

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**Consulenza tecnica per  
“Divisione di beni non caduti in successione”**

\* \* \* \* \*

GIUDICE: Dott.ssa Stefania D'ERRICO

\* \* \* \* \*

**N° R.G. 5589/2024**

**Parte ricorrente:**

**c/**

**Parte convenuta:**

\* \* \* \* \*

(Geom. Pietro Paolo DURANTE)



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSE – QUESITO – ATTIVITA'.

Con ordinanza del 20/05/2025, relativa ad “ Divisione di beni non caduti in successione” indicata in epigrafe e promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto CTU al quale, dopo il giuramento di rito, nel corso dell'udienza del giorno, 12/06/2025, ha formulato i quesiti riportati nel verbale di udienza disponendo che il perito dovesse rispondere con relazione scritta, concedendo alcun anticipo di spese.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### QUESITI

1. Descriva il CTU gli immobili per cui è causa, redigendo rilievi planimetrici e fotografici;
2. Verifichi la regolarità urbanistica e catastale degli stessi e ove riscontri difformità ne accerti la sanabilità e ne quantifichi i costi complessivi;
3. Verifichi il CTU la divisibilità dei beni;
4. Proceda alla stima dei beni secondo l'attuale valore commerciale, specificando i criteri utilizzati.

Il Giudice, per il deposito alle parti della bozza, concedeva il termine di 30 gg dall'inizio delle operazioni peritali, alle parti il termine di 20 gg per le eventuali osservazioni ed ulteriori 20 gg al CtU per il deposito dell'elaborato peritale finale.

### ATTIVITA'.

Per mezzo di comunicazione di cui al verbale di nomina del 12/06/2025, il sottoscritto CTU ha stabilito la data del 24/06/2025, ore 9,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di proprietà dei sig.ri

Nella circostanza sono convenuti:

**Per la parte attrice:**

- ✓ l'avv.

**Per la parte convenuta:**

- ✓ L'avv.

Nell'occasione, dopo la presa visione degli atti e la lettura dei quesiti, il CTU ha riferito alle parti la possibilità di poter addivenire ad un accordo bonario della lite. A tal proposito i presenti, nelle predette qualità, hanno riferito che non vi erano i presupposti per un bonario accordo. Dopo le rituali operazioni preliminari il CTU ha effettuato i rilievi planimetrici dell'immobile oggetto di causa ed effettuato le riprese fotografiche dello stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n° 1:

Descriva il CTU gli immobili per cui è causa, redigendo rilievi planimetrici e fotografici;

### Risposta al quesito

L'immobile oggetto del contenzioso è ubicato nell'abitato di Grottaglie (Ta) alla via A. Ponchielli n° 17.



**L'Appartamento:** è censito al catasto fabbricati del Comune di Grottaglie Fg. 47 p.Illa 2573 sub 2 ed avente Rendita catastale di € 340,86 con Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani.

**Il Garage:** è censito al catasto fabbricati del Comune di Grottaglie Fg. 47 p.Illa 2573 sub 2 ed avente Rendita catastale di € 105,36 con Categoria C/6, Classe 3, consistenza 40,00 mq, è risultato consistere in un appartamento di 142 mq, con annesso garage interrato di mq 40, comunicante con l'appartamento per tramite di una scala a chiocciola.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico



## APPARTAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (REG. 13-4-1938 n. 852)

Planimetria di u.f.f. in Comune di GROTTOGLIE, via PONCHIELLI

MOD. 5N (CEI)  
1/100  
CIV. 17

**PIANO RALZATO**

VIA PONCHIELLI

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal Geom. Ciro FORMUSO	PRESENTATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Acritta all'atto del Geometra	2066
Identificativi catastali F. 47/1 n. 2573 sub. 2	della provincia di Taranto n. 823 data 7 LUG. 1998 Geom. Ciro FORMUSO	



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico



## GARAGE PLANIMETRIA CATASTALE

MONDARIO n. 109 del 1987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 200  
civ. 17/A

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GROTTAGLIE** via **PONCHIELLI**

