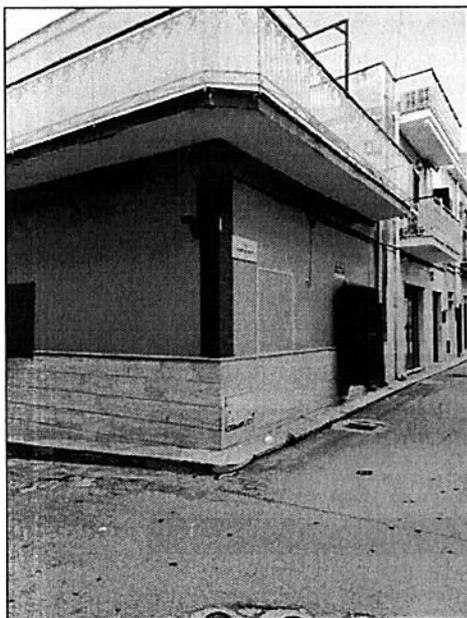


TRIBUNALE DI TRANI

RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio R.G. n. 4339 /2017



Immobili siti in Canosa di Puglia alla via Pacinotti, 10 e alla via Trutta, 61

Il Giudice

Dott.ssa M. Sardone

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

arch. Emanuele Monterisi



Tribunale di Trani
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RG 4339/2017

Giudice: dott. Maristella Sardone

RELAZIONE PERITALE

Attore:

[REDACTED]

1. PREMESSA

assunzione dell'incarico, quesiti,

Con ordinanza del 10/09/2018, il Giudice dott.ssa Maristella SARDONE nominava il sottoscritto arch. Emanuele MONTERISI con studio in Andria alla via F. De Sanctis, 44 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n. 218, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile RG n. 4339/2017 invitandolo a comparire all'udienza del 28/02/2019 per il giuramento di rito.

In tale sede, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa, per il giorno 11 febbraio 2019.

Al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti:

- 1. proceda all'individuazione della massa ereditaria riguardante la successione mortis causa di [REDACTED]**
- 2. verifichi i titoli di appartenenza del bene immobile ai coeredi e le quote ideali di questi ultimi in relazione alla detta comunione ereditaria;**
- 3. proceda alla stima, all'attualità, secondo i valori di mercato, degli immobili facenti parte del compendio ereditario;**



- 4. individui, all'esito delle dette operazioni, il valore delle quote di ciascun coerede;**
- 5. indichi, dunque, se sia divisibile o meno il compendio ereditario in oggetto, ossia se sia possibile la formazione di porzioni (ex art. 727 c.c.) con singoli immobili anche mediante conguagli in denaro in caso di eventuali ineguaglianze in natura, ex art. 728 c.c.;**
- 6. verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di divisione e l'eventuale possibilità di sanatoria in caso di irregolarità, indicando i relativi costi;**
- 7. predisponga un progetto di comoda divisione, ove possibile dal punto di vista funzionale ed economico;**
- 8. in caso di indivisibilità del compendio ereditario nei termini suindicati, indichi il valore delle quote in denaro dei singoli dividendi;**

Nella stessa sede, il Giudice disponeva per il sottoscritto CTU, un anticipo pari a € 250,00 sul futuro onorario, ponendolo in solido a carico delle parti, autorizzava le parti e il CTU al ritiro dei fascicoli di causa, Il giudice assegnava al consulente il termine fino al 11/05/2019 per la trasmissione della relazione alle parti, mentre a queste ultime, il termine fino al 31/05/2019 per la trasmissione delle eventuali osservazioni. Fissava inoltre il termine del 20/06/2019 per il deposito da parte del CTU in cancelleria, della relazione, delle osservazioni e della valutazione sintetica in risposta alle stesse.

Mediante comunicazione PEC della Cancelleria del Tribunale in data 30/01/2019, veniva successivamente posticipata la data per il deposito della relazione al 02/10/2019.

