



TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N. R.G. 6647/2022



Giudice: dott. Marcello MAGGI



C.T.U.: dott. arch. FEDERICA BAISI



INDICE		
1	PREMESSA	pag. 2
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 3
3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 4
4	IPOTECHE GRAVANTI SULL'IMMOBILE O SU QUOTE DELLO STESSO	pag. 9
5	DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	pag. 10
6	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	pag. 10
7	PREDISPOSIZIONE DEI DOCUMENTI OCCORRENTI AI FINI DELLA VENDITA	pag.12
8	CONCILIAZIONE	pag.13
9	CONCLUSIONI	pag.13
10	NOTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	pag.14



1 - PREMESSA

La sottoscritta arch. Federica Baisi, iscritta all'Albo degli Architetti di Taranto con il n. 116, PEC architetto.baisi@archivorldpec.it, nominata CTU relativamente alla causa in epigrafe, è comparsa all'udienza del 07/03/2024 per il giuramento di rito e la proposizione dei quesiti, come formulati con ordinanza del 05/10/2023, che di seguito si riportano:

1 - Descriva l'immobile oggetto di divisione e proceda alla sua individuazione. Accerti inoltre la presenza e l'ammontare di ipoteche gravanti sull'immobile o su talune quote dello stesso.

2 - Specifichi se è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento in singole unità secondo le quote come da successione, indicando in caso positivo i connessi lavori e le relative spese. Predisponga inoltre il progetto divisionale con la formazione delle singole porzioni in natura, determinando all'occorrenza i conguagli in denaro e proponendo se opportuno più divisioni.

3 - Esegua la stima del valore del compendio all'attualità.

4 - Qualora il bene non sia comodamente divisibile determini il valore dell'intero e predisponga i documenti occorrenti ai fini dell'attuazione del progetto di divisione o dell'eventuale vendita.

5 - Tenti la conciliazione della lite.

Al CTU veniva assegnato termine per l'invio di bozza sino al 10/6/2024, ulteriore termine per eventuali osservazioni sino al 10/7/2024 e termine finale per l'invio della relazione sino al 10/9/2024.

Il presente giudizio ha per oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria



tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sul fabbricato sito in Torricella (Ta) alla via Maggiore Galliano n. 32 (ora 22), unico cespite compreso nell'asse ereditario a seguito dell'apertura della successione ex lege dei sigg.ri [REDACTED] coniugi e genitori degli attuali comproprietari.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 21 marzo 2024 alle ore 9,30, previo avviso alle parti (*all. 1*), presso l'immobile sito in Torricella (TA) alla via Maggiore Galliano n. 22, alla presenza delle sig.re [REDACTED]
[REDACTED]
in qualità di attrici; era altresì presente la sig.ra [REDACTED] convenuta.

Letti i quesiti alle parti, si procedeva all'esame del piano terra dell'immobile, della cantina e del lastrico solare pertinenziali; veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Delle operazioni tecniche eseguite veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione per costituirne parte integrante e sostanziale (*all. 2*).

In seguito, la sottoscritta CTU procedeva con le indagini presso l'Ufficio tecnico del comune di Torricella e l'Agenzia del Territorio di Taranto, al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto e alla redazione della perizia completa delle risposte ai quesiti formulati dal Giudice.

In data 28/03/24 la scrivente comunicava al signor Giudice le operazioni



tecniche preliminari necessarie all'eventuale vendita dell'immobile e successivamente, in data 29/05/2024, i relativi costi.

3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è riportato in catasto urbano del comune di Torricella al fg. 8 p.IIa 1336 sub 1, piano S1-T, cat. A/3, cl. 2, superficie 96 mq. (escluse aree scoperte 94 mq.), consistenza 6 vani, Rendita catastale € 266,49, via Maggiore Galliano 32 (ora 22) (all. 3, 4, 5).

Caratteristiche della zona e inserimento nei piani urbanistici



L'immobile è ubicato nel centro storico del paese di Torricella, in zona tipizzata A nel P.R.G. approvato definitivamente con D.G.R. n. 600 del 09/05/2000.



