

# TRIBUNALE DI TARANTO

Ruolo Generale N. 5580/2011

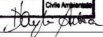
Divisione di beni non caduti in successione

OGGETTO: *Bozza di relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di contenzioso civile promosso da:*

*Giudice: Dott.ssa F. ZANNA*

*CTU: Ing. Antonia D'ONGHIA*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939	Sezione A Settore: Civile Ambientale



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**INDICE**

1. INTRODUZIONE.....	5
1.1. PREMESSA .....	5
1.2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
1.3. OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.4. SOPRALLUOGO.....	8
2. QUESITO 1.....	9
2.1. BENE 1 – APP.TO SITO IN TARANTO ALLA VIA F. DI PALMA n. 99 .....	9
2.1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	9
2.1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	10
2.1.3. DESCRIZIONE DEL BENE .....	11
2.1.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	12
2.1.5. STATO MANUTENTIVO .....	13
2.1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	13
2.1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	14
2.1.8. CONFINI.....	17
2.1.9. PRATICA EDILIZIA .....	17
2.1.10. AGIBILITA' .....	17
2.1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	17
2.1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE .....	17
2.2. BENE 2 - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO SITO IN CORSO UMBERTO I n. 124.....	18
2.2.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	18
2.2.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	18
2.2.3. DESCRIZIONE DEL BENE .....	20
2.2.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	21
2.2.5. STATO MANUTENTIVO .....	21
2.2.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	21
2.2.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	22
2.2.8. CONFINI.....	23
2.2.9. PRATICA EDILIZIA .....	23
2.2.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	24
2.2.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24

2.3. BENI 3 e 4 – LOCALI DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO SITI AL CORSO UMBERTO I n. 124.....	24
2.3.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	24
2.3.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	25
2.3.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....	26
2.3.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	27
2.3.5. STATO MANUTENTIVO.....	28
2.3.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	28
2.3.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	29
2.3.8. CONFINI.....	30
2.3.9. PRATICA EDILIZIA.....	30
2.3.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	30
2.3.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	31
2.4. BENE 5 – TERRENO SITO IN MARINA DI FERRARA.....	31
2.4.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	31
2.4.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	31
2.4.3. DESCRIZIONE DEL BENE.....	33
2.4.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	33
2.4.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	34
2.4.6. CONFINI.....	34
2.5. BENE 6 – TERRENO SITO IN MARINA DI FERRARA.....	34
2.5.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	34
2.5.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	35
2.5.3. DESCRIZIONE DEL BENE.....	36
2.5.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	36
2.5.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	37
2.5.6. CONFINI.....	37
2.6. STIMA DEI BENI.....	37
2.6.1. STIMA BENE 1 – APPARTAMENTO AL TERZO PIANO DI VIA F. DI PALMA N. 99	38
2.6.2. STIMA BENE 2. – LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO DI C.SO UMBERTO I n. 124.....	39

2.6.3. STIMA BENE 3 e 4. – LOCALI DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO DI C.SO UMBERTO I n. 124.....	39
2.6.4. STIMA BENE 5. – TERRENO SITO IN MASSAFRA – LOCALITA' MARINA DI FERRARA.....	40
2.6.5. STIMA BENE 6. – TERRENO SITO IN MASSAFRA – LOCALITA' MARINA DI FERRARA.....	41
2.6.6. QUANTIFICAZIONE QUOTE.....	41
3. QUESITO 2.....	43
4. QUESITO 3.....	43
5. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI.....	43

# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazio

R.G.N. 5580/2011

ripubblicazione o ripro

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott.ssa F. ZANNA*, nella Procedura di Contenzioso Civile iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **5580/2011** promossa da:

contro:

In data 25 ottobre 2021 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito di nomina con la quale il sig. Giudice Dott.ssa F. ZANNA poneva alla CTU nominata i quesiti che testualmente di seguito si trascrivono:

- 1) *Accerti il CTU quali sono i beni immobili interessati dal presente giudizio di divisione procedendo alla loro stima all'attualità ed alla determinazione delle rispettive quote di diritto spettante a ciascun dividente;*
- 2) *Verifichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Proceda il CTU a descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificatamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili*

*pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad acquisire ed allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;*

- 3) *Accerti il CTU se i beni oggetto di causa presentino i requisiti della comoda divisibilità in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, ove possibile, un progetto di divisione sulla base della quota di diritto indicando gli eventuali conguagli; accerti altresì se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla sua quota).*

L'Ill.mo Sig. Giudice, successivamente, stabiliva i seguenti termini:

- 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, eseguite il 11.11.2021, per l'invio del CTU alle parti della prima stesura dell'elaborato peritale, con scadenza il 11.02.2022;
- Invio dalle parti al CTU delle eventuali osservazioni entro 30 giorni dalla data di invio bozza;
- Invio alle parti e deposito finale del CTU dell'elaborato definitivo entro 20 giorni successivi alle osservazioni avanzate.

La scrivente CTU, in data 09.02.2022 presentava istanza di proroga termini di ulteriori 90 gg dalla data del 11.02.2022.

