

Tribunale Ordinario di Taranto

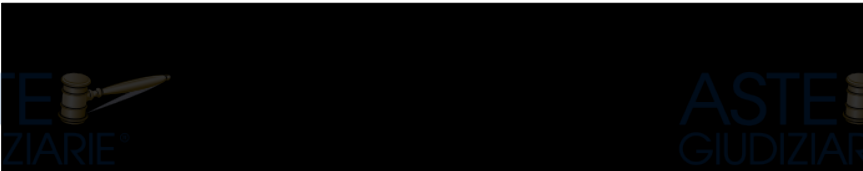
Sezione 01

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 official stamp. The stamp contains text, including the date '28/07/2022' and the name 'CASA VOLA MARTINO'.

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.*

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Il sottoscritto, al termine dell'udienza di giuramento, ha ritirato la documentazione contenuta nei fascicoli di parte.

Il sottoscritto CTU, previo accordo tra le parti, ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 13.06.2023 alle ore 18.00, presso il primo immobile oggetto di causa ubicato in San Giorgio Jonico, Via Metastasio n. 8, piano seminterrato, identificato in C.F. al foglio 13, particella 1410, sub 9.

In tale giorno, alle ore 18.00, alla presenza di:



previa lettura dei quesiti, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile sopra indicato. Il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico dell'immobile adibito a garage-deposito ed un rilievo fotografico allegato alla presente (Allegato A/6). Alle ore 19.50 è stato chiuso il verbale con la sottoscrizione dello stesso da parte dei presenti ed è stato fissato un secondo sopralluogo per il 29.06.2023.

Il giorno 29.06.2023 alle ore 16 sono state riaperte le operazioni peritali alla presenza di:



si è proceduto alla verifica dei luoghi dei seguenti immobili:

- 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.

**B) IMMOBILE SITO IN SAN GIORGIO JONICO, ALLA VIA
PADRE COSIMO MOSCATELLI,**

**IDENTIFICATO IN CATASTO AL
FOGLIO 13, PARTICELLA 1410, SUB 23.**

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

**Locale sito a San Giorgio Jonico, avente ingressi dal cortile
condominiale prospiciente sulla Via Moscatelli con due ingressi distinti con il
numero civico 113 e 115, adibito a palestra
catastalmente identificato al foglio 13, particella 1410, sub 23, categoria D/6,
rendita € 3.591,00**

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.

Il locale è posto al 2° piano seminterrato; ha una distribuzione semplice così come si evince dall'elaborato grafico allegato (Allegato B/4); è composto da un ampio vano avente forma irregolare, da due ampi spogliatoi completi rispettivamente di servizi igienici e vano doccia. La superficie complessiva calpestabile è di 372,62 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 e i vani doccia sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburrato.

Il locale è allacciato all'acquedotto e alla rete fognaria pubblica.

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

Stato manutentivo.

Il locale 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.

Consistenza.

La superficie interna calpestabile del locale è di 373,62.

Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
palestra	299,52 mq
w.c. 1	2,51 mq
antibagno	1,82 mq
w.c. 2	2,14 mq
w.c. 3	2,07 mq
spogliatoio 1	37,16 mq
spogliatoio 2	28,40 mq
Riepilogo	
Appartamento	373,62 mq

Regolarità edilizia.

Lo stabile di cui fa parte il locale è stato realizzato nei primi anni “90” in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio Jonico in data 07/07/1992 N. 27; mentre il locale di cui trattasi è oggetto di successivo Permesso di Costruire N. 106/2002 del 18/09/2003; dalle verifiche ulteriori presso l’Ufficio Tecnico Comunale risulta sia stata rilasciata la dichiarazione di agibilità per il locale in data 02/12/2003 Prot. N. 13881. In seguito alle suddette verifiche è emerso che l’immobile è conforme a quanto assentito ad esclusione di una diversa distribuzione interna dovuta alla rimozioni di tramezzature interne; si stima che per sanare la suddetta difformità urbanistica è necessaria un a pratica edilizia in sanatoria avente un costo complessivo pari ad € 3.650,00 comprensivo di sanzione.

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

€ 700,00 al mq di superficie lorda. Pertanto il valore attuale del locale è:

mq. 405,22 x 700,00 €/mq. = 283.654,00 € a dedurre € 3.650,00 (sanatoria) =

= **€ 280.000,00 (Duecentottanta/00 euro).**

Documenti Allegati:

8) Allegato B/1 – Verbale sopralluogo;

9) Allegato B/2 – Visura catastale;

10) Allegato B/3 - Planimetria catastale;

11) Allegato B/4 – Elaborato grafico;

12) Allegato B/5 – Elaborato aerofotogrammetrico;

13) Allegato B/6 – Elaborato fotografico;

14) Allegato B/7 – Copia licenza edilizia completo di elaborato grafico;

15) Allegato B/8 – Copia Agibilità.