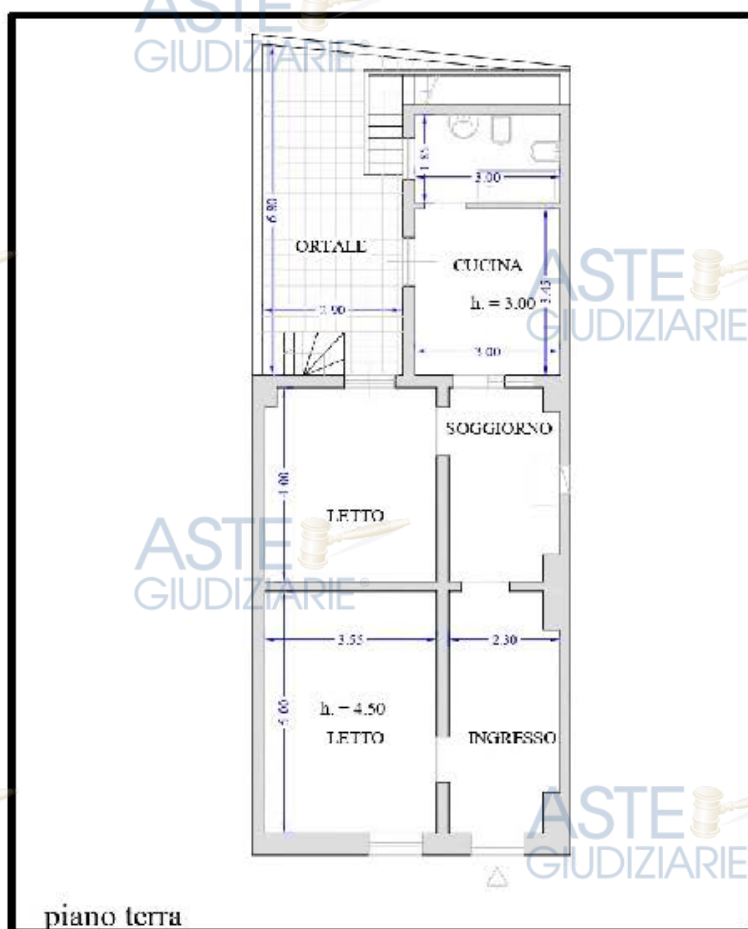
Fabbricato (rilievo all. 6, fotografie all.10)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è una casa unifamiliare ad un solo piano fuori terra, con cantina. Ha struttura in muratura di pietra locale con volte a stella sui 4 vani principali e copertura piana latero-cementizia sui servizi, che occupano parte dell'ortale.

Dalla strada si accede all'ingresso dell'abitazione tramite tre gradini; sull'ingresso si aprono una camera da letto e il pranzo con camino, sul quale si affacciano una seconda camera da letto e la cucina, collegata con il bagno. Dalla cucina e dalla seconda camera da letto si accede all'ortale, nel quale insistono la scala per salire al lastrico solare e la scala per scendere alla cantina, quest'ultima costituita da un unico vano stretto e lungo con finestra a bocca di lupo su via Maggiore Galliano. La casa è sufficientemente aerata e



illuminata: l'unico vano intercluso, il pranzo, prende aria e luce da una finestra alta, mentre gli altri vani hanno affaccio diretto sulla pubblica via o sull'ortale. Le pareti sono intonacate a civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, gli avvolgibili sono in pvc. Sono presenti l'impianto idrico e l'impianto elettrico sottotraccia non a norma, mentre non vi è impianto di riscaldamento né allacciamento alla rete pubblica del gas. Non vi è allacciamento alla pubblica rete fognante, ma nell'ortale si trova un pozzo nero. Il pavimento, gli infissi e i rivestimenti di bagno e cucina si presentano in discrete condizioni; si rilevano alcuni fenomeni infiltrativi dalle coperture, in modo particolare nella cucina, e tracce di umidità da risalita nella casa e nella cantina.



Rilievo dell'immobile eseguito in data 21 marzo 2024



Computo della superficie commerciale

La superficie commerciale omogeneizzata dell'appartamento è di mq. **99,11**,
come si evince dai prospetti di calcolo di seguito riportati:

Superficie dell'u.i. in Torricella (Ta), via Maggiore Galliano n. 22		
superficie residenziale netta dei vani		
ingresso		11,00
soggiorno		8,80
letto		17,70
letto		14,10
cucina		10,40
bagno		5,50
cantina		31,50
ortale		22,00
Lastrico solare		70,40
superficie commerciale omogeneizzata		
<i>tipologia di superf.</i>	<i>mq. x coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>superf. commerc.</i>
Superf. residenziale lorda	82,00 x 1	82,00
cantina (accessorio non comunicante)	31,50 x 0,25	7,87
ortale	22,00 x 0,10	2,20
lastrico solare	70,40 x 0,10	7,04
superficie commerciale omogeneizzata dell'unità immob.		mq. 99,11

Il computo della **superficie commerciale** è stato effettuato secondo le disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari (Norma Uni 10750; DPR 138 /98) e secondo la prassi estimativa corrente, ovvero computando: 100% della superficie residenziale lorda (superficie utile residenziale sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali fino allo spessore di cm. 50 e alla metà dei muri di confine con altre unità); 30% di balconi, 50% di pertinenze comunicanti e 25% di pertinenze non comunicanti.