## 1.2. DESCRIZIONE DEI BENI

L'intero compendio immobiliare è costituito da n. 6 immobili, di cui due terreni siti in agro di Massafra (TA) e quattro unità immobiliari site nel Comune di Taranto (TA), meglio identificati come di seguito:

**Tabella 1: Bene 1**

<b>Bene 1</b>	Appartamento per civile abitazione sito al quarto piano dello stabile residenziale ubicato in Taranto (TA) alla Via Federico di Palma n. 99.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	3084	33	A/2	3	7,5 vani	€ 948,99
	[REDACTED]						

www.ingpec.eu

ripubblicazione o ripro

Tabella 2: Bene 2


<b><u>Bene 2</u></b>	Locale deposito consistente nell'intero piano seminterrato del fabbricato residenziale ubicato in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 124.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	3186	16	C/2	3	225 mq	€ 778,56
							

Tabella 3: Bene 3

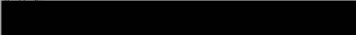
<b><u>Bene 3</u></b>	Locale deposito sito al piano ammezzato dello stabile residenziale ubicato in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 124.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	3186	3	A/5	5	1,5 vani	€ 120,08
							

Tabella 4: Bene 4


<b><u>Bene 4</u></b>	Locale deposito sito al piano ammezzato dello stabile residenziale ubicato in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 124.						
	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	319	3186	18	C/2	3	45 mq	€ 155,71
							

Tabella 5: Bene 5

<b>Bene 5</b>	Terreno classificato come pascolo sito in agro di Massafra (TA) in località Marina di Ferrara.						
	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	113	254	-	Pascolo	U	Ha 05.18.02	r.d. € 66,88 r.a. € 26,75

Tabella 6: Bene 6

<b>Bene 6</b>	Terreno classificato come pascolo sito in agro di Massafra (TA) in località Marina di Ferrara.						
	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	113	266	-	Pascolo	U	Ha 02.76.92	r.d. € 35,75 r.a. € 14,30

### 1.3. OPERAZIONI PERITALI

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluoghi (All. 1);

Acquisizione:

- 2) Visure storiche catastali immobili (All. 2);
- 3) Stralci di mappa catastali (All. 3);
- 4) Planimetrie catastali immobili (All. 4);
- 5) Documentazione urbanistica (All. 5);
- 6) Contratto di locazione terreni (All. 6).

### 1.4. SOPRALLUOGO

In data 11.11.2021 la scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali eseguendo un primo sopralluogo in agro di Massafra (TA), in località Marina di Ferrara, presso i due terreni identificati come *bene 5* e *bene 6*. Al sopralluogo presiedeva il sig. XXXXXXXXXX (pubblicazione



accomodatario del terreno indicato al fg. 113 p.lla 254 (*bene 5*), giusta contratto di comodato d'uso gratuito. Tale bene veniva direttamente ispezionato dalla scrivente, al contrario del *bene 6*, ovvero del terreno identificato al fg. 113 p.lla 266, in quanto lo stesso, al confine con il mare, risultava inaccessibile direttamente se non attraverso un canale di scolo della linea ferroviaria.

Successivamente, in data 03.01.2022, alle ore 11:00, la sottoscritta proseguiva le operazioni peritali ispezionando direttamente il *bene 1*, ovvero l'appartamento al quarto piano dello stabile condominiale sito in Taranto alla Via di Palma n. 99. L'accesso veniva garantito dall'Avv. [REDACTED] in qualità di comproprietario dell'immobile.

Infine, in data 03.06.2022, alle ore 10:45, la scrivente CTU si recava in Taranto al Corso Umberto I n. 124 per eseguire rilievo fotografico e metrico dei restanti beni oggetto di divisione, ovvero dell'intero piano seminterrato dello stabile (*bene 2*) e dei due locali comunicanti al piano ammezzato (*bene 3* e *bene 4*). Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del [REDACTED] attualmente nel possesso dei locali al piano ammezzato, e del proprio legale difensore [REDACTED].

## 2. QUESITO 1

I beni costituenti l'asse ereditario immobiliare, ed oggetto della presente divisione, sono stati identificati e riportati nel precedente paragrafo. Di seguito si procederà alla stima degli stessi.

### 2.1. BENE 1 – APP.TO SITO IN TARANTO ALLA VIA F. DI PALMA n. 99

#### 2.1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Appartamento per civile abitazione sito al quarto piano dello stabile residenziale, dotato di ascensore, ubicato in Taranto (TA) alla Via Francesco Di Palma n. 99, con ingresso a destra salendo le scale. L'immobile si presenta suddiviso in ingresso, sala da pranzo, cucinino, tre camere, soggiorno, ripostiglio e bagno; possiede un affaccio su Via Regina Elena, uno su Via F. Di Palma ed uno sul cortile interno.

Tabella 7: Identificazione Catastale

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<b>Comune di Taranto (TA)</b>						
319	3084	33	A/2	3	7,5 vani	€ 948,99

### 2.1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella centralissima zona del Comune di Taranto (TA), lungo una delle arterie stradali del tessuto urbano della città. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi stabili residenziali, ad elevata densità abitativa, caratterizzati dallo stile architettonico della prima metà del '900, nonché da attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

