

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

del sottoscritto ing. Michele Semeraro, CTU alla causa:

(attore)



contro

(convenuti)



Giudice Relatore : Dott. CASAVOLA Martino

Contenzioso - Num. di ruolo generale 4590/2022.

PREMESSE

All'udienza del 15.11.2023 il sottoscritto Ing. Michele Semeraro, con studio in Martina Franca, in via Alessandro Fighera, 71, nominato CTU alla causa indicata in epigrafe, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In relazione all'oggetto del contendere – scioglimento della comunione tra eredi - venivano posti al sottoscritto CTU i seguenti quesiti (come da verbale di udienza del 15.11.2023):

Il Giudice



Dispone che il CTU accerti la regolarità urbanistica dei beni comuni (appartamento in Taranto, via Sorcinelli 42, piano 4°), ne determini il valore e le quote di rispettiva appartenenza nonché il valore locativo.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

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

Così come concordato con le parti in udienza, il sottoscritto CTU, mediante pec alle parti, ha fissato il sopralluogo per il giorno 05.02.2024 alle ore 09.00, presso l'immobile oggetto di causa (appartamento) ubicato in Taranto, via Sorcinelli 42, 4° piano, identificato in C.F. al fg. 243, p.lla 2244, sub. 58.

Alla presenza di:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

previa lettura del quesito, si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento sopra indicato. Il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico dell'appartamento ed ha scattato alcune fotografie che vengono allegate alla presente. Alle ore 10.00 è stato chiuso il verbale (Allegato 1) con la sottoscrizione dello stesso da parte di tutti i presenti.

Nei giorni a seguire il sottoscritto, per le verifiche urbanistiche, si è recato presso l'Uff. Tecnico del Comune di Taranto, estraendo e/o visionando la documentazione tecnica inerente lo stabile in cui trovasi l'appartamento. Inoltre ha effettuato accertamenti anche presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio acquisendo la planimetria catastale e la visura storica. Ha inoltre acquisito le

quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Ufficio Provinciale di Taranto.

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, è stata inviata alle parti costituite per le eventuali osservazioni. In data 20.03.2024 sono pervenute da parte dell'Avv. Orsini (per la parte attrice) alcune osservazioni alla Bozza che sono state oggetto di valutazione da parte del sottoscritto nel paragrafo che segue.

VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA PARTE ATTRICE

Dopo un'attenta analisi delle "Osservazioni" (Allegato 5) si mette in evidenza, analizzando punto per punto, quanto segue:

- per quanto riguarda i presunti "lavori straordinari" condominiali, ad oggi non ancora deliberati, si è appurato, mediante colloquio con l'Amministratore condominiale, che non sono necessarie grosse opere (tipo rifacimento delle facciate) ma semplici opere di manutenzione del lastrico solare la cui quota parte imputabile all'appartamento si può ritenere irrilevante rispetto al valore dello stesso.
- l'appartamento è occupato da una delle comproprietarie senza regolare contratto (registrato). Ciò non può ostacolare la messa in vendita immediata (su disposizione del giudice) dell'appartamento.
- nella valutazione si è tenuto conto che si tratta di un appartamento costruito 60 anni fa, senza impianto di riscaldamento (al momento non funzionante) e con le opere di finitura ed impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione. Il valore 850,00 €/mq (15% in meno della media dei valori) tiene conto, appunto, di quanto sopra, così come relazionato nella Bozza.
- ai fini della determinazione del valore locativo, le locandine allegate dalla parte non possono essere prese in considerazione in quanto non conosciamo lo stato

manutentivo e di conservazione di tali immobili. Si sa che nelle locandine viene riportato il prezzo richiesto dai proprietari che, solitamente, è sempre più alto di quello che poi viene concordato tra le parti. I valori di locazione effettivi (pattuiti tra le parti) vengono registrati dall'Agenzia dell'Entrate e riportate nelle tabelle OMI. Tali valori, come è giusto che sia, sono commisurati ai valori degli immobili. Se un appartamento presenta delle criticità (stato di conservazione e manutenzione non buono) è giusto abbattere sia il valore di mercato che quello locativo. Il sottoscritto ha abbattuto del 15% sia l'uno che l'altro. E' un po' contraddittorio abbassare il valore di un appartamento, affermando che esso è vecchio, con impianti e opere di finitura obsoleti, classe energetica bassa, e poi chiedere di rivedere al rialzo il suo valore locativo.

