TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N° 12090/2012 R.G.

G.I. DOTT.SSA VALERIA GUARAGNELLA

C.T.U. ARCH. SILVIA ZACCARO



tra

e

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

INDICE

PREMESSA	pag. 2
LE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
RISPOSTA AI QUESITI	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 11

Arch. Silvia Zaccaro
Prol.to Via Salvatore Matarrese, 264 - 70124 BARI
Tel./Fax 080-5650828 Cell. 3393162027 e-mail: arch.zaccaro@libero.it

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

TRIBUNALE DI BARI

CAUSA CIVILE N° 12090/2012 R.G.

TRA

E

GIUDICE DOTT.SSA VALERIA GUARAGNELLA

ATTORE

-

Avv. MORELLI ROCCO
Avv. LASSANDRO MARIA ANTONIA

CONVENUTO

-

Avv. CHIECO PASQUALE

PREMESSA

Con ordinanza del 12/11/2014 l'Ill.mo G.I. Dott. Salvatore Casciaro ha nominato la scrivente Arch. Silvia Zaccaro di Bari C.T.U. nella causa per lo scioglimento della comunione ereditaria di un bene immobile - sito in Corato (Ba) alla Contrada Torre Nuova – instauratasi tra gli eredi della sig.ra

a seguito della successione a quest'ultima apertasi il 16/07/2011, giusta dichiarazione di successione presentata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bari in data 06/03/2012 con il n° 1215 – volume 9990.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

La sig.ra è deceduta senza lasciare testamento, e gli eredi legittimi risultano essere:

- il coniuge o per la quota di 1/3;
- il figlio o per la quota di 2/9;
- il figlio per la quota di 2/9;
- le nipoti per la quota di 1/9 ciascuna, essendo subentrate per rappresentazione dell'altro figlio della sig.ra , premorto.

All'udienza del 21/01/2015 la scrivente C.T.U. prestava il giuramento di rito dinanzi all'Ill.mo G.I. Dott.ssa Valeria Guaragnella, da cui riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- Individuazione del bene oggetto della domanda e sua conformità urbanistica ed edilizia;
- Verificare se il bene è comodamente divisibile;
- Individuare le quote ereditarie;
- Determinare il valore dell'immobile.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato alle ore 10,30 del giorno 24/01/2015 presso l'immobile oggetto di accertamento.

LE OPERAZIONI PERITALI

A causa dell'impossibilità di parte convenuta di presenziare alla data prevista del 24/01/2015, l'inizio delle operazioni peritali è stato effettuato alle ore 10,30 del giorno 31/01/2015, previa comunicazione alle parti.

In tale data la scrivente C.T.U. si è recata presso l'immobile oggetto di accertamento sito in Corato (BA) alla Contrada Torre Nuova e, alla presenza delle parti, ha provveduto ad effettuare una ricognizione dello stato dei luoghi, nonché ad effettuare rilevazioni metriche e fotografiche.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

In tale occasione l'Avv. Francesco Silvestri, intervenuto in sostituzione dell'Avv. Chieco per provvedeva a consegnare alla scrivente C.T.U. copia di atto pubblico di compravendita del 08/02/2013 con il quale ha venduto ad i propri diritti di proprietà del bene oggetto di consulenza.

A tal riguardo l'Avv. Maria Antonia Lassandro, per faceva rilevare come tale documentazione non fosse stata prodotta in udienza.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico ricevuto la scrivente C.T.U. ha, inoltre, provveduto a svolgere accertamenti presso gli uffici del Comune di Corato al fine di poter reperire informazioni sul bene.

Peraltro, dopo aver invitato le parti a prodigarsi per un bonario componimento della controversia, ha provveduto ad esperire il tentativo di conciliazione incontrando, a tal fine, le stesse presso il proprio studio il giorno 17/03/2015.

Ad esito dell'attività conciliativa espletata deve riferirsi come, ad oggi, le parti non siano addivenute ad una conciliazione, sebbene le stesse abbiano formulato ipotesi transattive che, nel seguito, si riepilogano:

- mezzo nota del proprio legale Avv. Chieco del 13/02/2015 indirizzata alla scrivente C.T.U., hanno offerto alle attrici la somma complessiva di **€ 7.000,00**, al netto dell'imposta di successione, delle imposte sugli immobili, delle tasse sui rifiuti e delle spese di giudizio (compreso la C.T.U.);
- l'Avv. Lassandro, con posta certificata del 27/03/2015 indirizzata alla scrivente C.T.U., ha comunicato che le sigg.re a e

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

chiedono la somma complessiva di € 18.000,00, spese compensate, ma sarebbero anche disposte a definire bonariamente la vicenda per la somma complessiva di **€ 17.000,00**.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1: Individuazione del bene oggetto della domanda e sua conformità urbanistica ed edilizia.

Il bene oggetto della domanda è costituito da un fabbricato rurale indipendente di vecchia costruzione (ante 1967) sito in Corato (BA) alla contrada Torre Nuova e da pertinenziale terreno circostante.

L'accesso avviene dalla strada provinciale Corato-Trani.