Per i dettagli relativi alla distribuzione dei singoli vani si rinvia alla planimetria redatta sulla base delle risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso delle operazioni di sopralluogo (*all. 6*).

Stato di possesso

L'unità immobiliare allo stato risulta libera.

Accertamento della conformità urbanistico-amministrativa

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torricella è risultato che l'unità immobiliare è provvista di Concessione Edilizia prot. n. 3955/88 del 29/12/1988 per sostituzione di solaio del vano cucina (intervento locale) e adeguamento dei servizi igienici (*all. 7*); non è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Lo stato dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo è conforme al titolo edilizio che autorizzava – in una casa di vecchia costruzione - la ricostruzione con ampliamento del bagno e della cucina, per quanto riguarda la superficie autorizzata; vi sono tuttavia lievi differenze consistenti in:

- non è stata autorizzata la scala esterna che conduce al lastrico solare;
- non è stata realizzata la porta-finestra prevista dalla cucina verso l'ortale, ma soltanto una finestra;
- non è stata realizzata una parete divisoria nel bagno.

Per sanare le difformità riscontrate, occorre presentare presso l'UTC di Torricella una pratica SCIA in sanatoria ex art. 37; trattandosi di immobile situato nel centro storico, ai sensi del Piano d'Interventi di Recupero Territoriale PIRT in variante al PRG del comune di Torricella, la pratica dovrà



necessariamente acquisire il parere favorevole della Soprintendenza per i beni e le attività culturali.

Successivamente, occorre presentare al comune di Torricella la SCA (Segnalazione certificata di agibilità - D.Lgs. 222/2016) per l'ottenimento della quale, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 occorrono:

- dichiarazione di conformità delle opere al progetto (una volta concluso l'iter della SCIA in sanatoria);
- certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/01 o, in alternativa, dichiarazione di regolare esecuzione per interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (art.94 bis DPR 380/01);
- dichiarazioni di conformità degli impianti: l'impianto elettrico non è a norma e va regolarizzato e certificato;
- dichiarazione di avvenuto allacciamento alla pubblica fognatura: al momento esiste soltanto la predisposizione all'allacciamento, che va obbligatoriamente completato in quanto la via Maggiore Galliano è servita da un tronco della pubblica fognatura.

4 - IPOTECHE GRAVANTI SULL'IMMOBILE O SU QUOTE DELLO STESSO

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dalla scrivente in data 30 maggio 2024 risulta che a carico del sig. Turco Raimondo, relativamente all'immobile ubicato in via Maggiore Galliano n. 32 in Torricella (TA) – con riferimento sia agli identificativi catastali storici (fg. 8 p.lla 609 e fg. 8 p.lla 610 sub 2) che a quelli attuali (fg. 8 p.lla 1336 sub1) - sono state nel tempo iscritte le seguenti ipoteche (*all.ti 8 e 9*):



IPOTECHE GRAVANTI SULL'IMMOBILE O SU QUOTE DELLO STESSO						
<i>Reg. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>Ammontare complessivo</i>	<i>diritto</i>	<i>A favore</i>
22914	5556	06/09/2005	Ipoteca legale	€ 38.263,38	1/24 del diritto di proprietà	SO.GE.T s.p.a
8872	2773	27/03/2006	Ipoteca legale	€ 82.891,26	1/24 del diritto di proprietà	SO.GE.T s.p.a
27418	7882	10/10/2006	Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	1/24 del diritto di proprietà	Banca M.P.S. s.p.a

Risulta altresì la cancellazione totale della seguente ipoteca, con annotazione

Reg. gen. 32942 Reg. part. 4718 del 14/12/2021:

<i>Reg. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>Ammontare complessivo</i>	<i>diritto</i>	<i>A favore</i>
12586	3422	15/05/2009	Ipoteca legale	€ 42.107,16	1/24 del diritto di proprietà	SO.GE.T s.p.a

5 - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile in porzioni, tenuto conto delle specifiche caratteristiche morfologiche e strutturali e del numero dei coeredi. Il frazionamento risulterebbe oneroso e senza alcuna logica commerciale, in quanto l'unità in esame esprime la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.

