.

Previa comunicazione a mezzo pec il CTU ha fissato per il giorno 26.09.2024 incontro presso il proprio studio per espletare un tentativo di conciliazione. Il predetto tentativo di conciliazione non ha avuto esito.

Con pec del 03.10.2024 il CTU trasmetteva la bozza peritale. Non sono pervenute nel termine assegnato rituali osservazioni a firma dei difensori delle parti costituite.

Pertanto il CTU riporta di seguito, nella presente relazione peritale definitiva, integralmente, a partire dal paragrafo successivo "quesiti al CTU", il contenuto dell'elaborato trasmesso come bozza peritale.

QUESITI

1. *esaminata la documentazione prodotta, espletate le necessarie verifiche presso gli uffici pubblici, eventuali accessi agli atti ed estrazione copia, necessari all'espletamento dell'incarico, all'esito di apposito sopralluogo, descriva il CTU il bene immobile oggetto di comunione ereditaria, specificando se l'immobile presenti, 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. *proceda l'ausiliario alla stima, secondo il più probabile valore di mercato del bene facente parte dell'asse ereditario con conseguente attribuzione ad ognuno dei compartecipi della parte corrispondente alla propria quota ideale, secondo un comodo progetto divisionale in natura laddove ne sussista la possibilità con determinazione, altresì, di ipotetici conguagli in danaro; ovvero, in caso di non comoda divisibilità, spiegando le ragioni dell'indivisibilità stessa, determinare l'attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

3. *proceda, altresì, alla stima degli arredi presenti all'interno dell'immobile per cui è causa, ad esclusioni dei beni che concordemente le parti affermano essere di proprietà esclusiva;*

4. *determini il CTU l'indennità di occupazione dell'immobile, dal decesso di [REDACTED] ad oggi, specificando il canone ritraibile dall'immobile in caso di locazione, con conseguente attribuzione a ciascuno dei coeredi delle quote del valore locativo del bene;*

5. *tenti il CTU la conciliazione tra le parti. Pone a carico delle parti in solido, con facoltà quindi per il c.t.u. di esigere.*

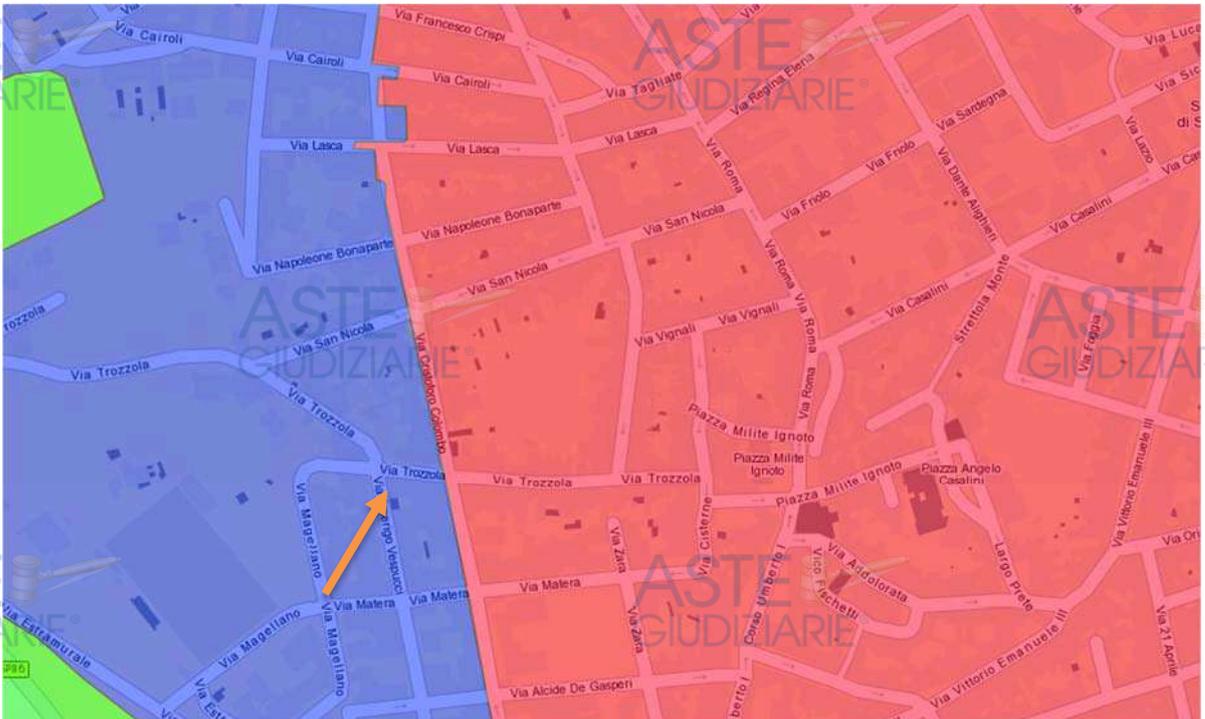
2.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile relativo al procedimento è posto in San Marzano di San Giuseppe in Taranto all'angolo tra la via Trozzola e la Via Amerigo Vespucci.