Il fabbricato rurale risulta censito nel catasto fabbricati del comune di Corato al foglio 7, particella 266, Strada Esterna Torre Nuova 1^, piano T-1, categoria A/7, classe 1, vani 6, rendita Euro 340,86.

Il terreno pertinenziale risulta censito nel catasto terreni del comune di Corato al foglio 7, particella 84, are 16.31, uliveto di classe 3, reddito dominicale Euro 6,74 e reddito agrario Euro 5,05.

Il fabbricato è costituito da sei vani e accessori al piano terra, oltre area scoperta di pertinenza, e sovrastanti soffitta e lastrico solare.

Si elencano, nel seguito, le sue caratteristiche salienti:

- la struttura è del tipo a murature portanti;
- i soffitti degli ambienti sono del tipo a volta ed hanno un'altezza variabile da 3,20 a 3,30 metri circa, tranne i bagni che risultano avere una altezza variabile da 2,20 a 2,35 metri circa;
- i pavimenti degli ambienti sono in marmette di cemento o cotto, ed in ceramica in un bagno, tutti di vecchia fattura;
- i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di vecchia fattura;
- le porte interne sono in legno di vecchia fattura;

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

- gli infissi esterni sono in legno, con persiane anch'esse in legno, di vecchia fattura;
- gli impianti non sono a norma;
- l'immobile è dotato di energia elettrica;
- l'immobile non è collegato alla fogna cittadina, né alla rete dell'acquedotto;
- è dotato di cisterna interrata di accumulo acqua e collegamento fognario in pozzo disperdente;
- la copertura del fabbricato è piana con guaina impermeabilizzante a vista, ed alla stessa si accede mediante una scala esterna sprovvista di ringhiera di protezione;
- al piano copertura è presente un piccolo vano dell'altezza di circa 2,00 metri, configurabile come soffitta, non direttamente comunicante con i vani principali sottostanti.

Rilevazioni effettuate dalla scrivente C.T.U. con apposita strumentazione per constatare la presenza di umidità nei materiali da costruzione (del tipo Protimeter Surveymaster BLD 5360) hanno consentito di accertare la diffusa presenza di un elevato grado di umidità sia al di sotto del pavimento, sia nelle parti basse delle pareti.

Complessivamente il fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione (come facilmente riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata), e necessita di una radicale opera di ristrutturazione.

Il terreno pertinenziale circostante ha una superficie catastale di 16.31 are, corrispondenti a 1.631 metri quadrati.

Risultano ivi impiantati alcuni alberi di olivo, alcuni alberi da frutto ed alcune piante ornamentali.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

E' ivi esistente un viale pavimentato che collega l'ingresso all'area, ubicato sulla strada provinciale Corato – Trani, al fabbricato.

Altresì, alcune porzioni del terreno pertinenziale risultano pavimentate, e vi è presenza di alcune panchine di cemento.

Per quel che riguarda la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, va innanzitutto riferito come ricerche effettuate dalla scrivente C.T.U. presso gli uffici del comune di Corato (BA) per rinvenire una eventuale licenza edilizia relativa all' edificazione dell'immobile non hanno dato esito positivo, in quanto nulla si è riuscito a recuperare a tal riguardo.

Trattandosi, tuttavia, di immobile di vecchia costruzione, ossia realizzato in epoca antecedente l'anno 1967, ed ubicato al di fuori del centro storico del comune di Corato, in base ai contenuti della legge n. 1150 del 17/08/1942 e della legge "ponte" n. 765 del 6/08/1967, tale immobile può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

In allegato alla presente relazione l'attuale certificato di destinazione urbanistica della zona ove è ubicato il bene.

QUESITO N. 2: Verificare se il bene è comodamente divisibile.

Il bene non è comodamente divisibile.

QUESITO N. 3: Determinare il valore dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile è necessario, innanzitutto, determinare la sua superficie commerciale.

A parere della scrivente C.T.U. il bene, date le sue caratteristiche complessive e lo stato in cui attualmente si presenta, può essere assimilato, dal punto di vista commerciale, alla tipologia di "edificio di tipo unifamiliare – villino" se si considera che il terreno circostante il fabbricato, sebbene tipizzato come agricolo, non è a tal fine impiegato, costituendo, di fatto, area assimilabile a parco o giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

Per la determinazione della superficie commerciale del bene si farà riferimento a quanto indicato dal "Manuale operativo delle stime immobiliari" - elaborato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio – il quale indica come la superficie commerciale di una tale tipologia di immobile sia data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
   - di ornamento (terrazze praticabili, balconi, patii e giardini);
   - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box);
   - verande/portici/tettoie.