**PIANO SOTTERRANEO**

**AREA DI MANOVRA**  
H=2.50

**BOX**

**VIA PONCHIELLI**

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA DI 1: 300

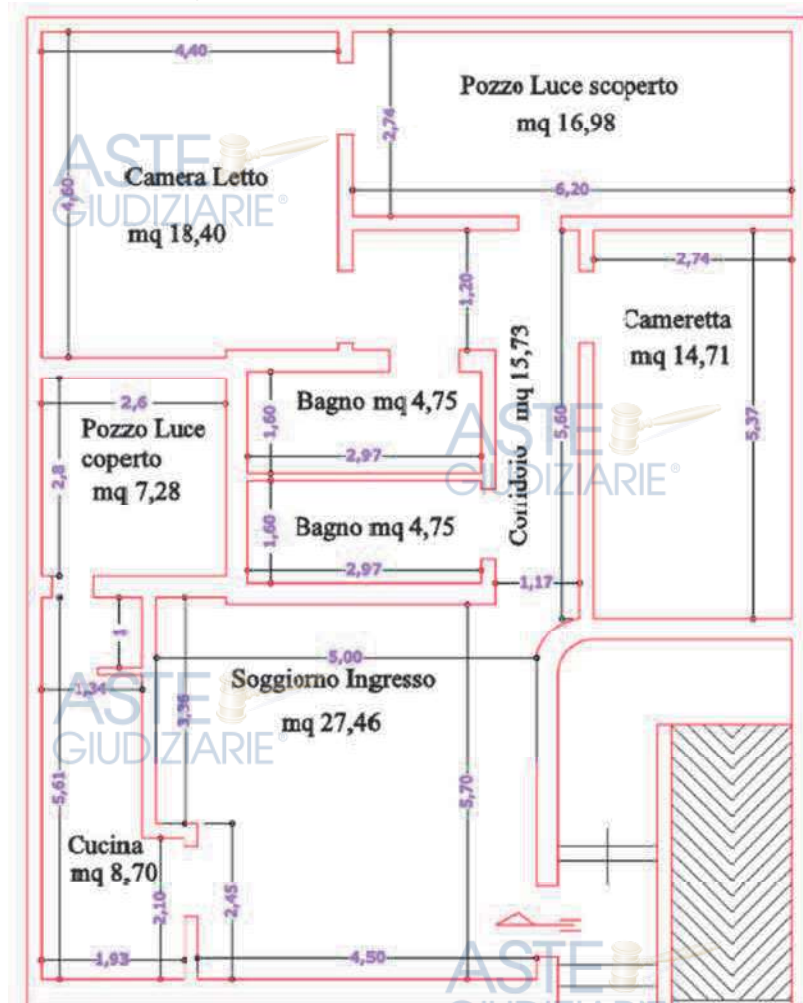
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>Geom. Ciro FORMUSO</b> (Titolo, cognome e nome)	RESERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <b>47/1</b> n. <b>2573</b> sub <b>6</b>	Iscritto all'albo de <b>1 Geometri</b> della provincia di <b>Taranto</b> n. <b>623</b> data <b>7</b> <b>11</b> <b>1998</b> ma <b>Geom. Ciro FORMUSO</b>	<b>3962</b>



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

L'appartamento, dai rilievi svolti, è risultato avere una superficie commerciale di mq 118,76. Tale appartamento è composto da soggiorno ingresso, cucina, corridoio, camera, cameretta, due bagni, un pozzo luce e di una veranda pozzo luce.



TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE mq118,76

Via Amilcare Ponchielli

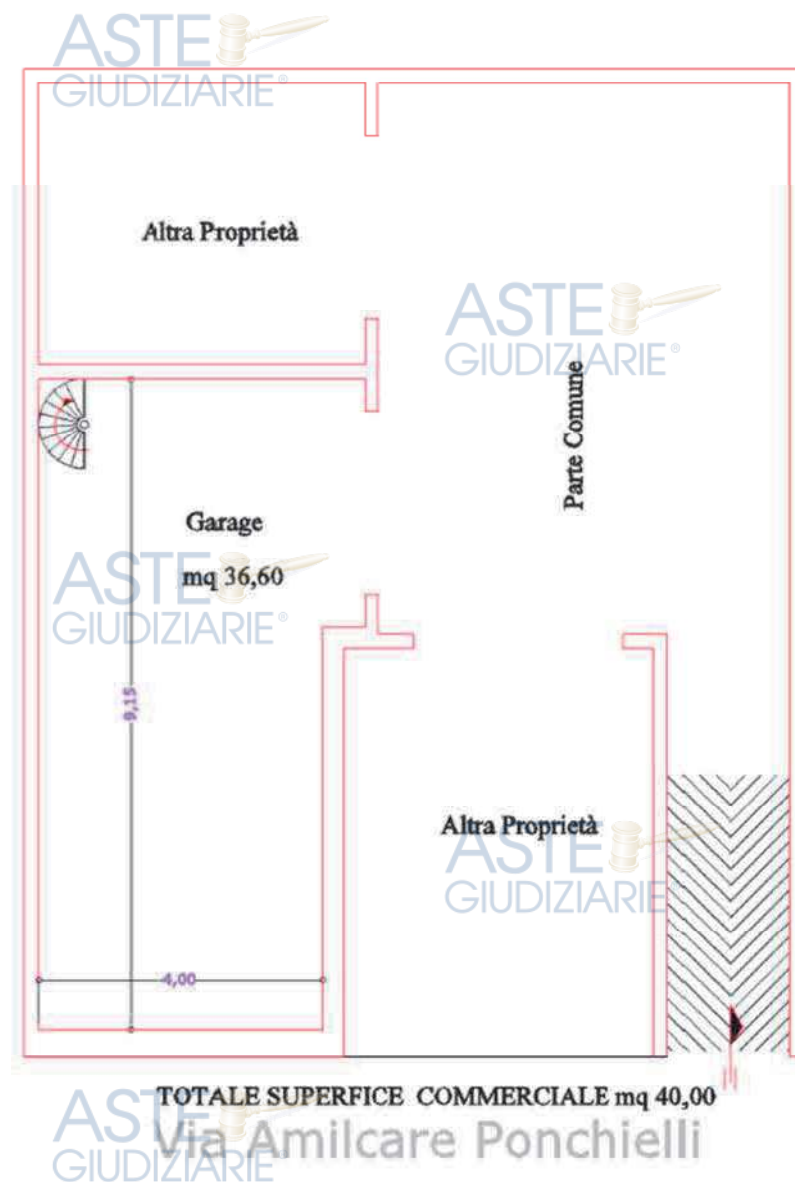
MQ NETTI TOT= 118,76

Lo stesso è risultato essere in buone condizioni manutentive, dotato di infissi in Pvc a taglio termico, di impianto idrico elettrico e di riscaldamento autonomi, di impianto di raffrescamento con split a muro e di impianto di luci di emergenza. I vani bagni e cucina sono pavimentate e rivestite con piastrelle di gres porcellanato mentre le camere sono pavimentate in gres porcellanato con finiture delle pareti in spugnato lavabile.

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

Il Garage seminterrato, dai rilievi svolti, è risultato avere una superficie commerciale di 40,00 mq. Tale vano è composto da un unico ambiente ed è dotato di impianto elettrico, di pavimentato in gres porcellanato, con finiture delle pareti a tinta unica di idropittura ed è dotato di saracinesca elettrica telecomandata atta a garantire l'accesso dalle parti comuni di manovra. Si precisa altresì che il garage, per tramite di scala a chiocciola, è collegato con l'appartamento sovrastante.



MQ TOT= 40,00

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO STATO DEI LUOGHI RILEVATO

## APPARTAMENTO



Copertura pozzo luce  
cucina non conforme



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Via Pisa n° 9-74028 Sava (TA) - cell. 339/5369047  
E-mail: [durantegeom@libero.it](mailto:durantegeom@libero.it)  
PEC: [pietro.paolo.durante@geopec.it](mailto:pietro.paolo.durante@geopec.it)

Firmato Da: DURANTE PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7df6e99e7350254c4a649b1d37ed6266



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



## GARAGE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Via Pisa n° 9-74028 Sava (TA) - cell. 339/5369047  
E-mail: [durantegeom@libero.it](mailto:durantegeom@libero.it)  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
PEC: [pietro.paolo.durante@geopec.it](mailto:pietro.paolo.durante@geopec.it)

Firmato Da: DURANTE PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7df6e99e7350254c4a649b1d37ed6266



# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico



## Quesito n° 2:

Verifichi la regolarità urbanistica e catastale degli stessi e ove riscontri difformità ne accerti la sanabilità e ne quantifichi i costi complessivi;