L'immobile è costituito da un'abitazione posta al piano terra con accesso da via Trozzola n. 51 catastalmente Foglio 10 particella 910 sub 3 cat. A/3 e, inferiormente, al piano seminterrato, rispetto via Trozzola, da un locale con accesso diretto su strada da via Amerigo Vespucci 32, catastalmente al Foglio 10 particella 910 sub 2 cat. C/2. Annesso al locale di via Amerigo Vespucci 32 è presente un cortile con accesso da via Amerigo Vespucci s.n. tramite cancello carrabile in ferro.

Su Via Amerigo Vespucci n. 30 è inoltre presente l'accesso all'androne vano scala che conduce al piano superiore.



Fasce – OMI -

CTU – Ing. Luca Iacobellis

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

3.0 DESCRIZIONE DEL BENE E GIUDIZIO DI CONF. - QUESITO 1

3.1 Descrizione del bene

Il manufatto è posto all'angolo tra via Trozzola e via Amerigo Vespucci. Essendo via Amerigo Vespucci posta a quota inferiore rispetto via Trozzola l'abitazione ha accesso dalla strada da via Trozzola e il locale sottoposto ha accesso dalla strada da via Amerigo Vespucci e per tale ragione è da considerarsi un locale parzialmente seminterrato.



I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati e in parte è presente un rivestimento con piastrelle in ceramica.



Il cespite posto al piano seminterrato è dal punto di vista catastale un unico locale con cortile esterno con destinazione deposito.

L'appartamento a piano piano terra (unico catastalmente), allo stato, risulta essere distinto in due distinti appartamenti. Il primo appartamento ha accesso da via Trozzola n. 51.

Il secondo appartamento, più piccolo, ha accesso da androne e vano scale con accesso da via Amerigo Vespucci n. 30. Per la descrizione della distribuzione dei luoghi si rimanda alle planimetrie allegate.

Il locale seminterrato, con accesso da via Vespucci, ha il pavimento in piastrelle del tipo seminato alla veneziana nei locali di ingresso e in cemento nelle parti rimanenti, gli infissi in alluminio, l'infisso che accede all'androne del cortile esterno è in ferro come l'ampio infisso posto tra i locali e l'androne interno da cui si accede al cortile.

Le scale sono in calcestruzzo e non sono rifinite. Il cortile non è pavimentato ed è presente un battuto di cemento. Inoltre in parte è presente una copertura con struttura metallica e pannello sandwich.

L'appartamento con accesso da via Trozzola n. 51 è in muratura con volte a croce e a botte. Presenta estese formazioni di umidità dall'alto. Non è abitato e non sono presenti arredi, è presente un bagno in cattive condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre mancano quelli interni.

L'appartamento con accesso da androne condominiale da via Amerigo Vespucci è parzialmente arredato. È presente un bagno in buone condizioni di manutenzione per quanto realizzato con materiali di tipo economico gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in scaglie di marmo. L'appartamento è costituito da una camera da letto parzialmente arredata (manca la rete e il materasso), un disimpegno e un locale cucina tinello. Il vano scala di accesso all'appartamento è allo stato grezzo. I locali sono privi di impianto riscaldamento, l'impianto elettrico è da adeguare a norma.

3.2 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

A seguito di richiesta accesso agli atti, l'ufficio tecnico del Comune di San Marzano comunica (si allega risposta) che da ricerche effettuate presso l'archivio non sono state rinvenute pratiche edilizie dal 2003 ad oggi relativamente agli immobili di che trattasi.

Lo scrivente pertanto non ha avuto modo di accertare una concessione edilizia relativa allo stabile né planimetrie né altra documentazione utile ai fini della verifica della conformità urbanistica.