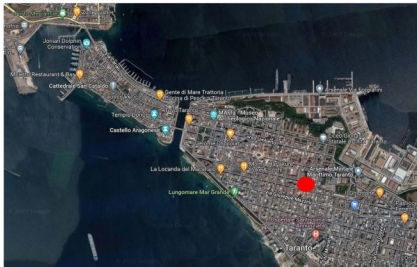


Figura 1: Ubicazione abitazione

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

R.G.N. 5580/2011

ripubblicazione o riproduzione

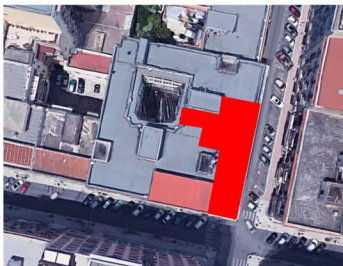


Figura 2: Collocazione abitazione

### 2.1.3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento ha ingresso a destra salendo le scale ed è suddiviso in ingresso (34,90 mq), sala da pranzo (17,90 mq), cucinino (4,15 mq), tre camere (studio – 23,40 mq; soggiorno – 23,60 mq; letto – 22,65 mq), soggiorno (61,00 mq), disimpegno (5,70 mq), bagno (4,50 mq) e ripostiglio (6,20 mq).

La superficie utile complessiva è di 204,00 mq e l'altezza interna in ogni ambiente è di 3,40 m. Tutti gli ambienti sono disposti in modo da essere direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle finestre presenti sugli affacci dell'immobile. Il bene possiede balconi con affaccio sulla Via Di Palma e sulla Via Regina Elena, per una superficie scoperta complessiva pari a 7,60 mq.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione delle relative superfici.

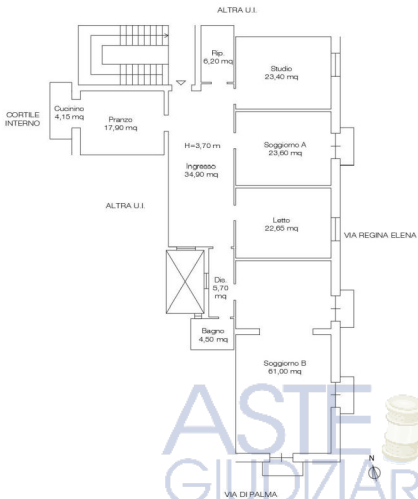


Figura 3: Planimetria abitazione

#### 2.1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Lo stabile condominiale è un palazzo signorile realizzato nella prima metà del '900, caratterizzato dall'architettura dell'epoca, all'incrocio tra Via F. Di Palma e Via Regina Elena. Lo stesso si erige su sei piani, un piano terra destinato a locali commerciali e cinque piani superiori abitati da

Pubblicazione

appartamenti per civile abitazione. L'androne d'ingresso è caratterizzato da finiture di pregio, così come la scala monumentale che conduce ai piani superiori; lo stabile è dotato di cortile interno con giardino.

L'appartamento è posto al quarto piano, con ingresso a destra salendo le scale. All'interno le finiture sono di pregio ma risalenti alla seconda metà degli anni novanta: la pavimentazione è in marmo, con disegni diversi in ogni stanza, e le pareti sono in parte rivestite con carta da parati ed in parte tinteggiate con stucchi e cornici decorative.

Il bagno è completamente rivestito con elementi in ceramica di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono anch'essi in legno e sono dotati di persiane esterne.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, gas e fognante, con allaccio alle rispettive reti. Non vi è alcun tipo di impianto di riscaldamento.

#### 2.1.5. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale si presenta esternamente ed internamente in buone condizioni. L'appartamento è risultato disabitato ed in stato di abbandono, pertanto lo stato manutentivo interno risulta scarso, denotato dal degrado delle finiture interne sfociato nell'esfoliazione della pittura in più punti dell'abitazione e nel distacco anche di porzioni di intonaco, localizzate nel vano ingresso.

#### 2.1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

**Tabella 8: Superfici utili appartamento**

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso	34,90
Sala da pranzo	17,90
cucinino	4,15
Studio	23,40
Soggiorno A	23,60
Letto	22,65
Soggiorno B	61,00
Disimpegno	5,70
Bagno	4,50
Ripostiglio	6,20
Balconi	7,60
<b>Superficie utile</b>	<b>204,00</b>
<b>Superficie scoperta</b>	<b>7,60</b>



### 2.1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

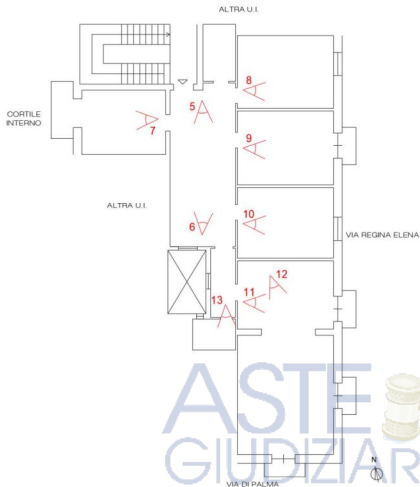


Figura 4: Planta con visivi



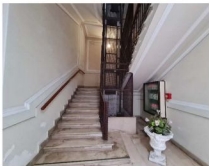
*Foto 1 – Ingresso condominio*



*Foto 2 – Ingresso condominio*



*Foto 3 – Cortile interno*



*Foto 4 – Vano scala*



*Foto 5 - Ingresso*



*Foto 6 - Ingresso*



Foto 7 – Sala pranzo



Foto 8 – Studio



Foto 9 – Soggiorno A



Foto 10 – Letto



Foto 11 – Soggiorno B



Foto 12 – Soggiorno B



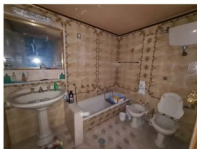


Foto 13 – Bagno

### 2.1.8. CONFINI

L'appartamento confina a nord con vano scala ed altra u.i., a sud con Via F. Di Palma, ad est con Via Regina Elena e ad ovest con altra u.i. e con cortile interno condominiale.

