

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO
I Sezione Civile

**Relazione di consulenza nel procedimento
numero di ruolo generale 785/2021**
promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ing. Massimo TROTTA

Relazione di consulenza dell'esperto

UDIENZA DI GIURAMENTO 23 MARZO 2023	4
QUESITI	5
OPERAZIONI PERITALI 10 GIUGNO 2023	6
QUESITO 1	7
QUESITO 2	9
QUESITO 3	11



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Procedimento N.R.G. 785/2021 – Tribunale Ordinario di Taranto – I

Sezione Civile - Giudice Dott. M. MAGGI

Attore principale:

[REDACTED]

Convenuto principale:

[REDACTED]



UDIENZA DI GIURAMENTO 23 MARZO 2023

Il sottoscritto ing. Massimo TROTTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n.° 2552, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Taranto, con studio in Taranto alla via Pitagora 102, riceveva incarico peritale dall'Ill.mo Giudice Dott. M. Maggi.

Dopo il giuramento di rito, il Giudice poneva allo scrivente i seguenti quesiti, con obbligo di rispondere a mezzo memoria tecnica peritale da depositarsi presso la Cancelleria del Tribunale di Taranto.



QUESITI

Il C.T.U.

- *Descriva l'immobile per cui è causa, specificando se lo stesso sia comodamente divisibile in rapporto alle quote spettanti a ciascun dividendo.*
- *Determini altresì se l'immobile presenti regolarità urbanistica e, in caso negativo, se le eventuali irregolarità possano essere oggetto di sanatoria e con quali costi.*
- *Determini il valore di mercato dell'immobile, specificando se lo stesso sia gravato da ipoteche o altri gravami.*

Lo scrivente, allo scopo di essere in grado di rispondere ai quesiti posti durante l'udienza del 23 Marzo 2023, alla presenza del Giudice Dott. **MARCELLO MAGGI**, in sede di giuramento per l'accettazione dell'incarico, si riservava di comunicare successivamente la data per l'inizio delle operazioni peritali.

Successivamente, a seguito di varie comunicazioni, tra le parti si è stabilita la data del 10 Giugno 2023 come data per l'inizio delle operazioni peritali che si sarebbero tenute direttamente sui luoghi di causa.

OPERAZIONI PERITALI 10 GIUGNO 2023

In tale giorno, all'ora e nel luogo stabiliti per le operazioni peritali, era presente il Sig. [REDACTED] parte convenuta, l'Avv. G. Mingolla in qualità di procuratore legale di [REDACTED] l'Avv. G. Tarantini, quale procuratore legale di [REDACTED] il Sig. [REDACTED] quale parte attrice, l'Avv. R. D'ERASMO quale procuratore legale di parte attrice.

Nessun'altra persona interessata alla causa era presente.

Lo scrivente effettuava un approfondito rilievo fotografico dell'immobile oggetto di causa e successivamente aggiornava le operazioni peritali a data da destinarsi necessitando di acquisire tutta la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e, quindi, procedere con il rilievo metrico dell'immobile.

Successivamente, le operazioni peritali venivano riprese in data 9 Settembre 2023 con il rilievo metrico dell'appartamento.



QUESITO 1

Descriva il CTU l'immobile per cui è causa, specificando se lo stesso sia comodamente divisibile in rapporto alle quote spettanti a ciascun dividendo.

L'immobile oggetto del presente procedimento fa parte del complesso edilizio edificato lungo Corso Italia all'angolo con Via Argentina.

L'intero fabbricato gode della Concessione Edilizia n. 90/1959 rilasciata in data 14 Luglio 1959, relativa alla costruzione del piano terreno, di sette piani superiori e di un piano attico.

Il medesimo complesso edilizio dispone anche della Dichiarazione di Abitabilità, la n° 273 del 1 Marzo 1961, con la quale l'intero fabbricato risulta abitabile dal 27 Febbraio 1961.

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto lo scrivente ha potuto estrarre copia oltre che della Concessione Edilizia e della Dichiarazione di Abitabilità, anche degli elaborati grafici di progetto datati 8 Aprile 1959 (Tav. A e Tav. B fornite in allegato) e dell'elaborato grafico del progetto di variante datato 30 Dicembre 1959 (Tav. C fornita in allegato).

