

TRIBUNALE DI TARANTO

Prima Sezione Civile

N.R.G. 8767/2018



BOZZA DI RELAZIONE

OMISSIS

contro

OMISSIS

GIUDICE: **Dott. M. CASAVOLA**



Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, li 09/01/2023



INDICE.

1. INTRODUZIONE	3
2. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	3
3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	3
4. FABBRICATO	3
5. DESCRIZIONE DEI BENE PIGNORATI	4
5.1. Materiali e Impianti	4
5.2. Stato Manutentivo	4
5.3. Distribuzione delle superfici rilevate	5
5.4. Confini	5
6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA	5
6.1. Pratica Edilizia	5
6.2. Agibilità e/o Abitabilità	5
6.3. Difformità urbanistiche e catastali	5
7. DIVISIBILITA' DEL BENE	6
8. METODO DI STIMA	6
8.1. Metodo sintetico comparativo	6
1. ALLEGATI	7
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18



1. INTRODUZIONE

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura **C.T.U.**) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. M. Casavola, nella Causa Civile N.R.G. **8767/2018** promossa dalla **OMISSIS contro OMISSIS**.

Nell'udienza tenutasi in data 26/10/2022, il C.T.U. ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito, e stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/11/2022, ore 15:00 presso i luoghi oggetto di valutazione.

Nella stessa sede il Giudice ha disposto il termine di giorni 90 per il deposito della bozza della relazione, il termine di giorni 15 per il deposito delle osservazioni ed il termine ulteriore di giorni 15 per il deposito della relazione finale (**v. Allegato 1**).

L'incontro tra le parti, così come riportato nel verbale relativo al sopralluogo (**v. Allegato 2**), si è tenuto come stabilito in data 14/11/2022, presso l'immobile sito nel Comune di Taranto - rione Tamburi, in Via Giovanni Verga, n. 5. All'incontro erano presenti la sig.ra OMISSIS in qualità di comproprietaria dell'immobile oggetto di valutazione.

Durante il sopralluogo, il CTU ha preso visione dell'intero immobile, documentando il tutto fotograficamente e graficamente (**vedi Documentazione Fotografica e Allegato n. 5**). Il tutto è dettagliatamente riportato di seguito.

2. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ di una **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Taranto (TA) al piano secondo di Via Giovanni Verga, n. 5. Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio n. 203, p.lla n. 3204, sub. 8, categoria A/4 - classe 4 - consistenza 5 vani - superficie catastale 100 mq (escluse aree scoperte 97 mq) - rendita pari ad € 464,81 (**Allegato n. 3**).

Il bene oggetto di valutazione è stato acquistato con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Rosario Pirro del 03/04/1989 – Rep. n. 27489, registrato a Taranto il 20/04/1989 dai Sigg. OMISSIS e OMISSIS (regime patrimoniale di comunione legale) (**Allegato n. 4**).

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Taranto in particolare nel Rione Tamburi. Tamburi – Lido azzurro è una circoscrizione di Taranto posta alla periferia nord-occidentale del comune, con una popolazione di 17644 abitanti. È costituita dai quartieri Tamburi, Lido Azzurro e dalla zona denominata Porta Napoli. Giunti a Taranto dalla S.S. 172, si raggiunge facilmente procedendo da via Galeso e svoltando per via delle Sciaie, continuando fino a svoltare sulla destra per Via G. Verga. Nell' **Allegato n. 3**, vengono riportati tutti i dati catastali compreso uno stralcio di mappa, nel quale viene evidenziata l'intera area dove è collocato il corpo di fabbrica.

4. FABBRICATO

Il fabbricato in cui insiste l'immobile, oggetto della presente, è una struttura in linea edificata nel 1961 circa, e dista circa 4 km dal centro della città di Taranto ed è posto ad angolo tra Via G. Verga e Via Masaccio. E' costituito da un piano terra e da sei piani fuori terra adibiti a civile abitazione. Il prospetto principale di colore grigio chiaro, ed è costituito da alternarsi di balconi con frontalini e ringhiere in ferro di colore azzurro (**Foto n.ri 1-2**). L'accesso dal civico n. 5 è caratterizzato da un portone realizzato in ferro e vetro, dal quale si ha accesso agli appartamenti sia per il tramite di un vano scale che tramite l'ascensore (**Foto n.ri 3-4**).