## Risposta al quesito

Preliminarmente il Ctu ha effettuato le visure Catastali ed ispezioni ipotecarie. Da tali accertamenti, comparati ai rilievi eseguiti, è stato possibile accertare la conformità della disposizione dei locali con quanto riportato alle planimetrie catastali e che tali immobili non gravano da ipoteche e/o pignoramenti. (come da visure sopra allegate). Presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaglie (Ta) è stato possibile verificare che la copertura posta in essere sul pozzo Luce, in comune con gli altri appartamenti,



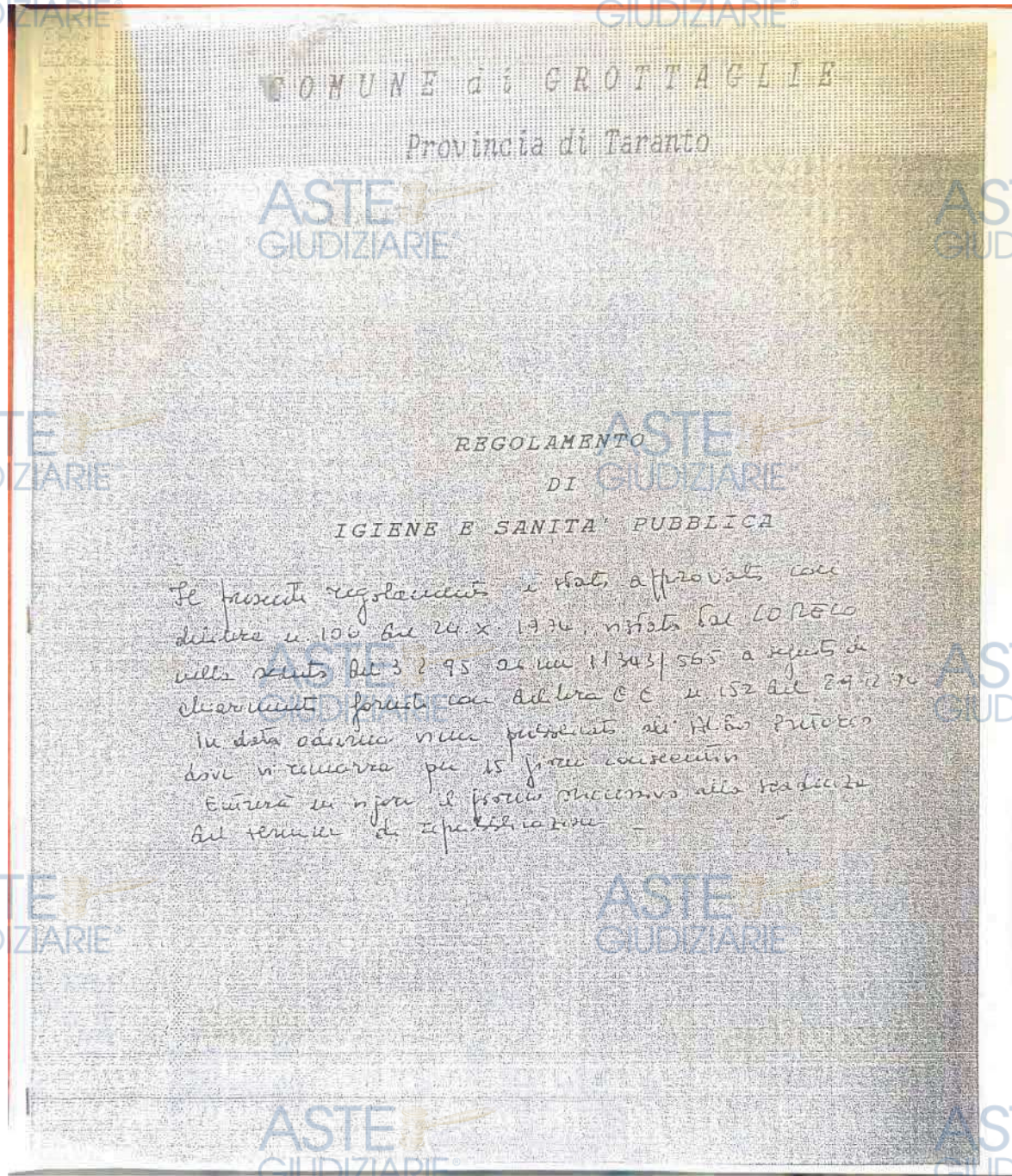
Copertura pozzo luce  
cucina non conforme

**NON** è conforme alle normative edilizie Comunali vigenti in quanto, il Regolamento edilizio del Comune di Grottaglie, di cui si allega copia, l'art 45.2 cita Testualmente: **" E' vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale anche in precario cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno"**. Tale difformità **non** è sanabile e pertanto andrebbe rimossa.