### 2.1.9. PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il sottoscritto CTU, ha acquisito copia della documentazione urbanistica relativa al fabbricato in oggetto e di seguito riportata:

- ✓ Concessione Edilizia n. 40 del 23.02.1934.

### 2.1.10. AGIBILITA'

Dalle ricerche presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA), l'immobile risulta provvisto di dichiarazione di abitabilità rilasciata il 06.10.1951.

### 2.1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

La pratica edilizia presente negli archivi dell'U.T.C. è datata 1934 ed è relativa alla realizzazione del piano terra e dei tre piani superiori del fabbricato condominiale. Gli elaborati grafici presenti non riguardano quindi il quarto piano dove è alloggiato l'appartamento in esame.

Pertanto, la valutazione della conformità urbanistica verrà effettuata considerando come planimetria di confronto quella catastale di primo impianto, ovvero quella presentata il 29.03.1952.

Dal confronto tra lo stato di fatto del bene in esame, rilevato in fase di sopralluogo, e quanto riportato catastalmente non si rilevano difformità planimetriche.

### 2.1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

L'abitazione, nel suo sviluppo planimetrico rilevato in fase di sopralluogo, risulta pienamente conforme alla planimetria catastale in atti.

## 2.2. BENE 2 - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO SITO IN CORSO UMBERTO I n. 124

### 2.2.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Locale deposito consistente nell'intero seminterrato dello stabile residenziale sito in Taranto al Corso Umberto I n. 124, costituito da una serie di vani comunicanti e con ingresso dall'androne interno condominiale.

Tabella 1: Identificazione Catastale

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)						
319	3186	16	C/2	3	225 mq	€ 778,56

### 2.2.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella centralissima zona del Comune di Taranto (TA), lungo una delle arterie stradali del tessuto urbano della città. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi stabili residenziali, ad elevata densità abitativa, caratterizzati dallo stile architettonico della prima metà del '900, nonché da attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.



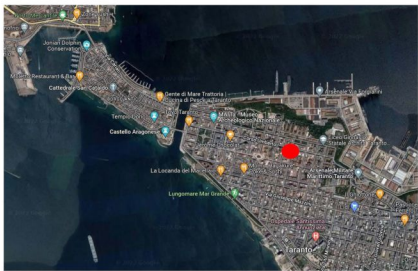


Figura 5: Ubicazione bene 2)

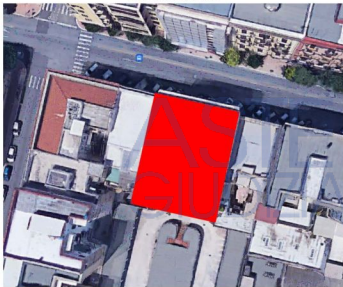


Figura 6: Collocazione bene 2)

### 2.2.3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il locale deposito coincide con l'intero piano seminterrato dello stabile residenziale. Ha accesso dall'androne interno condominiale e consta di una serie di vani comunicanti aventi superficie utile complessiva di 288,70 mq; l'altezza netta interna nella maggiore estensione del bene è di 3,60 m, salvo alcuni ambienti in cui è di 2,90 m. L'immobile possiede due affacci finestrati a nastro su Corso Umberto I.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del bene così come rilevata (Fig. 7) con l'indicazione delle relative superfici.

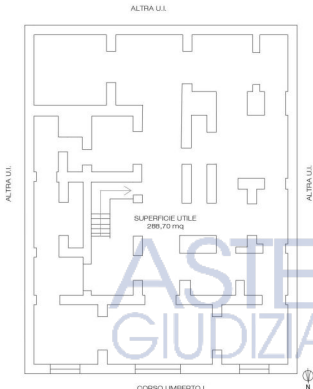


Figura 7: Planimetria bene 2)

#### 2.2.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale, di cui il bene in esame è parte integrante, è un edificio realizzato nei primi anni del '900, costituito da un piano seminterrato, adibito a deposito, e da 6 piani in elevazione: un piano rialzato destinato ad abitazioni e locali deposito e cinque piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da volte e solai piani in latero-cemento, presenta due affacci, uno su Corso Umberto I ed uno su cortile condominiale; le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. L'ingresso avviene per mezzo del grande portone di colore marrone. L'ampio androne d'ingresso conduce sia al cortile condominiale che al vano scala interno: è caratterizzato dalla volta a botte decorata con ornamenti tipici dell'epoca di costruzione. Per mezzo di un portone in legno di vecchia fattura, ed attualmente non completamente funzionante, si accede al piano seminterrato. La scala d'accesso si presenta allo stato grezzo, priva di finiture e di passamano; la pavimentazione del piano seminterrato è stata realizzata con elementi quadrati in marmette, mentre la maggior parte delle pareti è rivestita con solo intonaco di colore bianco.

#### 2.2.5. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato condominiale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, sia interne che esterne, denotate dalla necessità di rifacimento delle finiture delle facciate nonché dell'androne e vano scala. Il piano seminterrato si trova in condizioni fatiscenti: la particolare localizzazione dello stesso, nonché il suo inutilizzo, favoriscono il proliferarsi di fenomeni infiltrativi nonché di risalita capillare d'acqua, i quali hanno determinato la totale insalubrità dei luoghi.

