

TRIBUNALE DI LECCE

Causa Civile R.G n° 348/05 cont., [REDACTED]

presso il Tribunale di Lecce, Sezione distaccata di Casarano

G.O.: [REDACTED]

C.T.U.: MIGLIETTA arch. Barbara



* * *

La sottoscritta, architetto Barbara MIGLIETTA, nata a [REDACTED]
ed ivi residente alla [REDACTED] con studio in [REDACTED]
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce con il [REDACTED]

P R E M E S S O

- di essere stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, nel contenzioso indicato in epigrafe con ordinanza del 12/11/2008 (all. 1);
- di aver prestato il giuramento di rito all'Udienza del 10/06/2009 (all. 2) nella quale il giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:
 - 1) - descrivere e stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto di causa;
 - 2) - formare 5 quote quanto più possibile omogenee di tutti i beni;
- di aver iniziato le operazioni peritali, presso l'immobile sito in Alliste alla Via Provinciale Fellingine - Melissano, previa regolare convocazione delle parti a mezzo raccomandata A.R., il 27.07.2009. (all. 3);
- di aver effettuato, nel complesso, n° 2 sopralluoghi per visionare entrambi i beni oggetto di causa, (all. 4) per eseguire i rilievi metrici (all. 8- all. 12) e fotografici (all. 7 - all. 11), coadiuvata dal proprio collaboratore Geom. [REDACTED];
- di essersi recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Alliste per richiedere e ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni su cui insistono le abitazioni oggetto del presente giudizio (all.16);

tutto ciò premesso, la sottoscritta

E S P O N E

le risultanze della propria indagine, dopo aver brevemente richiamato i fatti che hanno dato origine al contenzioso.

IN FATTO

L'attrice, Sig.ra [REDACTED] rappresentata e difesa dagli Avv. ti [REDACTED]
[REDACTED] ha intrapreso l'azione giudiziale contro le sue quattro sorelle,
[REDACTED] in seguito alla morte dei genitori.

La stessa, rivendicò alle sue germane i propri diritti patrimoniali sul compendio ereditario lasciato dai genitori.

Tale compendio è costituito dai seguenti beni:

- abitazione sita nel comune di Alliste (Felline) alla via Birago n. 25 con annesso giardino di pertinenza;

[REDACTED]

[REDACTED]

A tal fine la sig.ra [REDACTED] tentò, dapprima, di addivenire, direttamente con le sue sorelle, ad una bonaria divisione dell'eredità sulla base di una stima eseguita dal Geom. [REDACTED]

Pertanto, in data 18/03/2003, tramite i suoi legali, l'attrice richiedeva alle sorelle, la liquidazione della propria parte del patrimonio ereditario, fino ad allora in parte detenuto *sine titulo* dalle sole sorelle nubili coeredi, [REDACTED] ed in parte lasciato in stato di abbandono.

Le sig.re [REDACTED] sino a quella data, avevano però sostenuto tutte le spese relative all' Ici, Tarsu, Enel, Aqp, Bonifica, dei beni caduti in successione, oltre alle spese di ristrutturazione della casa sita in via provinciale Felline - Melissano, caduta, in stato precario, in successione.

A tale richiesta, dunque, le sorelle [REDACTED] attraverso il proprio legale, Avv. [REDACTED] da Casarano, rispondevano offrendosi di acquistare la quota ereditaria dell'attrice tramite un versamento dilazionato di euro 7.500,00 ciascuna, abbuonando al contempo tutte le spese sino ad allora sopportate.

L'attrice, ritenendo l'offerta non congrua, non accettava l'offerta delle sorelle e provvedeva a richiedere una c.t.u. al fine di accertare l'attuale valore di mercato dei beni immobiliari facenti parte dell'asse ereditario.

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U., rassegna la seguente

RELAZIONE

QUESITO N° 1

➤ descrivere e stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto di causa;

Lotto 1- civile abitazione in via Birago

L'immobile oggetto del presente giudizio è sito a Fellingine, frazione del Comune di Alliste, alla via Birago n. 25, piano terra. (all. 7)

È identificato nel N.C.E.U. del Comune di Alliste al foglio 18, particella 286, classe 3°, categoria A/3, consistenza vani 5, rendita € 232,41 e risulta essere intestato alle [REDACTED] comproprietarie per 1/5.

Il terreno annesso all'abitazione è identificato nel N.C.T. del Comune di Alliste al foglio 18, particella 8, seminativo arboreo, classe 4°, consistenza mq. 85, reddito domenicale € 0,15- reddito agrario € 0,13.