Pertanto si rideterminava il termine del 25/08/2019 per la trasmissione della relazione alle parti costituite, il termine del 13/09/2019 per trasmissione delle eventuali osservazioni al CTU e infine il termine del 02/10/2019 per il deposito in cancelleria della relazione, delle eventuali osservazioni formulate dalle parti e di una valutazione sintetica, in risposta alle stesse.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1° sopralluogo del 11/02/2019

Previa comunicazione formale, il giorno 11/02/2019 alle ore 9,00 presso gli immobili oggetto di controversia, siti rispettivamente in Canosa di Puglia alla via Pacinotti civ.10, (attuale civ. 28) e alla via F. Trutta, civ.61 iniziavano le operazioni peritali con l'accesso ai luoghi e l'esecuzione dei primi rilievi fotografici e visivi.

Come da verbale di 1° sopralluogo sul posto sono convenuti:

- il sottoscritto C.T.U.;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nella stessa sede si evidenziava la possibilità di eseguire un eventuale secondo sopralluogo in data da stabilirsi, qualora si fossero resi necessari ulteriori approfondimenti.

(All. 1 – verbali di sopralluogo)

2° sopralluogo del 21/03/2019

Previa comunicazione formale, il giorno 21/03/2019 alle ore 9,15 presso l'immobile oggetto di controversia, sito in Canosa di Puglia alla via A. Pacinotti, angolo via Mercadante, proseguivano le operazioni peritali con un approfondimento e completamento dei rilievi metrici, visivi e fotografici.

Come da verbale di 2° sopralluogo sul posto sono convenuti :

- il sottoscritto C.T.U.;

- [REDACTED]

[REDACTED] 1 – verbali di sopralluogo)



A) immobile residenziale costituito da un appartamento a piano terra con lastrico solare soprastante e ubicato in Canosa di Puglia alla via A. Pacinotti, 10 (oggi civ.8).

Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto CTU in data 30/01/2019 e dalla copia della successione presente nei fascicoli di parte attrice, risulta che l'immobile è così censito in catasto fabbricati

Dati catastali

TIPOLOGIA	FG.	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
fabbricato	88	3789	1	A/3	3	3 vani	Totale 110 mq - Totale escluse aree scoperte 96 mq	€ 170,43

recante i seguenti intestatari:

- 1) [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VIA A. PACINOTTI civ.8.

Trattasi di un'unica unità immobiliare, costituente un intero e singolo immobile ubicato in Canosa di Puglia e compreso tra le vie A. Pacinotti e Mercadante. L'immobile è dotato di doppio ingresso direttamente su strada pubblica; quello principale su via Mercadante, dall'attuale civ.28 e quello secondario da via A. Pacinotti civ. 8 (e non civ.10)



L'intero immobile avente destinazione residenziale è costituito da un unico appartamento ubicato al piano terra e sovrastante lastrico solare, con piccolo ripostiglio posto in adiacenza al torrino scala. Dai rilievi metrici effettuati è risultato che l'appartamento al piano terra ha un'altezza interna di m. 3,67, una superficie lorda complessiva di mq(74+10)=84 mq (compresivi di veranda coperta pari a 10,00mq) oltre al vano scala interna di mq 12,76 per un totale di mq 96,76. Il terrazzo-lastrico solare, invece ha una superficie complessiva di mq 75,20 oltre al ripostiglio di mq 4,30, i balconi di mq 17,20 e il vano scala di mq 16,80.

L'appartamento di forma rettangolare presenta una distribuzione interna costituita da tre grandi vani consequenziali, adibiti rispettivamente a soggiorno, sala da pranzo e camera da letto matrimoniale, oltre al un bagno, alla cucina e alla scala interna che conduce al terrazzo soprastante. L'immobile presenta una struttura portante costituita da pilastri e cordoli perimetrali in c.a., solai in laterocemento e murature perimetrali in tufo.