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

## REGOLAMENTO EDILIZIO



Il presente regolamento è stato approvato con  
delibera n. 100 del 24.10.1976, ratificata dal CO.PE.CO  
nella seduta del 3.12.95 con numero 11303/565 a seguito di  
clarificanti fornite con delibera C.C. n. 152 del 29.12.90.  
In data odierna viene presentato all'Albo Pretorio  
dove in carica per 15 giorni consecutivi  
Entrerà in vigore il presente regolamento alla scadenza  
del termine di pubblicazione.

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

5. Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile, è consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento stesso.

7. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato ai proprietari ed ai conduttori aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che, a giudizio del servizio di igiene pubblica, previo esperimento degli accertamenti tecnici che si ritengono necessari a mezzo del competente P.M.P., possono essere causa di insalubrità o arrecare pregiudizio alla salute dei cittadini.

8. Limitatamente ad opere di risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi e ad una sola stanza abitabile per ogni appartamento.

9. Non è ammesso l'affacciamento sui cortili secondari di monolocali.

10. I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e bonifica.

## Art. 44

### Pozzi di luce e chiostrine

1. Può essere consentita la costruzione di pozzi-luce e di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria alle scale o ai servizi. Ogni lato del pozzo-luce e delle chiostrine deve essere facilmente accessibile per le operazioni di pulizia e bonifica.

2. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze o sporgenze.

