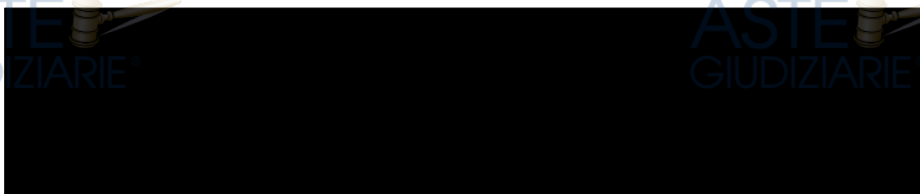


Tribunale Ordinario di Taranto

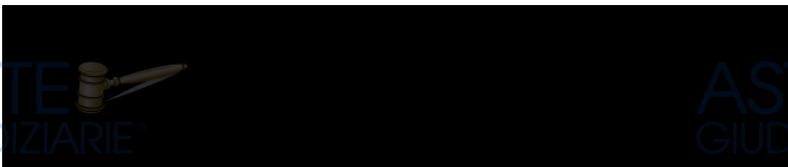
Sezione 01

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Del sottoscritto Geom. Francesco BASILE, CTU alla causa:



Nonché



Giudice Relatore: Dott. CASAVOLA MARTINO

Contenzioso - Num. di Ruolo Generale 3909/2022.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue official stamp of the court.

PREMESSE

All'udienza del 07/06/2023 il sottoscritto Geom. Francesco Basile, con studio in Martina Franca, in via Mottola Km. 2,200 Zona Industriale, nominato CTU alla causa indicata in epigrafe, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In relazione all'oggetto del contendere-divisione del compendio immobiliare così costituito:

- a) **Immobile in San Giorgio Jonico, alla Via Metastasio, piano S1, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1410, sub 9, categoria C/2, classe 2, mq. 140,00, rendita € 245,83, acquistato in parti uguali pari ad 1/3 con atto pubblico del 03.04.1995 Rep. 20398, notaio rogante Chirizzi;**
- b) **Immobile in San Giorgio Jonico, alla Via Padre Cosimo Moscatelli, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1410, sub 23, categoria D/6, acquistato in parti uguali pari ad 1/3 con atto pubblico del 03.04.1995 Rep. 20398, notaio rogante Chirizzi;**
- c) **Immobile in San Giorgio Jonico, alla Via Padre Cosimo Moscatelli, identificato catastalmente al foglio 13, particella 1410, sub 22, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89, acquistato in parti uguali pari ad 1/3 con atto pubblico del 03.04.1995 Rep. 20398, notaio rogante Chirizzi;**

veniva posto al sottoscritto CTU il seguente quesito, come da verbale di udienza del 07/06/2023 allegato:

- 1) *Stima dei beni costituenti l'oggetto della domanda verificando la loro regolarità urbanistica.*

- 1) Locale in Via Moscatelli snc, identificato in catasto al foglio 13, particella 1410, sub 23, adibito a palestra;
- 2) Abitazione in Via Moscatelli snc identificata in catasto al foglio 13, particella 1410, sub 22, adibita a studio medico dentistico.

Per ciascun immobile sono stati eseguiti un rilievo metrico dettagliato ed un rilievo fotografico allegato alla presente (Allegato B/6 e Allegato C/6).

Successivamente al sopralluogo il sottoscritto, per le verifiche urbanistiche, si è recato ripetute volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico a causa della irreperibilità dei fascicoli contenenti le pratiche edilizie; estraendo e ritirando copia della documentazione tecnica inerente tutti gli immobili. Inoltre sono stati effettuati accertamenti anche presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) acquisendo le visure e le planimetrie catastali per ogni immobile.

Dall'esame della documentazione acquisita, dalla lettura dei documenti contenuti nel fascicolo della causa e dalle risultanze dell'attività svolta è scaturita la presente relazione. Questa, sotto forma di bozza, verrà inviata alle parti costituite per le eventuali osservazioni.