Il corpo di fabbrica al quale appartiene l'immobile oggetto di valutazione, è stato realizzato con strutture portanti sono in c.a., e solai latero-cementizi.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Nell' **Allegato n. 5** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile così come rilevato in fase di sopralluogo, con l'indicazione della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata. La porta di ingresso all'immobile è posta in posizione frontale rispetto alla rampa delle scale. Distributivamente l'immobile è costituito da un corridoio a forma di L (**Foto n.ri 6-13**) che funge da ingresso dal quale si diramano le diverse camere poste sul lato destro. In effetti essendo un edificio in linea, l'immobile ha l'affaccio da entrambi i lati. Percorrendo il corridoio in senso antiorario troviamo, in posizione quasi frontale all'ingresso, la camera da letto matrimoniale (**Foto n. 7**) con una superficie calpestabile di 18.56 mq, un soggiorno (**Foto n.ri 9-10**) di 15.25 mq e la cucina (**Foto n.ri 11-12**) avente una superficie calpestabile di 21.03 mq. Sia la camera da letto che il soggiorno hanno affaccio prospiciente Via G. Verga per il tramite di un balcone (**Foto n. 8**). Data la conformazione del corridoio a forma di L, nella parte finale del corridoio, sono collocati un ripostiglio avente una superficie di 3.79mq (**Foto n. 14**), una camera da letto singola, con una superficie calpestabile di 12.09 mq (**Foto n.ri 15-16**), e infine un servizio igienico di 5.74 mq (**Foto n. 19**). Questi due ultimi ambienti, hanno affaccio in un atrio aperto a mezzo di un secondo balcone più piccolo (**Foto n. ri 17-18**).

L'altezza interna è di 3.00 m.

5.1 Materiali e impianti

La maggior parte degli ambienti dell'intero immobile, hanno le pareti interne tinteggiate con pitture di colorazione differente, a meno della cucina e il bagno che risultano intonacate con intonaco del tipo civile e pitturati con colorazioni chiare. Le bussole interne sono tutte in legno. Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco oltre a serrande avvolgibili. Per quanto riguarda gli impianti, l'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia, di impianto termico autonomo, per impianto di condizionamento a mezzo split con pompa di calore nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno, e per quanto attiene l'impianto idrico sanitario, risulta allacciato alla rete idrica - fognario pubblica. Il servizio igienico ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di accessori sanitari. L'immobile presenta un pavimento del tipo gres-

porcellanato chiaro di forma quadrata in tutti gli ambienti.

5.2 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile sia internamente che esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione.

5.3 Distribuzione delle superfici rilevate

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

SUPERFICI RILEVATE	
Ambienti	Superficie (mq)
Corridoio	9.69
Letto M.	18.56
Soggiorno	15.25
Cucina	21.03
Ripostiglio	3.79
Letto S.	12.09
Bagno	5.74
Balcone n. 1	7.30
Balcone n. 2	3.26

RIEPILOGO AMBIENTI			
Tipologia	Area mq	Rapporto Mercantile	Superficie Equiv. (mq)
Superficie commerciale	97.70	1.00	97.70
Superficie balconi	10.53	0.30 fino a 25mq 0.10 oltre	3.16
Tot. Sup. commerciale (D.P.R. 138/98)			100.86

5.4 Confini

L'immobile oggetto di procedura è confinante a destra con altra unità immobiliare.

5.5 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n. 5** i relativi punti di presa.

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

6.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che per la realizzazione dell'intero complesso residenziale risulta Rilasciato un Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, il 02/08/1961 (Pratica n. 126) (Allegato n. 6).

6.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto risulta rilasciata Dichiarazione di Abitabilità del 06/03/1963 – n. 286 (Allegato n. 7);

6.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

L'unità immobiliare rilevata alla data del sopralluogo, non risulta conforme sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale. Lo scrivente CTU, ha realizzato una tavola grafica (Allegato n. 8) nella quale è possibile rilevare le difformità riscontrate e di seguito riportate.

A. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica dello stato di fatto con l'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1961, si è potuto constatare che l'unità immobiliare non risulta conforme.

Le difformità presenti riguardano:

- 1) Il perimetro del fabbricato presenta una sagoma differente con la realizzazione di una porzione di superficie sporgente rispetto a quanto assentito (superficie colorata in verde nell'Allegato n. 8).
- 2) Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- 3) Una diversa distribuzione di piano.