6 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Alla stima del valore di mercato dell'immobile si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento valutativo della stima comparativa, basato sul raffronto tra il bene in esame ed una serie di beni simili per ubicazione, posizione e tipologia dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita tramite indagini presso studi notarili ed agenti immobiliari locali.

Dalle indagini è risultato che nel raggio di qualche centinaio di metri dall'immobile d'interesse sono stati compravenduti in tempi recenti i seguenti immobili comparabili:

	Atto di compravendita	Riferimenti catastali	Categ. Catast.	Prezzo vendita superficie commerc. di
Via Pompei n. 9 Torricella (Ta)	Atto del 15/07/2021 Pubblico ufficiale MONTI MAURIZIO Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 14726	Fg. 8 p. 710 sub 2	A/4	€/mq. 491,00
Via D'Ettore n. 16 Torricella (Ta)	Atto del 26/07/2022 Pubblico ufficiale GARGANO ALDO Sede MANDURIA (TA) Repertorio n. 83039	Fg. 8 p. 501 sub 1	A/4	€/mq. 345,00
Via Menza n. 17 Torricella (Ta)	Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale TROISE MANGONI DI S. STEF Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 41818	Fg. 8 p. 553	A/4	€/mq. 326,00
Via Lombardi n. 15 Torricella (Ta)	Atto del 21/07/2022 Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Sede TARANTO (TA) Repertorio n. 12612	Fg. 8 p. 907 sub 3/4	A/3	€/mq. 457,00

La banca dati dell'Agenzia del territorio riporta per abitazioni civili (corrispondenti alla categoria catastale A/3 a cui appartiene il bene oggetto di stima) un range € 445/€ 650.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato			
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2			
Provincia: TARANTO			
Comune: TORRIFICELLA			
Fascia/zona: Centrale (VIGEVANO), MENZA (MANTOVA), CARLUCCI, BARI, PUGLIE, COLOMBO, M. GALIANO, ADUATI			
Codice di zona: 02			
Microzona catastale n. 0			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	495	650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	450

Sulla base delle risultanze delle indagini sopra esposte, tenendo conto del fatto che tre dei quattro immobili di raffronto appartengono ad una categoria catastale inferiore (abitazioni di tipo economico anziché civile), in considerazione anche delle discrete condizioni di manutenzione e della mancanza di problematiche strutturali, si può ritenere congruo per l'immobile oggetto della presente indagine il prezzo di €/mq. 500,00.

Si ha pertanto:

€/mq. 500,00 x mq. 99,11 = € 49.555,00, che si arrotondano in € 49.500,00
(più probabile valore di mercato).

7 – PREDISPOSIZIONE DEI DOCUMENTI OCCORRENTI AI FINI DELLA VENDITA

In data 28/03/24 la scrivente comunicava al signor Giudice le operazioni tecniche preliminari necessarie all'eventuale vendita dell'immobile e successivamente, in data 29/05/2024, i relativi costi.

La sottoscritta CTU si riserva di predisporre i documenti occorrenti ai fini della vendita all'esito dell'udienza del 13/6/2024, fissata per l'esame del prospetto



dei presumibili costi necessari.

8 – CONCILIAZIONE

Non è stato possibile esperire un tentativo di conciliazione in quanto non tutti i compartecipi alla comunione si sono costituiti in giudizio.

9 – CONCLUSIONI

La descrizione dell'immobile, con accertamento della conformità urbanistica e catastale, è riportata al par. 3 della presente relazione.

E' stato accertato che sull'immobile o su quote dello stesso gravano le ipoteche riportate nella tabella a pag. 10.

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile in porzioni.

Il più probabile valore di mercato del compendio all'attualità è di € 49.500,00.

Le operazioni occorrenti ai fini dell'eventuale vendita e i relativi costi sono stati indicati nelle comunicazioni del 28/03/2024 e del 29/05/2024.

La presente relazione, composta di n. 14 pagine, oltre verbali ed allegati tecnici, viene inviata alle parti come da disposizione del Giudice, affinché possano effettuare le ritenute osservazioni, che andranno controdedotte dalla scrivente in fase di valutazioni conclusive.

In fede

Taranto, 7 giugno 2024

Il C.T.U

Arch. Federica Baisi

10 - NOTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Alla luce delle osservazioni pervenute a questo Consulente Tecnico a seguito dell'avvenuta trasmissione della bozza di relazione peritale alle parti in causa, si procede con puntuali controdeduzioni, integrative dell'elaborato peritale.