Inoltre da una analisi storica delle planimetrie catastali non risultano planimetrie antecedenti quelle del 10/09/2009 qui allegate.

Da indagini effettuate presso gli eredi in sede di sopralluogo non è stato possibile ottenere alcuna ulteriore informazione utile.

In realtà lo scrivente non è in grado di asserire né l'epoca di costruzione del manufatto originario in assenza di dati catastali storici, né è in grado di verificare in alcun modo se alcune parti del manufatto non siano state realizzate e/o mutate successivamente a tale data.

Pertanto non è oggettivamente possibile verificare la conformità urbanistica del bene individuato catastalmente al **Foglio 10 particella 910 sub 3 e Foglio 10 particella 910 sub 2**.

Il trasferimento del bene, per ciascuno dei due sub che lo compongono, potrebbe essere effettuato nell'eventualità che il venditore dichiari che il cespite come realizzato è antecedente al 1967 ed esso sia stato realizzato all'epoca in un'area non interessata né da piani regolatori né da regolamenti edilizi e che non siano state eseguite opere successive.

4.0 DEFINIZIONE DEI LOTTI - QUESITO 2

Sono individuati due lotti conformemente alle planimetrie catastali. Ovvero il lotto 1 è costituito da tutto il piano seminterrato con accesso diretto da via Vespucci 30 e ulteriore accesso dal civico 32 e da cortile di pertinenza dotato di ulteriore accesso sempre da via Vespucci con cancello carrabile.

Il lotto 2 è invece costituito dall'intero appartamento del piano terra con accesso da via Trozzola 51 ritenendo che la tipologia degli appartamenti piccoli non abbia mercato.

Inoltre tale configurazione consente di non avere necessità di realizzare parti condominiali per avere accesso alla parte di appartamento posto su via Amerigo Vespucci, avendo l'intero lotto ingresso autonomo direttamente su strada da via Trozzola 51.

In virtù di tale scelta occorrerà ripristinare il vano di comunicazione tra i due appartamenti come da planimetria catastale.

Per cui riepilogando l'intero cespite può essere ragionevolmente suddiviso in due lotti in quanto si tratta di due ben distinte proprietà con differenti destinazioni d'uso, differenti autonomi accessi su livelli differenti su due differenti vie, evitando di costituire comparti e zone interne di carattere condominiale, ovvero consentendo la perfetta separazione dei due lotti e il miglior utilizzo degli spazi.

Inoltre tale suddivisione è quella che, a parere dello scrivente, risponde meglio alle esigenze di vendibilità commerciale.

Abbiamo pertanto:

LOTTO 1

Locale al piano seminterrato (rispetto via Trozzola) con accesso su strada da via Amerigo Vespucci 32 catastalmente deposito al Foglio 10 particella 910 sub 2.

LOTTO 2:

Abitazione posta al piano terra con accesso da via Trozzola n. 51 catastalmente Foglio 10 particella 910 sub 3.

5.0 QUESITO 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

5.1 Determinare il valore dell'immobile - IL LOTTO 1

Catastalmente:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
	10	910	2			C/2	1	124 m ²	Totale: 167 m ²

5.1.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Stato di manutenzione



Il cespite necessita di parziali interventi di manutenzione straordinaria, per esempio nella zona dove è presente la scala interna, dove vi sono fenomeni di umidità.

c) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2023 – Provincia: Taranto; Comune: San Marzano, locali di tipo magazzini in stato conservazione normale, un valore di mercato riferito alla superficie lorda una forchetta di valori compresa tra €/mq 260,00 e €/mq 355,00.

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili e si individua una forchetta di valori compresa tra €/mq 300,00 e €/mq 380,00.

5.1.2 Valutazione del Lotto

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione delle condizioni manutentive del manufatto, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 350,00 riferito alla superficie commerciale lorda (immobile da ristrutturare). Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono imputati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	167	100%	mq 167
CORTILE scoperto	106	10%	mq 10,6
TOTALE			mq 177,10

Per cui avremo €/mq 350,00 x 177,10 mq = € 61.985,00.

LOTTO 1:
VALORE IMMOBILE

= 61.985,00.