B. DIFFORMITA' CATASTALI

Anche sotto il profilo catastale, l'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale del 1963, unica planimetria presente.

6.4 Condonabilità e/o Sanabilità - Aggiornamenti catastali

A. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Per quanto attiene le difformità urbanistiche, le stesse potranno essere sanate a mezzo di un Permesso di Costruire in Sanatoria come di seguito:

- La porzione di superficie realizzata in più, dato che la stessa non risulta rientrare nelle Tolleranze Costruttive, come previste dall'Art. 34bis del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e ii., in quanto risulta essere maggiore del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, potrà essere sanata applicando l'Art. 34 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e ii., con una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

- La diversa distribuzione degli spazi interni nonché la diversa distribuzione di piano, potranno essere sanati applicando l'Art. 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e ii.

Per la pratica sarà necessario il pagamento di:

Diritti fissi per P.di C. in Sanatoria (art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii.) = € 516,00

Sanzione per diversa distribuzione di piano e degli spazi interni (art. 37 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii.) = 1.000,00 €

Sanzione per porzione di superficie >2% (art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii.)= doppio del costo di produzione = circa 250,00 €/mq * 3.53 mq = 882,50 €

Il costo totale = 2.398,50 €

Il costo stimato per la procedura urbanistica è di circa € 2.500,00.

B. DIFFORMITA' CATASTALI

Le modifiche a farsi urbanisticamente, saranno soggette inevitabilmente ad una variazione catastale per i quali dovrà essere redatta una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto con la destinazioni corrette e la realizzazione del vano bagno, il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) che sarà unica con un costo di **€ 200,00** per diritti di consegna Do.C.Fa.

Diritti fissi = € 200,00

Il costo stimato per la procedura catastale è di circa € 1.500,00.

C. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che seppur rilasciata una dichiarazione di abitabilità, date le modifiche introdotte, sarà necessario un nuovo Certificato di Agibilità.

Il certificato si potrà richiedere a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, fatto salvo:

1. Tutto quanto sopra premesso;
2. Presenza di tutti i certificati relativi al D.M. n 37/08.

Il costo stimato per la procedura è di circa € 1.500,00.

In conclusione avremo che:

Il costo totale delle sanzioni, diritti di segreteria urbanistici e catastali è pari ad € 2.598,50

Il costo stimato complessivo per le spese tecniche per procedura urbanistica e procedura catastale con annesso agibilità è di circa € 5.500,00.

7. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non applicabile in quanto trattasi di una unità singola.

8. METODO DI STIMA

8.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Taranto. Analizzando:

- I valori di vendita riportati dalle agenzie immobiliari del Comune di Taranto,
- I valori dell'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto:
 - delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione dell'intera area;
 - dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile internamente;
 - dello stato di manutenzione dell'intera struttura all'esterno;
 - delle difformità presenti

si è giunti al valore unitario medio pari a **€/mq 590,00**

Superficie commerciale = 100.86 mq

Valore di Mercato = 100.86 mq * 590,00 €/mq = € 59.507,40

Dal predetto valore dovranno essere decurtati € 2.598,50 quale costo totale delle sanzioni, diritti di segreteria urbanistici e catastali, ed € 5.500,00 quale costo stimato complessivo per le spese tecniche per procedura urbanistica e procedura catastale con annesso agibilità.

Pertanto si avrà:

Valore di Mercato = € 59.507,40 - € 2.598,50 - € 5.500,00 = € 51.408,90

VM complessivo = € 51.408,90 arrotondabile a € 51.400,00

Il valore della metà indivisa appartenente a ciascun coniuge ($V = € 51.400,00 * 1/2 = € 25.700$) è pari ad € 25.700,00

9. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La sottoscritta, il 09/12/2022 ha provveduto a trasmettere via pec copia della bozza di relazione di perizia alle parti, (v. **Allegato 9**), per effettuarne una valutazione e per proporre, entro il 27/12/2022 laddove ritenuto necessario, eventuali osservazioni.

A tal proposito le parti non hanno avuto nulla da osservare.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 8 pagine compresa la presente e da 9 allegati oltre la documentazione fotografica.

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

Martina Franca, li 09/01/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Maria Luisa SETTANNI