Il pavimento di colore chiaro è costituito da mattoni in gres porcellanato di colore beige aventi formato cm 33 x 33 cm, le pareti e i soffitti sono rifinite con intonaco civile e pitturate con ducotone di colore bianco; Il bagno, presenta pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata aventi formato cm 15x15. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio. È inoltre presente in cucina, un condizionatore del tipo "split" alimentato da energia elettrica e dotato di unità interna ed esterna. Le porte interne sono in legno tamburato in essenza di noce tanganica, del tipo "a battente" mentre gli infissi esterni, anch'essi in legno, sono protetti da persiane metalliche di colore marrone. Si evidenzia che all'interno dell'appartamento, in prossimità dell'ingresso da via Mercadante e nella camera da letto, la parte inferiore di alcune murature sono interessate da fenomeni di umidità di risalita che hanno ammalorato una porzione dell'intonaco e della pitturazione. La scala che conduce al terrazzo è costruita in cemento armato ed è rivestita con lastre di marmo chiaro, mentre la pavimentazione dell'intero terrazzo è costituita da marmette di graniglia di cemento aventi formato cm 25x25. La pavimentazione presente sui balconi del terrazzo è invece costituita da piastrelle di gres aventi formato cm 33 x 33; mentre le porte del torrino scala e del ripostiglio sono in ferro del tipo a "battente"

B) immobile a piano terra con destinazione d'uso deposito e ubicato in Canosa di Puglia alla via F. Trutta, 57 (oggi civ.61). Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto CTU in data 30/01/2019, dalla copia della successione presente nei fascicoli di parte attrice, risulta che l'immobile è così censito in catasto fabbricati



Dati catastali

TIPOLOGIA	FG.	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
fabbricato	29	459	3	C/2	4	1,5 vani	19 mq	€ 41,26

recante i seguenti intestatari:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VIA F.co TRUTTA, civ. 61 (ex civ. 57)

Trattasi di un immobile adibito a deposito e costituito da unico vano di forma quadrangolare, con accesso diretto dalla strada e avente superficie lorda complessiva di mq 15,70 e superficie netta calpestabile di mq.13,25. L'accesso al locale direttamente dalla strada pubblica è protetto da un portone in ferro a due battenti. Il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile di colore bianco, mentre il piano di calpestio è costituito da un battuto di cemento rustico, privo di pavimentazione. Si evidenzia che non vi sono impianti e lungo le pareti perimetrali sono presenti manifestazioni di degrado dovute a fenomeni di umidità di risalita capillare che hanno interessato gli intonaci e le pitturazioni.

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



[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO n. 3 proceda alla stima, all'attualità, secondo i valori di mercato, degli immobili facenti parte del compendio ereditario;

STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI E FONTI DI VALUTAZIONE-

In riferimento agli immobili facenti parte del compendio ereditario, si evidenzia che la determinazione del valore di stima è stato ricercato non solo applicando il prezzo medio alle superfici lorde di riferimento, ma considerando anche tutte le peculiarità positive e negative degli immobili, dei materiali impiegati, della fruizione degli spazi coperti e scoperti, del loro stato manutentivo, della presenza o meno di alcuni vani non direttamente aerati, della mancanza della dotazione di posti/box auto, oltre che della presenza e possibilità di parcheggiare comodamente su suolo pubblico in zona.

Inoltre il sottoscritto perito tecnico, per determinare il valore di stima, ha ritenuto di doversi avvalere del *metodo sintetico-comparativo, (monoparametrico)* tenendo conto di ulteriori variabili come la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione rispetto al centro della città, la fruibilità della zona e degli ambienti degli immobili, la presenza o meno delle dotazioni quali box auto, terrazzi e aree di pertinenza, nonché di tutti i parametri che possono in qualche modo influenzare il valore unitario al mq. dell'immobile. Lo scrivente, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha cercato il più probabile valore di stima degli immobili compiendo un'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare nel comune di Canosa di Puglia, basandosi ed attenendosi alla fascia di mercato immobiliare simile. Oltre ai valori medi reperiti nel libero mercato si è fatto riferimento a quelli forniti della banca dati ufficiale a tiratura nazionale: banca dati: "Quotazioni O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare " edita dall'Agenzia delle Entrate.