5.2 Determinare il valore dell'immobile - IL LOTTO 2

Catastralmente:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
	10	910	3			A/3	3	6,5 vani	Totale: 167 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 167 m ²

5.2.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

L'immobile, dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva, è posto in zona da considerarsi periferica.

b) Stato di manutenzione

Il cespite necessita di complessivi interventi di manutenzione straordinaria con particolare riguardo alla parte che attualmente ha accesso da via Trozzola 51. I solai e le pareti sono interessati da estesi fenomeni di umidità.



I pavimenti sono rovinati in alcuni punti, l'impianto elettrico necessita di intervento rifacimento e adeguamento a norma. Inoltre un bagno è da rifare ed occorre ripristinare il collegamento tra i due appartamenti e realizzare un impianto di riscaldamento.



c) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati. La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2023 – Provincia: Taranto; Comune: San Marzano, abitazione di tipo economico in stato conservazione normale, un valore di mercato riferito alla superficie lorda una forchetta di valori compresa tra €/mq 370,00 e €/mq 550,00.

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed opportunamente omogeneizzati rispetto le condizioni dell'immobile da valutare (immobile da ristrutturare), si individua una forchetta di valori compresa tra €/mq 400,00 e €/mq 600,00.

5.2.2 Valutazione del Lotto 2

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, **in considerazione delle condizioni manutentive del manufatto e dei relativi costi necessari e della necessità di effettuare le opere per riunire i due appartamenti**, e in considerazione di ogni altro onere relativo agli allacci alle utenze, si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 510,00 riferito alla superficie commerciale lorda.

Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI. La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	Sup. comm.
Vani principali e accessori diretti. I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto comune nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.	mq 167	100%	mq 167
TOTALE			mq 167

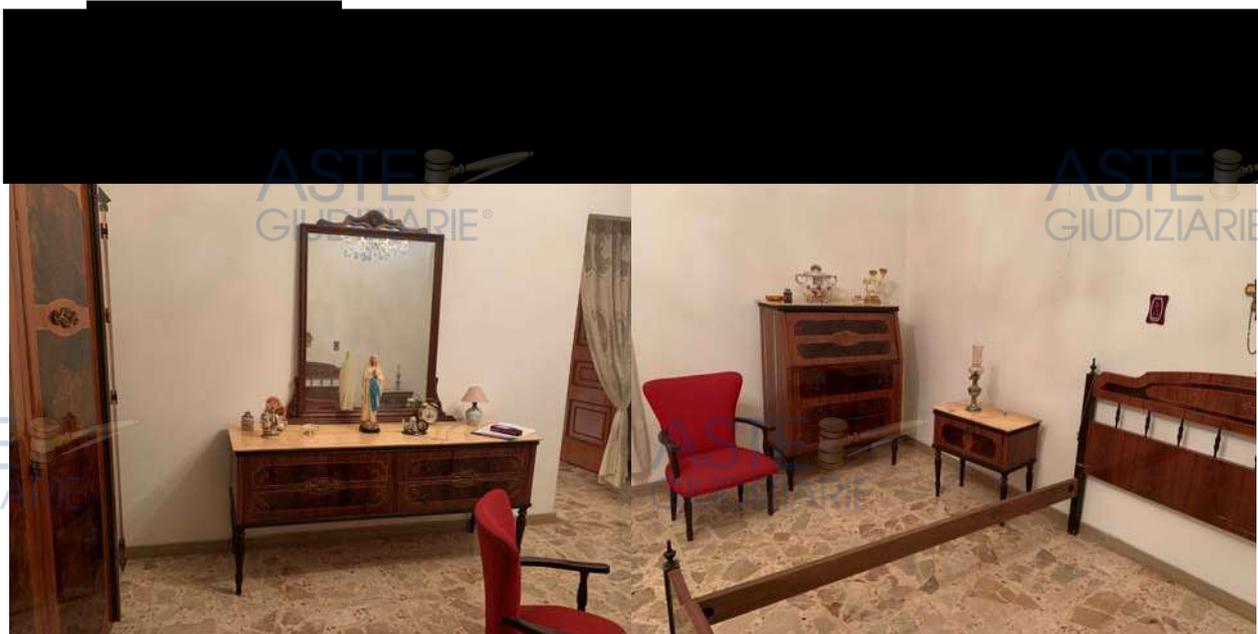
Per cui avremo €/mq 510,00 x mq 167,00 = € 85.170,00.