RELAZIONE

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



Appartamento sito in Taranto, via Sorcinelli n. 42, piano 4°, in catasto fabbricati al fg. 243, p.lla 2244, sub. 58, zona cens. 1, categoria A/3, cl. 4, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 € - (visura e planimetria catastale – Allegato 2)

Descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata in zona semi-centrale di Taranto, rione

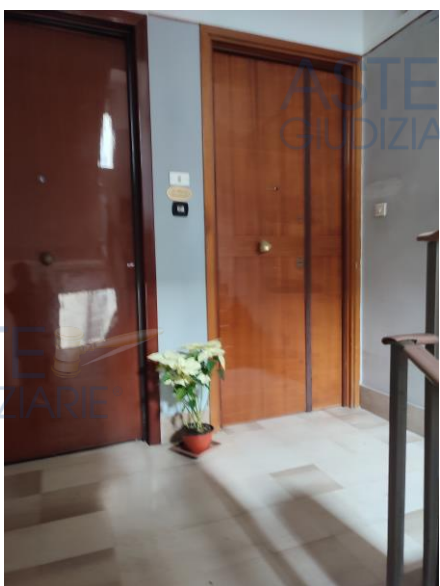


denominato “Italia Montegranaro”, non lontano dal Tribunale. Si tratta di una zona ad alta densità abitativa caratterizzata da edifici residenziali a più piani e da numerosi esercizi commerciali posti al piano terra. Essa è servita dalla acqua, dalla fognatura e dal gas. Nell’area c’è scarsità di parcheggio pubblico e gli edifici sono generalmente sprovvisti di parcheggi privati.

Descrizione dell’immobile

Lo stabile di cui fa parte l’appartamento, costruito a metà degli anni ‘60, è formato da piano terra e da 8 piani superiori (destinati a civili abitazioni). Le strutture portanti dello stabile sono in c.a. (pilastri e travi) con solai in latero-cemento. Le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm. Le divisioni interne hanno uno spessore di 10 cm. La copertura dello stabile è piana con terrazzo praticabile.

L’appartamento è posto al 4° piano, con porta d’ingresso a destra salendo le scale. Esso ha una distribuzione semplice così come si evince dalla planimetria catastale che riporta





pressoché fedelmente lo stato dei luoghi.

All'interno si possono individuare: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, n. 2 bagni (uno di servizio), disimpegno, n. 3 camere da letto e ripostiglio.

La superficie complessiva calpestabile è di circa 117 mq. L'altezza interna è di circa 2,97 cm. All'esterno ci sono 2 balconi di cui uno (su via Sorcinelli) di 10 mq, l'altro (su cortile interno) di 6 mq chiuso a veranda.



L'illuminamento naturale degli ambienti è sufficiente. Le opere di finitura, alcune risalenti all'epoca di costruzione, sono di qualità medio-economica. Gli intonaci interni sono del tipo civile tinteggiati. I pavimenti interni sono marmo tipo "perlato di sicilia". I bagni e la cucina sono rivestiti



con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato con vetrata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, tapparelle in pvc e grate metalliche di protezione. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla fognatura ed alla rete del gas. Gli





impianti tecnologici (elettrico, idrico-fognante) sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa non è funzionante. L'acqua calda viene prodotta mediante boiler elettrico. La scala condominiale è servita dall'ascensore.

All'esterno lo stabile è rifinito in parte con intonaco tipo "graffiato", in parte con listelli di klinker.