Le osservazioni sono pervenute da parte attrice, la quale ritiene che l'immobile abbia un valore al mq. inferiore a quanto determinato nella relazione (€/mq. 500,00), poichè catastalmente esso risulta di tipo economico; necessiterebbe inoltre di importanti interventi di ristrutturazione, per i quali vengono allegati 2 preventivi di spesa. Parte attrice propone quindi un valore unitario compreso fra €/mq. 310,00/ 450,00.

In merito al primo punto, si vuole evidenziare che le categorie catastali hanno essenzialmente finalità fiscali e sono riferite ad ambiti di mercato dai contorni generici: non possono quindi costituire un parametro rigido nel procedimento di stima, che si basa da un lato sulle condizioni reali rilevate in loco tramite esami ispettivi, dall'altro sull'individuazione del segmento di mercato specifico e circoscritto cui fare riferimento.

Per quanto riguarda la necessità di importanti interventi di ristrutturazione, nel corso delle indagini peritali il lastrico di copertura è stato specificamente ispezionato per verificare le condizioni e non sono stati rilevati segni di degrado strutturale tali da comportare la demolizione e il rifacimento integrale del solaio del bagno e della cucina (come prospettato nel preventivo della ditta A. Distanti); pertanto, i fenomeni infiltrativi dalle coperture sono risolvibili con



un intervento di impermeabilizzazione delle fughe, rientrante nella manutenzione periodica necessaria per questo tipo di copertura.



Lastrico di copertura del bagno e della cucina

Quanto alla necessità di integrale rifacimento degli impianti elettrico e idrico-fognante e alla realizzazione ex novo dell'impianto di riscaldamento (preventivo della ditta Servicoop), la scrivente sottolinea che il termine di paragone, ai fini che ci interessano (stima del valore di mercato), non è un immobile ristrutturato a nuovo, bensì gli immobili situati negli immediati dintorni, nella loro condizione media; ragion per cui lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, che in un contesto diverso – ad esempio un quartiere residenziale di recente costruzione – potrebbe essere definito scadente, risulta invece allineato al contesto in cui è inserito e già implementato nel valore medio di zona.



In ogni caso, la scrivente CTU, ad integrazione delle analisi già svolte e a verifica della quotazione proposta, ha provveduto alla rilevazione dei prezzi degli immobili attualmente in vendita a Torricella, con caratteristiche simili a quello in oggetto (case tradizionali ad un piano, con 4 o 5 vani e servizi, ortale retrostante e cantina al piano interrato, struttura in pietra locale e vani principali con volte a stella, ubicazione centrale – come quella in esame – o semicentrale).

RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI IN VENDITA A TORRICELLA (LUGLIO/AGOSTO 2024)*				
Agenzia	ubicazione	consistenza mq.	richiesta €	€/mq.
	Via Leopardi 9	120	70.000,00	583,00
	Via Bari 75	100	72.000,00	720,00
Privato	Via Menza 57	90	55.000,00	611,00
Privato	Via Fanelli 3	90	58000,00	644,00
	Via Tenente Minniti 12	140	75.000,00	535,00
*non sono comparabili gli immobili in vendita in via Palestro snc e in via Le Grazie snc, in condizioni scadenti				
Prezzo medio richiesto €/mq. 618,60				

Considerando la riduzione di prezzo che normalmente si verifica in fase di realizzazione della vendita (dal 10% al 20%), si può considerare che il prezzo di mercato effettivo sarà compreso in un range da €/mq. 494,00 a €/mq 556,00, in linea con la quotazione di €/mq. 500,00 individuata nella relazione.

Come ulteriore verifica, la scrivente CTU in data 6 agosto 2024 si è recata

la quale –

sulla base delle planimetrie e della documentazione fotografica fornita - ha espresso una quotazione di €/mq. 500,00/550,00, in considerazione della posizione nella parte più elevata del paese, su strada poco trafficata, nonché in funzione delle dimensioni del cortile, che lo rendono pienamente utilizzabile.

In definitiva, alla luce delle ulteriori indagini svolte la sottoscritta CTU conferma la quotazione di €/mq. 500,00; pertanto il più probabile valore di mercato del compendio all'attualità è di € 49.500,00.

ELENCO ALLEGATI

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. Avvisi alle parti
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Stralcio di mappa catastale
6. Rilievo dell'u.i. eseguito in data 21 marzo 2024
7. Concessione edilizia prot. n. 3955/88 del 29/12/1988 con grafici
8. Ispezioni ipocatastali
9. Ispezioni ipotecarie
10. Rilievo fotografico
11. Invio della bozza di relazione alle parti

Taranto, 30 agosto 2024

Il C. T. U.

Arch. Federica Baisi