#### 2.2.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 2: Superfici utili bene 2)

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Locale deposito	288,70
<b>Superficie utile</b>	<b>288,70</b>

### 2.2.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 14 – Condominio Corso Umberto I n. 124

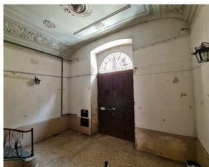


Foto 15 – Ingresso condominiale



Foto 16 – Androne d'ingresso



Foto 17 – Scala di accesso al seminterrato

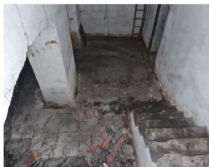


Foto 18 - Locale deposito



Foto 19 - Locale deposito



Foto 20 - Locale deposito



Foto 21 - Locale deposito

### 2.2.8. CONFINI

Il bene 2) confina a nord con Corso Umberto I, a sud con cortile condominiale, ad est con il condominio di cui al civico 126 di Corso Umberto I e ad ovest con il condominio di cui al civico 122 della stessa via.

### 2.2.9. PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca antecedente al 1942 e non è stata rinvenuta documentazione urbanistica inerente lo stesso.

2.2.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dato che il fascicolo urbanistico relativo al bene 2) non è stato rinvenuto, la verifica della conformità urbanistica verrà effettuata mediante confronto tra lo stato dei luoghi, acquisito in fase di sopralluogo, e la planimetria catastale di primo impianto (datata gennaio 1994).

Da tale confronto è emersa la piena conformità tra lo stato attuale e quanto riportato catastalmente. Tuttavia è stata riscontrata una difformità relativa all'assenza del certificato di agibilità del bene. Pertanto l'attività di sanatoria prevederà la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, secondo quanto richiesto dall'art. 24 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), per un costo complessivo comprensivo di diritti di segreteria ed onorario del tecnico di circa € 3.000,00.

2.2.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Così come già riportato nel precedente paragrafo, si ha la piena conformità catastale.

**2.3. BENI 3 e 4 – LOCALI DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO SITI AL CORSO****UMBERTO I n. 124**2.3.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Locale deposito sito al piano ammezzato dello stabile residenziale ubicato in Corso Umberto I n. 124, costituito dalla fusione di due locali deposito indicati come bene 3 e bene 4. Il locale consta di cinque vani e di un disimpegno.

Tabella 3: Identificazione Catastale

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Taranto (TA)						
Bene 3						
319	3186	3	A/5	5	1,5 vani	€ 120,08
Bene 4						
319	3186	18	C/2	3	45 mq	€ 155,71



### 2.3.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella centralissima zona del Comune di Taranto (TA), lungo una delle arterie stradali del tessuto urbano della città. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi stabili residenziali, ad elevata densità abitativa, caratterizzati dallo stile architettonico della prima metà del '900, nonché da attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

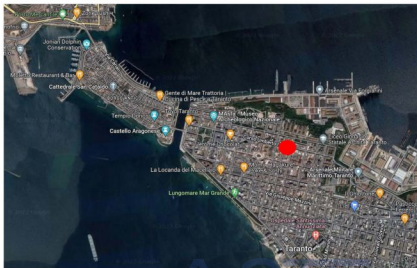


Figura 8: Ubicazione immobile

ASTIE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

R.G.N. 5580/2011

ripubblicazione o riproduzione



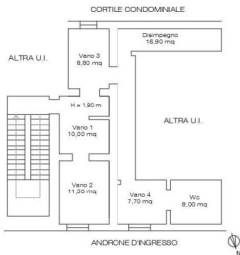
Figura 9. Collocazione beni 3 e 4

### 2.3.3. DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare deriva dalla fusione delle originarie unità immobiliari censite in catasto al fg. 319, p.lla 3186, subb. 3 - 18 ed è sita al piano ammezzato dello stabile condominiale, tra il piano terra ed il primo piano. L'immobile, con ingresso posto a destra salendo le scale, è suddiviso in quattro vani, disimpegno e wc: la superficie utile complessiva è di 62,70 mq per un'altezza netta interna di 1,90 m.

Il bene possiede un affaccio sul cortile condominiale esterno ed uno sull'androne coperto d'ingresso.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'immobile così come rilevata (Fig. 14) con l'indicazione delle relative superfici.



*Figura 10: Planimetria beni 3 e 4*

#### 2.3.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale, di cui il bene in esame è parte integrante, è un edificio realizzato nei primi anni del '900, costituito da un piano seminterrato, adibito a deposito, e da 6 piani in elevazione: un piano rialzato destinato ad abitazioni e locali deposito e cinque piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da volte e solai piani in latero-cemento, presenta due affacci, uno su Corso Umberto I ed uno su cortile condominiale; le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. L'ingresso avviene per mezzo del grande portone di colore marrone. L'ampio androne d'ingresso conduce sia al cortile condominiale che al vano scala interno: è caratterizzato dalla volta a botte decorata con ornamenti tipici dell'epoca di costruzione.

Per mezzo di un portone in legno di colore marrone si accede agli immobili in esame: gli stessi sono caratterizzati da pareti rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca, pavimentazione realizzata con massetto in calcestruzzo e copertura costituita da volte a botte e da solai piani. Gli infissi sono in legno di vecchia fattura corredati da oscuranti in legno. È presente l'impianto elettrico, idrico e fognante.