Si sono considerate le quotazioni del 2° semestre 2018 (ultime disponibili al momento della presente stima) che per la zona in esame, fornisce i seguenti valori:

Per gli immobili di via A. Pacinotti, civ. 10 e per l'immobile in via F. Trutta, 61 relativamente alla loro ubicazione, la banca dati fornisce i seguenti parametri:

Fascia/zona: *centrale/via A. De Gasperi –via Balilla – via Goldoni- via D. Alighieri - C.so Garibaldi*

Codice di zona: *B1*

Microzona catastale: *n. 1*

Tipologia Prevalente: *Abitazioni di tipo economico*

Destinazione :*Residenziale*

Tipologia: *Abitazioni di tipo civile*

Stato conservativo: *normale*

Minimo: 950,00 €/mq massimo 1.300,00 €/mq

Per l'immobile ubicato in via Pacinotti, 8, il valore medio unitario assunto per la stima è specificato in dettaglio nella *tabella A* recante le superfici reali, i coefficienti di ragguglio e i rispettivi valori applicati.

Considerata l'età dell'immobile attestata dalla concessione edilizia (Nullaosta) del 15/12/1962 e relativa abitabilità del 22/03/1969, la distribuzione degli spazi interni, lo stato manutentivo e conservativo, la vetustà, la superficie, l'ubicazione urbana all'interno della città, la mancanza della dotazione di un posto/box auto, la vetustà si conviene assumere **il valore medio unitario pari a €/mq 980,00**

Per l'immobile in via F. Trutta, 61 il valore medio considerato è pari a 1.037,50 €/mq così come specificato in dettaglio nella *tabella B* recante le superfici reali, i coefficienti di ragguglio e i rispettivi valori applicati.

Considerata la destinazione dell'immobile rientrante nella categoria catastale C1 corrispondente a quella dei magazzini e depositi, trovandosi in un contesto di zona urbana residenziale e non essendo terziaria, commerciale o industriale, si conviene considerare la quota parte nella misura di 1/2 del valore fornito dalla banca dato OMI, per la categoria residenziale, ovvero si conviene assumere un coefficiente di ragguglio pari a $C=0,50$

Ovvero: $€/mq 1.037,50 \times 0,50 = 518,75 €/mq$ per il **valore medio unitario ai fini della stima.**

Si evidenzia che gli immobili di via Trutta e di via Pacinotti, sono ubicati a poca distanza l'uno dall'altro, pertanto la zona di riferimento per l'assunzione dei valori OMI, è la stessa. (Codice di zona: *B1* - Microzona catastale: *n. 1*)



Trattasi inoltre di vano completamente autonomo, avente forma regolare con massimo utilizzo della superficie calpestabile, e dotato di altezza netta interna pari a 3,00 m e con accesso diretto dalla strada pubblica. Per tali ragioni il coefficiente di ragguaglio ai fini della superficie commerciale, è stato considerato pari a $C=0,50$.

Metodo: Stima sintetica comparativa

Il metodo utilizzato si basa sulla comparazione con altri beni presenti in zona e aventi analoghe caratteristiche.

Lo scrivente, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha compiuto un'analisi dell'andamento attuale del mercato nella città di Canosa di Puglia, attenendosi alla fascia di mercato immobiliare di riferimento, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie complessiva. Pertanto per ottenere il più probabile valore di mercato, è sufficiente, moltiplicare il valore unitario al mq per la superficie lorda complessiva.

Invece, per la determinazione del prezzo medio unitario (€/mq), si è fatto riferimento, oltre che ai valori di libero mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, anche ai Valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dalla "Banca dati ufficiale e a tiratura nazionale delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate. Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, nella determinazione della consistenza della superficie commerciale mediante, i coefficienti ragguaglio. Inoltre si sono considerate le murature interne per intero mentre per quelle comuni a confine, al 50%(mezzeria) del loro spessore.