Per maggiore chiarezza si precisa che la particella 286 riportata nel N.C.E.U. di Alliste è riportata anche nel N.C.T. come p.lla 346 di are 4.00, ancora intestata al defunto [REDACTED] padre delle convenute.

Nel PRG del Comune di Alliste (all. n.10) il lotto in oggetto ricade in parte in zona B1a "insediamenti residenziali compatti con allineamento imposto sul filo strada" (abitazione + giardino di pertinenza per una estensione di circa 400 mq) ed in parte in zona B1b "insediamenti residenziali compatti con arretramento imposto dal filo strada" (restante parte del giardino di circa 85 mq).

Nei nuclei di Alliste e Fellingine il Piano individua, all'interno della zona B, le zone B1 caratterizzate da una edilizia residenziale di impianto non recente, avvenuta prevalentemente per addizioni di fabbricati, spesso tra loro in aderenza sul filo stradale o in leggero arretramento da esso.

A seconda delle caratteristiche storiche di ogni isolato e della loro importanza rispetto alla necessità di salvaguardia dell'immagine tradizionale dei luoghi, il piano prescrive per le zone B1a la ricomposizione degli allineamenti sul filo strada e per le zone B1b la necessità di trasformazione ed aggiornamento edilizio per riconfigurare un ordine insediativo differente caratterizzato da un nuovo allineamento in arretramento dal filo stradale.

Per le aree libere ricadenti in entrambe le aree (B1a e B1b) si applicano i seguenti indici:

DF 0,7 mq/mq
R 40%
H m. 8,00
IP 70%

Per le altre prescrizioni tecniche inerenti a tali zone si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (all. 16).

~~L'edificio, realizzato presumibilmente prima del 1960 ed attualmente in stato di completo abbandono~~, è situato in una zona semicentrale con edilizia a carattere prettamente residenziale e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

~~Attualmente l'immobile non è occupato.~~

Trattasi di un'abitazione indipendente sita al piano terra, con accesso dalla via Birago al civico 25 con annesso giardino di pertinenza esclusiva.

È costituita da: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, una camera da letto ed una latrina esterna. Il collegamento verticale alla terrazza (lastrico solare) avviene per mezzo di una scala esterna in muratura.

L'abitazione esprime una superficie lorda complessiva di circa mq 108,50.

Caratteristiche descrittive:

- Struttura di fondazione: non rilevabile
- In elevazione: murature portante in conci di tufo
- Solai: volta a stella /botte
- Solidità dell'edificio: buona
- Dotazione impianti:
 - idrico- approvvigionamento attraverso il pozzo
 - elettrico - non a norma di legge
 - riscaldamento- inesistente
- Pavimenti: in pastina di cemento
- Infissi interni: in legno
- Infissi esterni: in legno
- Intonaci: civili con tinteggiatura
- Livello delle finiture: scarso

Valutazione complessiva:

La valutazione riguarda un fabbricato di tipo residenziale, che verrà stimato mediante il metodo di stima sintetico comparativo, utilizzando come riferimento il prezzo di mercato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare una serie di ricerche sul mercato locale per acquisire i valori unitari applicati, per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

Il valore di mercato si riferisce alla superficie commerciale espressa in metri quadrati ed è risultato pari ad € 670,00/mq così ottenuto (vedi allegato n. 19):

Valore minimo/mq= € 610,00/mq

Valore massimo/mq= € 730,00/mq

(Valore minimo + Valore massimo) : 2 = Valore di mercato

€ (610,00+730,00) : 2 = € 670,00/mq (Valore di mercato/mq)

Per la valutazione, la sottoscritta ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti di riduzione: per le pertinenze scoperte il 20%, per le verande il 30%.

Superfici:	Sup. lorda	Coeff. Rid.	Sup. Commerciale
Abitazione mq:	108,52	1,0	108,52
Verande mq:	30,77	0,3	0,92
Pertinenze scoperte mq:	345,71	0,2	6,91
Totale mq:	485,00		116,35

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1:

Dalla tabella sopra riportata si evince che la superficie commerciale corrispondente all'abitazione (lotto n° 1) è pari a mq 116,35. Stabilito il valore di mercato pari ad € 670,00/mq, il valore dell'immobile sarà determinato dalla seguente operazione:

Superficie commerciale x valore di mercato/mq = mq. 116,35 x € 670,00/mq = € 77.954,50
che si arrotonda ad € 78.000,00 (Euro settantottomila/00).