### 2.3.5. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato condominiale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, sia interne che esterne, denotate dalla necessità di rifacimento delle finiture delle facciate nonché dell'androne e vano scala. Il bene in esame versa in scarse condizioni di manutenzione, stante anche lo stato di abbandono ed inutilizzo in cui versa.

### 2.3.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

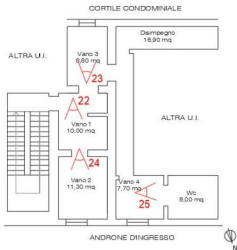
Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 4: Superfici utili beni 3 e 4

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Vano 1	10,00
Vano 2	11,30
Vano 3	8,80
Vano 4	7,70
Disimpegno	16,90
We	8,00
<b><i>Superficie utile</i></b>	<b><i>62,70</i></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE



2.3.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*Figura 11: Planimetria con visivi*

# ASTE GIUDIZIARIE.



Publicazione

R.G.N. 5580/2011

ripubblicazione o riproduzione



Foto 22 – Vano 1

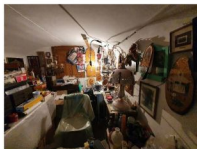


Foto 23 – Vano 3

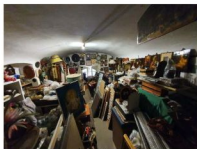


Foto 24 – Vano 2

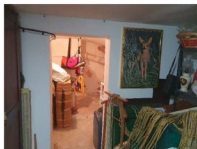


Foto 25 – We

### 2.3.8. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con l'androne d'ingresso condominiale, a sud con il cortile esterno condominiale, ad est con vano scala e ad ovest con altra u.i..

### 2.3.9. PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca antecedente al 1942 e non è stata rinvenuta documentazione urbanistica inerente lo stesso.

### 2.3.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dato che il fascicolo urbanistico relativo ai beni 3 e 4 non è stato rinvenuto, la verifica della conformità urbanistica verrà effettuata mediante confronto tra lo stato dei luoghi, acquisito in fase di sopralluogo, e le planimetrie catastali di primo impianto (datate gennaio 1940 ed ottobre 1997).

Dal confronto è emersa una difformità urbanistica consistente nella fusione delle originarie u.i. indipendenti e l'assenza di agibilità.

L'attività di sanatoria prevederà la presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria secondo quanto disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, per un costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione e dei diritti di segreteria, pari a circa € 2.500,00.

In merito all'assenza di agibilità, si provvederà alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, secondo quanto richiesto dall'art. 24 del DPR 380/2001, per un costo complessivo comprensivo di diritti di segreteria ed onorario del tecnico di circa € 2.000,00.

#### 2.3.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal punto di vista catastale è stata rilevata la difformità relativa alla fusione dei due beni. L'attività di regolarizzazione catastale prevederà la presentazione di apposita pratica DOGFA per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e pagamenti all'agenzia delle entrate, pari a circa € 500,00.

## **2.4. BENE 5 – TERRENO SITO IN MARINA DI FERRARA**

### 2.4.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Terreno classificato come pascolo sito in agro di Massafra – località Marina di Ferrara – avente un'estensione di 5 ettari 18 are e 02 centiare, ovvero di 51.802,00 mq.

Tabella 5: Identificazione Catastale

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Massafra (TA)						
113	254	-	Pascolo	U	Ha 05.18.02	r.d. € 66,88 r.a. € 26,75
[REDACTED]						

### 2.4.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il terreno è ubicato lungo la zona costiera dell'agro di Massafra, in località Marina di Ferrara, nelle immediate vicinanze del Camping Verde Mare. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi terreni, investiti per lo più da macchia mediterranea, i quali ospitano sporadiche costruzioni per lo più utilizzate come strutture ricettive.

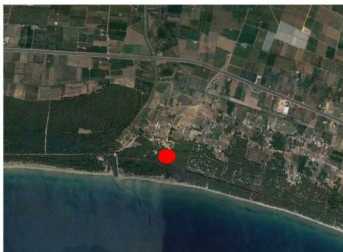


Figura 12: Ubicazione bene 5



Figura 13: Collocazione immobile



#### 2.4.3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno è caratterizzato da una forma irregolare, giacitura pressoché in piano e buona esposizione. Ha accessibilità diretta dalla rete viaria della zona e l'ingresso è regolato da sbarra metallica. Una rete metallica funge da elemento di confine con le altre particelle e la rete ferroviaria.

Attualmente il terreno è investito da una pineta e si presenta in buono stato di manutenzione, dovuto all'utilizzo dello stesso come parcheggio ed area pic-nic.

Il terreno ricade, secondo il vigente PUG del Comune di Massafra, in zona C.P. 3, Contesto Periurbano Costiero di attrezzature e servizi a supporto della balneazione e secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) ricade in aree soggette a vincolo idrogeologico e in aree di notevole interesse pubblico.

Non vi sono costruzioni insistenti sul terreno in esame.

#### 2.4.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito viene riassunta la superficie utile rilevata:

Tabella 6: Superficie utile bene 5

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Terreno (pineta)	51802,00
<b><i>Superficie utile</i></b>	<b><i>51802,00</i></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE



#### 2.4.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 26 – Terreno



Foto 27 – Terreno



Foto 28 – Vista aerea terreno



Foto 29 – Terreno

#### 2.4.6. CONFINI

Il bene confina a nord con le particelle 230-231-400-232-233-234-235-236-237-238-239-268, a sud con la linea ferroviaria, ad est con le particelle 2324-370 e ad ovest con la viabilità della zona.