Confini

L'appartamento confina con via Sorcinelli, con appartamento sub 186 della p.lla 2244, con vano scala e con cortile interno.



Stato manutentivo

L'immobile si presenta in quasi sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Occorrerebbe innanzi tutto cambiare gli infissi esterni risalenti all'epoca di costruzione ed anche pitturare le grate di protezione ed i balconi che presentano diffuse tracce di ruggine. Occorre ammodernare anche l'impianto di riscaldamento oggi non funzionante.





All'esterno lo stabile si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di circa 117 mq a cui vanno aggiunti circa 16 mq di balconi (in parte chiusi a veranda). La superficie catastale, calcolata ai sensi del DPR 138/98 e riportata nella visura catastale, è di 141

mq. Avendo accertato l'esattezza di tale misura, questa verrà utilizzata per la stima dell'appartamento.

Regolarità edilizia

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato negli anni "60 in forza del Nulla Osta registrato al n. 82 (Lotto F) prat. 265/1963 del 02.02.1965. In data 11.10.1966, registrato al n. 977, è stata dichiarata l'abitabilità dell'intero stabile (Nulla Osta con grafici ed abitabilità – Allegato 3).

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento è sostanzialmente conforme a quanto assentito ad eccezione di alcune difformità (chiusura del balcone a veranda, lievi differenze nella disposizione delle murature interne, differente forma dei balconi) che possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria il cui costo (comprensivo delle spese tecniche) può essere quantificato in circa 4.200,00 €.

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, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici 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 € 850,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98). Tale valore è giustificato dal fatto che le quotazioni OMI per le abitazioni civili della zona (C4) (Allegato 4) per uno stato conservativo normale vanno da 950,00 €/mq a 1.050,00 €/mq. Considerato che lo stato conservativo attuale dell'appartamento viene ritenuto dal sottoscritto leggermente inferiore a quello normale, è stato scelto il valore di 850,00 €/mq pari al 15% in meno della media dei valori unitari sopra indicati. Da qui ne deriva che il valore attuale dell'appartamento è:

$$141 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 119.850,00 \text{ €}.$$

Se si detraggono le spese necessarie per la sanatoria si ha che il valore attuale dell'immobile è :

$$119.850,00 \text{ €} - 4.200,00 \text{ €} = 115.650,00 \text{ €}$$

arrotondabili in 116.000,00 € (centosedicimila/00 euro).

Per le sue caratteristiche costruttive l'appartamento non è affatto divisibile in più unità immobiliari.

Quote di rispettiva appartenenza

Le quote di rispettiva appartenenza, sulla base del valore sopra indicato, sono:

	Quota	valore
	8/18	51.555,55 €
	2/18	12.888,88 €
	8/18	51.555,55 €
Totale		116.000,00 €

Valore locativo dell'immobile all'attualità

Il valore locativo mensile dell'appartamento all'attualità, tenuto conto del valore determinato per la valutazione immobiliare sopra riportata e della superficie dell'immobile, ammonta a circa

$$3,87 \text{ €/mq} \times 141 \text{ mq} = 545,67 \text{ € arrotondabili a } \mathbf{550,00 \text{ € mensili}}$$

Il valore 3,87 €/mq mensile è stato ottenuto consultando la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportate, oltre ai valori di mercato prima utilizzati, i valori di locazione.

Facendo una media dei valori riportati per le abitazioni civili (stato di conservazione normale) si ha:

$$(4,10 \text{ €/mq} + 5,00 \text{ €/mq})/2 = 4,55 \text{ €/mq}$$

Diminuendo del 15 % tale valore per i motivi esposti nella valutazione si ha:

$$4,55 \text{ €/mq} \times (1 - 0,15) = \mathbf{3,87 \text{ €/mq mensili}}$$

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

Martina Franca 03.03.2024

Il C.T.U.

Ing. Michele Semeraro