L'immobile analizzato si trova al piano quarto dello stabile di Corso Italia civico 86, salendo le scale a sinistra.

Esso risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n°243, Particella n°2293, Subalterno n°65, Categoria catastale A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie totale 111 m², Superficie totale escluse aree scoperte 107 m². La prima planimetria catastale risale al 1 Gennaio 1962 (fornita in allegato).

L'esame della visura catastale fornita in allegato evidenzia che sussistono n° 7 intestatari dell'immobile:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A seguito del rilievo planimetrico effettuato, l'immobile presenta una superficie utile prossima ai 100 m². Presenta un ampio ingresso, un soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio, una veranda e due ripostigli. L'accesso all'immobile è unico dal vano scale principale. L'immobile presenta uno sviluppo longitudinale secondo la direttrice Est-Ovest con un balcone che affaccia sulla pubblica via Corso Italia e la veranda che affaccia sia sul cortile interno con esposizione Sud sia ad Ovest. La pianta dell'appartamento non risulta essere regolare e la distribuzione interna dell'immobile non consente alcuna divisione possibile rispetto alle quote spettanti ai vari condividenti.



QUESITO 2

Determini altresì se l'immobile presenti regolarità urbanistica e, in caso negativo, se le eventuali irregolarità possano essere oggetto di sanatoria e con quali costi.

Lo scrivente, a seguito del rilievo planimetrico effettuato, ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra la planimetria riveniente dal rilievo e quella del piano tipo fornita dal progetto di variante estratta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Da tale sovrapposizione sono emerse alcune irregolarità che di seguito vengono dettagliate e, comunque, visionabili sull'elaborato grafico fornito in allegato.

- Opere in difformità dal progetto approvato, oggetto di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. n. 380/01:

- Difformità relativa a parte del balcone interno di pertinenza dell'abitazione, difformità risalente all'epoca di edificazione del fabbricato. La superficie complessiva in difformità è pari a mq 1,47 che, come prassi, viene calcolato al 50% della sua estensione. Gli oneri di urbanizzazione dovuti per la descritta difformità, rilevabili dalla Tab. 5 zona omogenea di tipo B, sono pari a **€/mq 53,62 x (0,50 x 1,47) mq = € 39,41.**

Il costo stimato dell'intervento è pari ad € 1.014,92 determinato moltiplicando la superficie in difformità per il costo fisso al metro quadro in base alla tabella relativa al contributo del costo di costruzione di cui alla Delibera di C.C. n°6 del 2015. Per cui il contributo relativo al costo di costruzione, pari al 5% del costo sarà:

5% di €/mq 1.014,92 x (0,50 x 1,47) mq = € 37,30

- Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/01; le opere correlate a tale abuso consistono nella demolizione e ricostruzione, con diversa ubicazione, di tramezzature. È prevista l'applicazione della sanzione pari ad **€ 516,00**.
- Sanatoria di veranda esistente in tutto assimilabile a "Serra Solare" in base al Regolamento di attuazione emanato dal Comune di Taranto, Legge Regionale n. 13 del 10 Giugno 2008, "Norme per l'abitare sostenibile". Nel caso di specie, trattasi di una serra solare, la cui forma ad "L" inizia con una esposizione a Sud e termina con esposizione ad Ovest, il cui compito è quello di ridurre le dispersioni termiche dell'involucro dell'immobile. Nello specifico, trattandosi di un quarto piano, nella esposizione a Sud lato cortile interno, la superficie vetrata costituente la serra solare risulta essere completamente interclusa dagli stabili adiacenti. L'abuso, risalente agli anni settanta è consistito nella installazione di una chiusura vetrata con profilo in anticorodal. La superficie ottenuta con la realizzazione della serra solare è pari ad 8,12 mq, circa l'8,14% della superficie utile dell'unità abitativa. Per tale abuso è prevista l'applicazione della sanzione pari ad **€ 1.000,00**.

Il totale dei costi sanzionatori è pari ad **€ 1.592,71**. A tale cifra vanno aggiunti i diritti di segreteria relativi alla presentazione della pratica edilizia, generalmente una SCIA alternativa al permesso di costruire e pari ad **€ 516,46**, cui aggiungere i costi del tecnico incaricato per la presentazione della pratica correlata dei vari elaborati grafici esemplificativi e pari ad **€ 2.500,00**.