### 2.5. BENE 6 – TERRENO SITO IN MARINA DI FERRARA

#### 2.5.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Terreno classificato come pascolo sito in agro di Massafra – località Marina di Ferrara – avente un'estensione di 2 ettari 76 are e 92 centiare, ovvero di 27.692,00 mq.

Tabella 7: Identificazione Catastale

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Massafra (TA)						
113	266	-	Pascolo	U	Ha 02.76.92	r.d. € 35,75 rateale

### 2.5.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il terreno è ubicato lungo la zona costiera dell'agro di Massafra, in località Marina di Ferrara, nelle immediate vicinanze del Camping Verde Mare ed a ridosso del mare. L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi terreni, investiti per lo più da macchia mediterranea, i quali ospitano sporadiche costruzioni per lo più utilizzate come strutture ricettive.

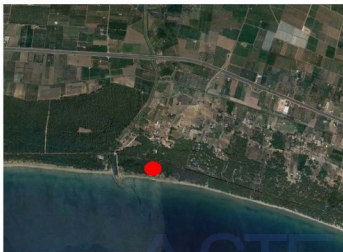


Figura 14: Ubicazione bene 6

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio

R.G.N. 5580/2011

ripubblicazione o ripro



Figura 15: Collocazione bene 6

### 2.5.3. DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno è caratterizzato da una forma irregolare, giacitura pressoché in piano e buona esposizione. Ha accessibilità pedonale diretta solo dalla p.lla 254 (bene 5), attraversando un sottopasso che permette di superare la linea ferroviaria.

Attualmente il terreno è investito da macchia mediterranea e sabbia, data la vicinanza al mare, e si presenta in stato di abbandono, data la scarsa accessibilità. Non presenta né costruzioni insistenti su di esso né elementi di confine con le altre particelle.

Il terreno ricade, secondo il vigente PUG del Comune di Massafra, in zona C.P. 3, Contesto Periurbano Costiero di attrezzature e servizi a supporto della balneazione e secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) ricade in aree soggette a vincolo idrogeologico e in aree di notevole interesse pubblico.

### 2.5.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito viene riassunta la superficie utile rilevata:

Tabella 1: Superficie utile bene 6

Ambiente	Superficie utile [mq]
Terreno (macchia mediterranea)	27.692,00
<b>Superficie utile</b>	<b>27.692,00</b>

### 2.5.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 30 – Vista aerea terreno



Foto 31 – Vista aerea terreno



Foto 32 – Vista aerea terreno



Foto 33 – Vista aerea terreno

### 2.5.6. CONFINI

Il bene confina a nord con la linea ferroviaria, a sud con la particella 110, ad est con la particella 310 e ad ovest con la particella 415.

## 2.6. STIMA DEI BENI

L'analisi congiunta degli atti di causa, delle visure e planimetrie catastali nonché la ricognizione dei beni costituenti l'asse ereditario, ha permesso al sottoscritto CTU di elaborare un quadro preciso ed analitico dei luoghi oggetto di consulenza consentendo di determinare i rispettivi valori commerciali degli immobili costituenti il patrimonio ereditario.

Per la determinazione del valore dei singoli beni costituenti l'asse ereditario immobiliare e quindi il relativo valore complessivo, lo scrivente CTU ha adottato il **metodo sintetico – comparativo**. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima dei beni sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui si presenta

trovano, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari dei beni sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;
- ✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza;
- ✓ esposizione dei terreni;
- ✓ tipologia di piantumazione ed accessibilità.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono stati stimati i valori unitari riportati nelle tabelle sottostanti. Si ribadisce che tali valori tengono conto degli aspetti intrinseci agli immobili e legati allo stato d'uso e di manutenzione.

#### 2.6.1. STIMA BENE 1 – APPARTAMENTO AL TERZO PIANO DI VIA F. DI PALMA N. 99

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	227,00	100%	227,00
Muri perimetrali condivisi	10,10	50%	5,05
Superficie scoperta pertinenziale (balcone)	6,80	30%	2,04
<i>Superficie commerciale</i>			<b>234,09</b>

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>
1500,00	€ 351 135,00	€ -	€ 351 135,00

**2.6.2. STIMA BENE 2. – LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO DI C.SO UMBERTO I n. 124**

<b>Bene 2</b>			
<b>Tipologia di superficie</b>	<b>mq</b>	<b>Misura di computazione</b>	<b>Totale [mq]</b>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	390,00	100%	390,00
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	0,00	30%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>390,00</b>

<b>Prezzo unitario [€/mq]</b>	<b>Prezzo totale</b>	<b>Sanatoria edilizia</b>	<b>Valore di stima</b>
400,00	€ 156 000,00	€ 3 000,00	€ 153 000,00

**2.6.3. STIMA BENE 3 e 4. – LOCALI DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO DI C.SO UMBERTO I n. 124**

<b>Bene 3</b>			
<b>Tipologia di superficie</b>	<b>mq</b>	<b>Misura di computazione</b>	<b>Totale [mq]</b>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	24,05	100%	24,05
Muri perimetrali condivisi	10,30	50%	5,15
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	0,00	30%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>29,20</b>