**C) IMMOBILE SITO IN SAN GIORGIO JONICO, ALLA VIA
PADRE COSIMO MOSCATELLI,
IDENTIFICATO IN CATASTO AL
FOGLIO 13, PARTICELLA 1410, SUB 22.**

Eseguite le opportune indagini ed acquisite le informazioni necessarie si procede alla descrizione del bene con relativa verifica della regolarità edilizia e stima.

**Abitazione sita a San Giorgio Jonico, avente ingressi dal cortile
condominiale prospiciente sulla Via Moscatelli con due ingressi distinti con il
numero civico 113 e 115, adibita a studio medico dentistico**

catastalmente identificato al foglio 13, particella 1410, sub 22,

categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, 152,00 mq, rendita € 482,89.

Descrizione della zona.

L'immobile è ubicato nella zona periferica del centro abitato di San Giorgio Jonico, densamente urbanizzata, caratterizzata da fabbricati su più livelli, realizzati negli anni "80 - "90, destinati per lo più alla residenza, con la presenza di piccoli centri commerciali. La zona è caratterizzata da strade dotate di marciapiedi ed illuminazione pubblica ed è servita dalle reti dell'acqua, della fognatura e del gas. Nella zona ci sono diversi esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità.

Descrizione dell'immobile.

Lo stabile di cui fa parte l'immobile, costruito nel 1992-1993, è formato da due piani seminterrati e 3 piani superiori fuori terra. Le strutture portanti dello stabile

sono in c.a. (pilastri e travi) con solai in latero-cemento. Le murature esterne sono in tufo all'interno e blocchi di cemento vibrocompresso all'esterno aventi spessore pari a cm 40. Le divisioni interne sono in blocchi di tufo da cm 10. La copertura dello stabile è piana con terrazzo praticabile.

L'abitazione è posta al 2° piano seminterrato ed è adibita a studio medico dentistico; è composta da: sala di attesa, due sale mediche, studio, laboratorio, ripostiglio, due servizi igienici completi rispettivamente di bagno e antibagno. La superficie complessiva calpestabile è di 134,26 mq. L'altezza interna è di circa 3,42 mt..

L'illuminamento naturale degli ambienti è buono.

Le opere di finitura, tutte risalenti all'epoca di costruzione, sono di media qualità. Gli intonaci interni sono del tipo civile. Il pavimento interno è in mattoni di ceramica. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburrato.

L'immobile è allacciato all'acquedotto e alla rete fognaria pubblica.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono idonei e funzionanti.

Stato manutentivo.

L'abitazione si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione buono e non necessita di interventi di manutenzione. Lo stabile esternamente necessita di un intervento di manutenzione in quanto le facciate prospettiche compresi i balconi presentano vistose zone lesionate o tamburate prossime al distacco.

Valutazione.

Il valore attuale dell'immobile è stato determinato con il metodo sintetico-comparativo. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro urbano, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi notarili e, soprattutto, agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), le cosiddette quotazioni OMI, si è stabilito un valore di mercato di € 950,00 al mq di superficie lorda. Pertanto il valore attuale dell'abitazione è: $\text{mq. } 154,89 \times 950,00 \text{ €/mq.} = 147.145,00 \text{ €}$ a dedurre € 2.650,00 (sanatoria) = **€ 144.500,00 (centoquarantaquattromilacinquecento/00 euro).**

Documenti Allegati:

- 16) Allegato C/1 – Verbale sopralluogo;
- 17) Allegato C/2 – Visura catastale;
- 18) Allegato C/3 - Planimetria catastale;
- 19) Allegato C/4 – Elaborato grafico;
- 20) Allegato C/5 – Elaborato aerofotogrammetrico;
- 21) Allegato C/6 – Elaborato fotografico;
- 22) Allegato C/7 – Copia licenza edilizia completo di elaborato grafico;

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Martina Franca 26.08.2024

Il C.T.U. Geom. Francesco BASILE