## Art. 45

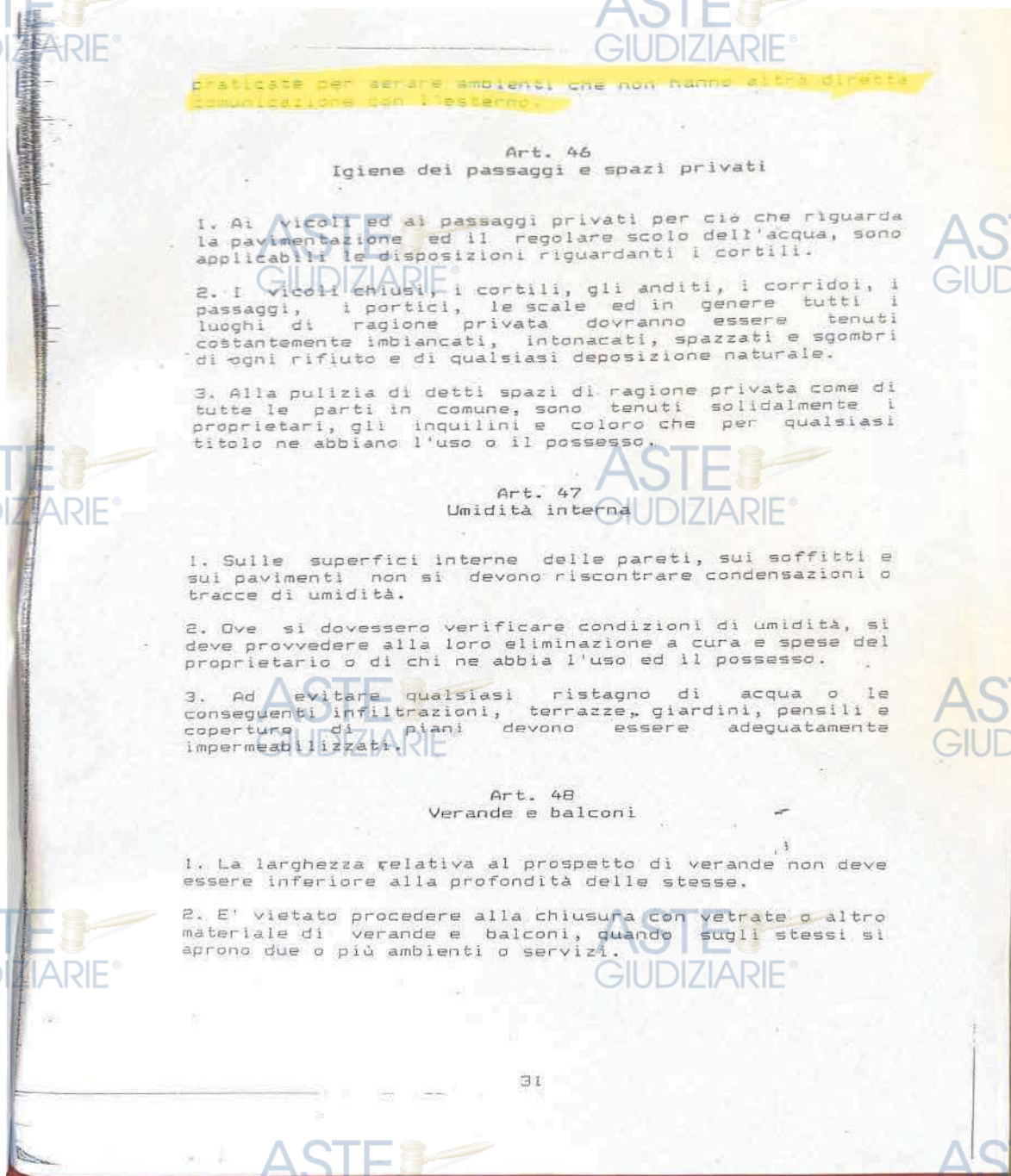
### Pavimento dei cortili

1. I cortili ed i pozzi di luce devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il pronto scolo delle acque meteoriche. Per i cortili che abbiano un'area superiore al minimo regolamentare, basta una superficie pavimentata larga almeno m.1 lungo i muri dei fabbricati, purché sia sempre assicurato il pronto scolo delle acque ed impedita l'infiltrazione lungo i muri.

2. È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale anche un precario cortile al di sopra di aperture

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio - Furto - Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico



## PERTANTO

I costi per la rimozione di tale manufatto di copertura sono così riepilogati:

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Redazione tecnica dell'intervento con richiesta di SCIA :             | costo € 500,00   |
| 2. Oneri di segreteria spese amm.ve :                                    | costo € 30,00    |
| 3. Oneri di installazione ponteggi S03.023.001 € 10,67 per mq tot mq 80: | costo € 853,60   |
| 4. Rimozione di copertura esistente ore 32 x € 35,00:                    | costo € 1.120,00 |
| 5. Smaltimento a discarica compreso di trasporto :                       | costo € 500,00.  |

Tali costi totali saranno detratti per 1/3 dal valore immobile € 3.003,60

**Pertanto € 3.003,60/3 = € 1.001,2 si arrotonda per difetto in € 1.000,00**

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

Quesito n° 3:

Verifichi il CTU la divisibilità dei beni.

Risposta al quesito: L'immobile oggetto del contenzioso è risultato tecnicamente non divisibile

Quesito n°4:

Proceda alla stima dei beni secondo l'attuale valore commerciale, specificando i criteri utilizzati

Risposta al quesito:

## NOTE DELLA STIMA E CRITERI -

Al fine di stabilire il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di contenzioso, il CTU ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed all'analisi della domanda e dell'offerta di mercato del comprensorio di Grottaglie (Ta), di beni simili a quello in esame, svolte anche presso agenzie immobiliari locali ed assimilabili per ubicazione all'immobile oggetto di stima.

Dalle predette indagini è stato possibile stabilire quanto segue:

## APPARTAMENTI VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Centrale/ADIACENZE PIAZZA PRINCIPI DI PIEMONTE, VIA CALO, DIAZ, MARCONI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	730	L	2	2,8	L

# Geom. Durante Pietro Paolo

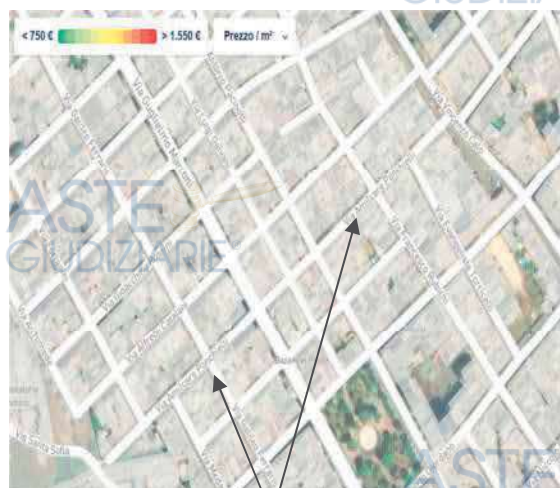
Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