Per quanto sopra, si è evidenziato come l'immobile presenti alcune difformità dal punto di vista urbanistico, comunque, sanabili con un esborso totale pari ad **€ 4.092,71**.



QUESITO 3

Determini il valore di mercato dell'immobile, specificando se lo stesso sia gravato da ipoteche o altri gravami.

Per maggiore chiarezza, di seguito viene fornita una tabella che riassume la superficie utile netta di ciascun vano:

Subalterno 65	Superficie utile
1 - Ingresso	16,15 mq
2 - Letto 1	14,00 mq
3 - Letto 2	15,78 mq
4 - Ripostiglio 1	2,20 mq
5 - Ripostiglio 2	1,60 mq
6 - Bagno	4,38 mq
7 - Cucina	14,16 mq
8 - Soggiorno	17,85 mq
9 - Balcone	3,58 mq
10 - Veranda	8,12 mq
11 - Corridoio	5,47 mq

La superficie commerciale lorda risulta rispettivamente pari a:

- Subalterno 65 = 102,70 mq.

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); 50% dei vani accessori indiretti (cantine, soffitte, ecc.) comunicanti; 25% dei vani accessori indiretti (cantine, soffitte, ecc.) non comunicanti; 25% di balconi e terrazze scoperte; 35% di balconi e

terrazze coperte e chiuse su tre lati; 35% di patii e porticati; 60% delle verande; 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo; 10% dei giardini di ville e villini.

Pertanto, in base alle indicazioni sopra riportate, il totale della superficie commerciale lorda vale:

Subalterno 65	Superficie commerciale lorda
100% Superficie residenziale lorda	102,70 mq
25% Balconi	0,90 mq
60% Veranda	4,87 mq
Totale	108,47 mq

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a beni commerciali già presenti sul mercato. Pertanto, si è deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri simili compravenduti in tempi recenti nella stessa zona.

A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali, attraverso il sito internet dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), oltre ad alti siti internet specializzati. Inoltre, si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;

- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (al metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche presentano una forchetta di valori compresa tra **900,00** e **1.200,00** euro al metro quadrato.

Tenendo presente che l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione buone, che risulta ubicato in una zona in cui sono presenti servizi ed infrastrutture primarie, a pochi passi dalle principali fermate dei mezzi di trasporto urbani e da attività commerciali quali supermercati, panifici, bar, etc., lo scrivente è portato a valutare l'immobile ad un valore prossimo alla sua quotazione massima di mercato. Pertanto, è possibile stimare una quotazione unitaria lorda pari ad **€ 1.100,00** al mq (euro millecento/00).

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare in esame risulta la seguente:

Calcolo superficie commerciale vendibile	
Superficie commerciale lorda	Subalterno 65 = 108,47 mq
Quotazione unitaria lorda	€ 1.100,00
Valutazione complessiva	108,47 x € 1100,00 = euro 119.317,00

In lettere euro **centodiciannovemilatrecentodiciassette/00**,
 approssimabili ad **euro centoventimila/00 (€ 120.000,00)**.

Infine, lo scrivente ha provveduto a verificare, come richiesto dal quesito, l'esistenza di ipoteche o gravami sull'immobile.

Dalla ispezione ipotecaria si evincono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 19/05/2016 - Registro Particolare 6478
Registro Generale 9142

Pubblico ufficiale VINCI VINCENZO Repertorio 67615/27905 del 18/05/2016

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- TRASCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 11940
Registro Generale 15905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 16547/2016 del 14/07/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- TRASCRIZIONE del 13/08/2018 - Registro Particolare 14689
Registro Generale 20404

Pubblico ufficiale TARANTO Repertorio 57803/88888 del 08/08/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 18/02/2019 - Registro Particolare 2986
Registro Generale 4306

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 1324 del 01/02/2019

DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI

In allegato, oltre alla copia della ispezione ipotecaria, vengono fornite le note di trascrizione relative al Registro Generale 15905 e 4306.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione dattiloscritta con mezzi informatici, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

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

Taranto 16 Novembre 2023



ing. Massimo TROTTA