<b>Prezzo unitario [€/mq]</b>	<b>Prezzo totale</b>	<b>Sanatoria edilizia</b>	<b>Valore di stima</b>
600,00	€ 17 520,00	€ 2 250,00	€ 15 270,00

<b>Bene 4</b>			
<b>Tipologia di superficie</b>	<b>mq</b>	<b>Misura di computazione</b>	<b>Totale [mq]</b>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	50,65	100%	50,65
Muri perimetrali condivisi	10,20	50%	5,10
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	0,00	30%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>55,75</b>

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>
600,00	€ 33 450,00	€ 2 250,00	€ 31 200,00

La sottoscritta CTU precisa che i beni 3 e 4 costituiranno in fase di vendita un unico lotto, in quanto attualmente risultano costituire un'unica unità immobiliare. Tuttavia la stima è stata eseguita singolarmente su ognuno di essi, in quanto appartenenti a diversi proprietari. Pertanto, nel seguito si procederà a determinare il valore di stima totale del lotto nonché le percentuali di incidenza dei singoli beni rispetto al totale.

	<i>Valore di stima</i>	<i>Valore di stima totale</i>	<i>Percentuale d'incidenza</i>
<b>Bene 3</b>	€ 15 270,00	46 470,00 €	33%
<b>Bene 4</b>	€ 31 200,00		67%

#### 2.6.4. STIMA BENE 5. – TERRENO SITO IN MASSAFERA – LOCALITA' MARINA DI FERRARA

La scrivente CTU precisa che il terreno, alla data del sopralluogo, era utilizzato come area pic-nic per l'accesso al mare, tuttavia, considerando la serie di vincoli paesaggistici ed urbanistici in cui lo stesso ricade, tale attività risulta illecita. Pertanto, la stima del bene è stata effettuata considerando i prezzi unitari relativi alla reale destinazione d'uso del terreno, ovvero alla categoria di "pascolo" a cui appartiene.

<i>Bene 5</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda	51802,00	100%	51802,00
<i>Superficie commerciale</i>			<b>51802,00</b>

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>
0,20	€ 10 360,40	€ -	€ 10 360,40



2.6.5. STIMA BENE 6 - TERRENO SITO IN MASSAFRA - LOCALITA' MARINA DI FERRARA

<i>Bene 6</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda	27692,00	100%	27692,00
<i>Superficie commerciale</i>			<b>27692,00</b>

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>
0,20	€ 5 538,40	€ -	€ 5 538,40

2.6.6. QUANTIFICAZIONE QUOTE

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 1 - APPARTAMENTO AL TERZO PIANO SITO IN VIA F. DI PALMA N. 99</b>			
	€ 351 135,00	1/2	175 567,50 €
		1/4	87 783,75 €
		1/4	87 783,75 €

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 2 - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO DI C.SO UMBERTO I n. 124</b>			
	€ 153 000,00	1/4	38 250,00 €
		1/8	19 125,00 €
		1/8	19 125,00 €
		1/6	25 500,00 €
		1/6	25 500,00 €
		1/6	25 500,00 €

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 3 - LOCALE DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO SITO IN C.SO UMBERTO I n. 124</b>			
	€ 15 270,00	1/2	7 635,00 €

[REDACTED]	1/4	3 817,50 €
	1/4	3 817,50 €

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 4 - LOCALE DEPOSITO AL PIANO AMMEZZATO SITO IN C.SO UMBERTO I n. 124</b>			
[REDACTED]	€ 31 200,00	1/4	7 800,00 €
		1/8	3 900,00 €
		1/8	3 900,00 €
		1/6	5 200,00 €
		1/6	5 200,00 €
		1/6	5 200,00 €

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 5 - TERRENO SITO IN LOCALITA' MARINA DI FERRARA - MASSAFRA</b>			
[REDACTED]	€ 10 360,40	1/4	2 590,10 €
		1/8	1 295,05 €
		1/8	1 295,05 €
		1/2	5 180,20 €

<i>Intestatario</i>	<i>Valore di stima [€]</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Valore della quota [€]</i>
<b>BENE 6 - TERRENO SITO IN LOCALITA' MARINA DI FERRARA - MASSAFRA</b>			
[REDACTED]	€ 5 538,40	1/4	1 384,60 €
		1/8	692,30 €
		1/8	692,30 €
		1/2	2 769,20 €

### 3. QUESITO 2

Per il responso al secondo quesito si veda quanto riportato nella risposta al quesito 1 relativamente alla regolarità urbanistica di tutti gli immobili in esame.

### 4. QUESITO 3

La scrivente CTU ha valutato opportunamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità dei beni che costituiscono l'asse ereditario, ed ha ritenuto che gli stessi non risultino comodamente divisibili, secondo quanto disposto dall'ex art. 720 c.c., non è dunque possibile stabilire quote concrete, attraverso la materiale separazione, suscettibili di autonomo e libero godimento.

### 5. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In data 16.09.2022 la sottoscritta CTU ha inviato tramite Posta Elettronica Certificata bozza dell'elaborato peritale così come disposto dall'Ill.mo Giudice e riportato nel verbale di giuramento sottoscritto. Nei successivi 15 giorni dall'invio della bozza, con scadenza 01.10.2022, non sono state avanzate controdeduzioni.


Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 05.10.2022

il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939	Sezione A Settore: Civile Ambientale



ASTEL  
GIUDIZIARIE