LOTTO 2:

VALORE IMMOBILE

= €85.170,00

6.0 QUESITO 3 - *proceda, altresì, alla stima degli arredi presenti all'interno dell'immobile per cui è causa, ad esclusioni dei beni che concordemente le parti affermano essere di proprietà esclusiva.*



7.0 QUESITO 4 - determini il CTU l'indennità di occupazione dell'immobile, dal decesso di [REDACTED] ad oggi, specificando il canone ritraibile dall'immobile in caso di locazione, con conseguente attribuzione a ciascuno dei coeredi delle quote del valore locativo del bene.

Facendo riferimento separatamente ai due lotti corrispondenti alle planimetrie catastali avremo, facendo riferimento ai dati dell'agenzia delle entrate i valori di locazione dei lotti e i relativi interessi legali anno per anno a partire dal mese di ottobre 2010.

LOTTO 1 - Come da tabella

anno	valore €/mqxmese			sup. mq	L/N	mese €/mese	calcolo riferito all'anno	int. legali senza cap.
	min	max	medio					
2010	1,30 €	1,80 €	1,55 €	151	N	234,05 €	538,32 €	633,00 €
2011	1,30 €	1,80 €	1,55 €	151	N	234,05 €	2.808,60 €	3.260,44 €
2012	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.292,92 €
2013	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.220,56 €
2014	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.191,40 €
2015	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.176,93 €
2016	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.171,12 €
2017	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.168,20 €
2018	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.159,47 €
2019	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.163,34 €
2020	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.134,89 €
2021	1,30 €	1,90 €	1,60 €	151	N	241,60 €	2.899,20 €	3.134,00 €
2022	1,20 €	1,70 €	1,45 €	177,1	L	256,80 €	3.081,54 €	3.291,76 €
2023	1,20 €	1,70 €	1,45 €	177,1	L	256,80 €	3.081,54 €	3.137,89 €
2024	1,20 €	1,70 €	1,45 €	177,1	L	256,80 €	2.567,95 €	2.614,91 €
TOTALI							41.069,95 €	44.750,83 €

LOTTO 2 - Come da tabella

anno	valore €/mqxmese			sup. mq	L/N	mese €/mese	calcolo riferito all'anno	int. legali senza capitalizzazione
	min	max	medio					
2010	1,80 €	2,50 €	2,15 €	141	N	303,15 €	697,25 €	801,83 €
2011	1,80 €	2,50 €	2,15 €	141	N	303,15 €	3.637,80 €	4.223,02 €
2012	2,00 €	2,80 €	2,40 €	141	N	338,40 €	4.060,80 €	4.612,28 €
2013	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.698,87 €
2014	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.656,63 €
2015	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.635,52 €
2016	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.627,05 €
2017	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.622,80 €
2018	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.610,05 €
2019	2,10 €	2,90 €	2,50 €	141	N	352,50 €	4.230,00 €	4.576,30 €
2020	2,00 €	2,90 €	2,45 €	141	N	345,45 €	4.145,40 €	4.482,70 €
2021	1,90 €	2,80 €	2,35 €	141	N	331,35 €	3.976,20 €	4.299,20 €
2022	1,60 €	2,40 €	2,00 €	167	L	334,00 €	4.008,00 €	4.677,76 €
2023	1,50 €	2,20 €	1,85 €	167	L	308,95 €	3.707,40 €	3.957,27 €
2024	1,50 €	2,20 €	1,85 €	167	L	308,95 €	3.089,50 €	3.146,00 €
TOTALI							56.916,13 €	62.627,28 €

Il dato del 2024 non è ancora disponibile e pertanto si è fatto riferimento a quello del II semestre 2023.

Il valore di locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) come riportato dai dati dell'Agenzia delle entrate facilmente riscontrabili.

I valori sopra richiamati sono i valori di locazione totali e resi anno per anno, non si è in grado di definire l'attribuzione a ciascuno dei coeredi delle quote del valore locativo in quanto il CTU non è in grado di valutare la quota di asse ereditario spettante a ciascun erede.

8.0 CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di 13 pagine e degli allegati di seguito riportati:

1. COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE;
2. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI LOTTO 1;
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1;
4. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1;
5. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI LOTTO 2;
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2;
7. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2;
8. VERBALI DI SOPRALLUOGO.
9. Copia della P.E.O. del 28.10.2024;
10. F. [REDACTED]

lo scrivente CTU ritiene di avere assolto al mandato affidatogli dalla S.V. Ill.ma.

Taranto, 30.10.2024

in fede
il CTU
(Ing. Luca Iacobellis)