TABELLA A valori stimati -immobile in via Pacinotti, 10

PROSPETTO DEI VALORI STIMATI					TABELLA A
IMMOBILE SITO IN CANOSA DI PUGLIA, in via Pacinotti civ. 10					
FONTI : BANCHE DATI					
QUOTAZIONI O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate) 2°sem 2018 MINIMO €/mq 950,00 MASSIMO 1.300,00 €/mq					
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima:					980,00
		superficie reale mq	coeff. di ragguaglio	Superf. ragguagliata mq	€
1)	ABITAZIONE PIANO TERRA				
	<i>(superficie lorda ragguagliata x prezzo medio/mq)</i>				
	Superficie residenziale lorda abitazione piano terra (Calcolata al 100% pari ad 1/1)	74,00	1,00	74,00	72 520,00
	Superficie lorda verande (calcolata al 30%)	10,00	0,30	3,00	2 940,00
	Superficie lorda vano scala (calcolata al 30%)	12,76	0,30	3,83	3 751,44
2)	LASTRICO SOLARE PIANO SUPERIORE				
	Superficie lorda deposito sul lastrico solare (calcolata al 25%)	4,30	0,25	1,08	1 053,50
	Superficie lorda vano scala (calcolata al 30%)	16,80	0,30	5,04	4 939,20
	Superficie lorda balconi (calcolata al 30%)	17,20	0,30	5,16	5 056,80
	Superficie lastrico solare (calcolata al 30% fino al limite di 25 mq)	25,00	0,30	7,50	7 350,00
	Superficie lastrico solare (calcolata al 10% per la quota eccedente i 25 mq ovvero : mq (75,70 - 25) = 50,70 mq)	50,70	0,10	5,07	4 968,60
3)	TOTALE SUPERFICIE REALE	210,76			
4)	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			104,67	
5)	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (in detrazione)				
	oneri per aggiornamento planimetria catastale				-300,00
	oneri (sanzione pecuniaria art. 37 DPR 380/2001)				-516,00
	oneri rimozione/smaltimento vetrata metallica				-400,00
6)	TOTALE VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE (al netto degli oneri di regolarizzazione)				101 363,54



Il valore totale di stima dell'immobile residenziale sito in Canosa di Puglia alla **via Pacinotti civ. 8 angolo via Mercadante**, nonchè censito in catasto fabbricati al foglio n. 88 p.lla 3789, sub. 1 è pari ad € **101.363,54** (centounomilatrecentosessantatre/54)

TABELLA B valori stimati –immobile in via Trutta, 61

PROSPETTO DEI VALORI STIMATI					TABELLA B
IMMOBILE SITO IN CANOSA DI PUGLIA, in via F. Trutta, 61 (ex civ. 57)					
FONTI : BANCHE DATI					
QUOTAZIONI O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate) 2°sem 2018 MINIMO €/mq 950,00 MASSIMO 1.300,00 €/mq (950,00+1.300,00)/2 =1.125,00 €/mq					
Valore medio di mercato ordinario (1.125,00 + 950,00)/2 =1.037,50 €/mq					1 037,50 €
Valore medio unitario assunto per la stima è pari a					518,75 €
		superficie reale mq	coeff. di ragguglio	Superf. raggugliata mq	€
1)	LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA				
	(superficie lorda raggugliata x prezzo medio/mq)				
	Superficie lorda (Calcolata al 50 % pari ad 1/2)	15,70	0,50	7,85	8 144,38
3)	TOTALE SUPERFICIE REALE	15,70			
4)	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			7,85	
5)	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (in detrazione)				
	oneri per aggiornamento informazioni catastali				-130,00
6)	TOTALE VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE				8 014,38 €

Il valore totale di stima dell'immobile deposito sito in Canosa di Puglia alla **via Trutta**, civ. 61 (ex civ. 57) nonchè censito in catasto fabbricati al foglio n. 29 p.lla 459, sub. 3 è pari ad € **8.014,38** (ottomilaquattordici/38)



In data 07/03/2019 e 14/03/2019 il sottoscritto CTU ha effettuato un accesso agli atti presso l'U.T.C. di Canosa di Puglia, ricercando ottenendo i precedenti autorizzativi degli immobili. Dalle ricerche svolte è risultato che l'immobile in via A. Pacinotti è stato edificato in capo ai seguenti precedenti autorizzativi:

- Accatastamento prot. del 08/04/2013 a firma del geom. Pepe Nicola iscritto all'albo dei geometri della BAT, al n. 259.
- Progetto approvato da commissione edilizia in data 14/10/1961
- Parere sanitario favorevole del 14/10/1962
- Nulla Osta per la realizzazione della costruzione, rilasciato al sig. Masciulli Michele in data 15/12/1962.
- Collaudo statico a firma dell'ing. Cangiano Francesco e vistato dalla Prefettura di Bari in data 16/10/1963 n. 89981 div. IV
- Abitabilità rilasciata il 22/03/1969.