## APPARTAMENTI MERCATO IMMOBILIARE Andamento del mercato immobiliare a Grottaglie

Negli ultimi 12 mesi, i prezzi delle case a Grottaglie sono aumentati del **5,2%**, mentre i prezzi degli appartamenti sono calati del **-1,8%**.

Il grafico sottostante mostra l'evoluzione dei prezzi immobiliari negli ultimi 3 anni.

In un periodo di 3 anni, il prezzo al metro quadro ha registrato una diminuzione del **-13,0%** per le case e una caduta del **-13,4%** per gli appartamenti, illustrando così l'andamento del mercato immobiliare nel tempo.



Via Ponchielli

## GARAGE MERCATO IMMOBILIARE



Garage in via Atene, 9, Grottaglie

**45.000 €**

Posto per 2 o più auto

Garage di 65 mq, unito ad una cantina di 9mq. Serranda elettrica.



Garage in via Urbino, 21, Grottaglie

**38.000 €**

Posto per 2 o più auto

Vendesi Box auto in Via Urbino ca. 67. mq, il prezzo è di 38.000 € trattabili.



Garage in via Urbino, 22, Grottaglie

**36.000 €**

Posto per 2 o più auto

BOX In zona centrale, proponiamo in vendita un box auto di 68 mq al piano seminterrato, facilmente accessibile e ben collegato. L'ingresso avviene...

Pertanto si ottiene un valore medio di mercato a mq di € 595,00

# Geom. Durante Pietro Paolo

Perito Assicurativo Rami Incendio – Furto – Responsabilità Civile - Estimo Assicurativo  
Rca - Progettazioni Edili Civili ed Industriali - Mediatore Civile - Certificatore Energetico

Ne deriva che per l'immobile in esame, visti i dati OMI ed i prezzi di mercato immobiliari, valutato l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso ed alla zona ben servita dai servizi ed in ultimo considerate le detrazioni (quota parte) per le spese di rimozione della copertura **NON CONFORME** del pozzo luce il CTU Riepiloga quanto sotto riportato:

1. Appartamento valore medio OMI € 800,00 + 1.100,00 = 1.900,00/2 = € 950,00 per mq
2. Appartamento valore medio mercato € 750,00 + 1.550,00 = 2.300,00/2 = € 1.150,00 per mq
3. **Totale medio tra valori OMI e di Mercato** € 950,00 + 1.150,00 = 2.100,00/2 = € **1.050,00 per mq**
4. Garage valore medio di mercato € 595,00 mq

Per quanto sopra esposto il CTU ritiene che il più probabile valore commerciale, per mq dell'immobile oggetto di stima, è pari ad € 1.050,00 per l'appartamento ed € 595,00 per il Garage.

Pertanto riportando tali dati si ottengono i seguenti valori:

**APPARTAMENTO** mq 118,76 x € 1.050,00 = € 124.698,00

**GARAGE** mq 40,00 x € 595,00 = € 23.800,00

**Totale € 148.498,00**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile risulta ammontare ad € 148.489,00 a cui si dovrà detrarre la quota parte di un terzo, € 1.000,00, per costi preventivati per la rimozione della copertura del pozzo luce **NON CONFORME** alle normative Comunali Vigenti.

## **CONCLUSIONI.**

In considerazione di quanto sopra il CTU RITIENE che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto del contenzioso, ammonta ad € 147.489,00 in cifra tonda (Centoquarantasettemilaquattrocentottantanove/00)

Allegati:

- Verbali di operazioni peritali;
- Schizzo rilievi;
- Visure e planimetrie catastali;
- Copia regolamento edilizio Comune di Grottaglie;
- Ispezione ipotecaria;
- Ricevuta ispezione ipotecaria.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto si resta a vs disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito.

SAVA, 10/07/2025

(geom. Pietro Paolo DURANTE)