DIFFORMITA' RICONTRATE: Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti, la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, tranne alcune lievi variazioni che necessitano di aggiornamento come il mancato riporto della presenza della finestra del bagno e della finestra del vano scala. Si è inoltre riscontrata un'altezza netta interna pari a m. 3,86 e non di m. 4,00 come riportato in planimetria catastale.

Dalla visura e dalla pianta catastale estratte dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta identificato al civ. 10, mentre dal sopralluogo effettuato il 11/02/2019 si è riscontrato il civ. 8 per l'ingresso di via A. Pacinotti.

L'ambiente coperto e attualmente adibito a cucina su via Pacinotti, è stato interessato dalla chiusura verticale con una vetrata fissa metallica, costituendo un vano coperto e chiuso su tutti i lati. Di tale intervento non si ha riscontro nei precedenti autorizzativi presso l'U.T.C. di Canosa, pertanto se ne auspica la rimozione con un costo medio stimato in € 450,00.

Inoltre per effetto dell'art. 37 del DPR 380/2001 si dovrà considerare la sanzione pecuniaria amministrativa di € 516,00 (minimo) per l'esecuzione di tale opera in difformità dal titolo abilitativo assentito.

Dalla lettura del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) risulta che l'immobile insiste su suolo classificato come **ZONA: CUC.C "Contesti Urbani Consolidato da mantenere e qualificare"**

In riferimento all'immobile in via A. Pacinotti il costo occorrente per l'aggiornamento della planimetria catastale del piano terra, è stimato in € 50,00 per bolli e diritti oltre a € 250,00 per oneri tecnici per presentazione telematica dell'aggiornamento planimetrico presso il catasto, il tutto per un totale di € 300,00. Invece per la rimozione della vetrata su via Pacinotti si stima un costo medio



di € 450,00, oltre alla sanzione pecuniaria amministrativa di € 516,00 (minimo) per l'esecuzione di opere in difformità dal titolo abilitativo.

L'importo totale degli oneri per l'adeguamento a seguito delle difformità riscontrate ammonta a complessivi € (300,00 + 450,00 + 516,00) = 1.266,00 €

L'immobile in via F. Trutta, è stato edificato in capo ai seguenti precedenti:

- Accatastamento del 06/06/1983 a firma dell'ing. Giuseppe Limongelli (iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bari)
- Autorizzazione n.41 del 18/04/1980 - Sostituzione solaio- richiesta da Grassi Luigi.
(così come risulta dall'atto di compravendita del 23/01/1998 Rep. n. 11162 Racc. 4414 a rogito del Notaio dott. Vincenzo Pappa Monteforte e dal registro delle Autorizzazioni depositato presso l'ufficio tecnico di Canosa di Puglia)

DIFFORMITA RISCOstrate': Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti, la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, tranne l'altezza netta interna che è risultata essere di m 3,07 e non di m. 3,50 come riportato erroneamente su quest'ultima.

Inoltre dalla visura e pianta catastale estratte dal sottoscritto CTU, l'immobile risulta identificato al civ. 57, mentre dal sopralluogo effettuato il 11/02/2019 si è riscontrato il civ. 61.

Dalla lettura del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) l'immobile insiste su suolo classificato come ZONA: CUC.C "Contesti Urbani Consolidato da mantenere e qualificare"

In riferimento all'immobile in via F. Trutta,61 (ex civ. 57) il costo medio occorrente per l'aggiornamento catastale è stimato in € 50,00 per bolli e diritti ed € 80,00 per oneri tecnici per presentazione telematica dell'aggiornamento planimetrico presso il catasto, il tutto per un totale netto di € 130,00.

[REDACTED]



- [REDACTED]

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

ALLEGATI

- All. 1 Verbali di sopralluogo;
- All. 2 Documentazione fotografica;
- All. 3 Documentazione anagrafica;
- All. 4 Atti di proprietà degli immobili;
- All.5 Documentazione catastale;
- All.6 Elaborati grafici di rilievo;
- All.7 Documentazione U.T.C.

Andria, 12/06/2019

Il CTU
arch. Emanuele Monterisi