Più nel dettaglio il "Manuale" prevede, per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quanto segue:

1) la superficie scoperta dei parchi, giardini e simili va computata al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti - comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali – ed al 2% per la quota eccedente detto limite;
2) la superficie di cantine, soffitte ed assimilabili va computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali, ovvero nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Nel caso in esame, le rilevazioni metriche effettuate dalla scrivente C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di accertamento consentono di affermare che:

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

- la superficie complessiva dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari (arrotondata) a mq. 110;
- la superficie complessiva del terreno pertinenziale è di mq. 1.631, e pertanto, per quanto già riferito, va computata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali, pari a 550 mq (ossia mq 110 x 5), ed al 2% per la superficie eccedente detto limite, pari a mq. 1.081 (ossia mq. 1.631 – 550), da cui si ottiene che la superficie omogeneizzata da considerare per la determinazione della superficie commerciale è:

  10% di mq. 550 + 2% di mq. 1.081 = mq. 55,00 + 21,62 = mq. 76,62;
- la superficie della soffitta è pari a 9 mq., pertanto la superficie omogeneizzata da considerare per la determinazione della superficie commerciale è pari a:

  25% di mq. 9 = 2,25 mq.

Si ottiene, pertanto, che la superficie commerciale del bene è pari a:

mq. 110,00 + 76,62 + 2,25 = mq. 188,87 che si arrotonda a **mq. 189**.

Al fine, poi, di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si utilizzerà, come metodo di stima, il cosiddetto metodo di stima diretto comparativo, che consiste nell'individuare i valori di mercato unitari (euro al metro quadrato) di immobili simili a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, al fine di ottenere un valore unitario medio (euro al metro quadrato) da attribuire al bene oggetto di stima dopo aver apportato le opportune correzioni, in aumento o in diminuzione, in considerazione delle peculiari caratteristiche del bene da stimare.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

Moltiplicando, quindi, il valore unitario così ottenuto per la superficie commerciale del bene si otterrà, in definitiva, il più probabile valore di mercato del bene da stimare.

A tal fine la scrivente C.T.U. ha provveduto ad estrapolare, per la zona di Corato (BA), i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (che recepisce i dati messi a disposizione da numerose agenzie immobiliari dislocate sul territorio).

Ne è risultato quanto segue:

- OMI: per zone omogenee a quelle ove è ubicato il bene oggetto di stima, con tipologia costruttiva prevalente del tipo "ville e villini", riporta valori minimi di 900,00 €/mq per uno stato conservativo normale;
- Borsa Immobiliare: per zone omogenee a quella ove è ubicato il bene oggetto di stima indica valori di 500,00 €/mq per abitazioni vetuste (oltre 45 anni).

Ritenendo opportuno praticare una riduzione al valore di 900 €/mq indicato dall'OMI (come detto relativo ad uno stato conservativo normale) in considerazione delle pessime condizioni in cui versa l'immobile oggetto di valutazione - tanto da far ritenere necessario, alla sottoscritta C.T.U., una radicale opera di ristrutturazione con un costo stimabile in non meno di € 350,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile in considerazione delle attuali condizioni di mercato – e ritenendosi, invece, già adeguata l'indicazione della Borsa Immobiliare di Bari, che indica un valore unitario di 500 €/mq per abitazioni vetuste – e quindi verosimilmente già riferibile ad immobili che necessitano di ristrutturazione -, si ritiene congruo

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

applicare, all'immobile oggetto di stima, il seguente valore unitario medio pari a:

[(€ 900,00 - € 350,00) + € 500,00]/2 = 525,00 €/mq.

Moltiplicando, quindi, tale importo unitario per la superficie commerciale del bene, si ottiene il suo più probabile attuale valore di mercato, che risulta essere pari a:

mq. 189 x 525,00 €/mq = € 99.225,00,

che può arrotondarsi ad **€ 99.000,00**.

QUESITO N. 4: Individuare le quote ereditarie.

Le quote ereditarie espresse in denaro, relative al bene oggetto di stima, risultano essere le seguenti:

- 1/3 di € 99.000,00 = € 33.000,00;
- : 2/9 di € 99.000,00 = € 22.000,00;
- 2/9 di € 99.000,00 = € 22.000,00;
- 1/9 di € 99.000,00 = € 11.000,00;
- 1/9 di € 99.000,00 = € 11.000,00.

La quota complessiva spettante alle attrici

mmonta, pertanto, ad € 22.000,00.

Avendo venduto i propri diritti di comproprietà del bene ai german , giusto atto di compravendita del 08/02/2013 per notar Giulia Fabbrocini di Corato, rep. 57567, la quota ereditaria relativa al bene, di competenza di , andrebbe suddivisa, in parti uguali, tra gli stessi germani .

CONCLUSIONI

Il bene oggetto della domanda è costituito da un fabbricato rurale indipendente di vecchia costruzione (ante 1967) sito in Corato (BA) alla contrada Torre Nuova e da pertinenziale terreno circostante.

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

Il fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

Risulta conforme da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Il bene non è comodamente divisibile.

L'attuale valore di mercato del bene è di € 99.000,00.

Le quote ereditarie relative al bene sono le seguenti:

- : 1/3 di € 99.000,00 = € 33.000,00;
- 2/9 di € 99.000,00 = € 22.000,00;
- 2/9 di € 99.000,00 = € 22.000,00;
- 1/9 di € 99.000,00 = € 11.000,00;
- : 1/9 di € 99.000,00 = € 11.000,00.

Avendo venduto i propri diritti di comproprietà del bene ai germani , giusto atto di compravendita del 08/02/2013 per notar Giulia Fabbrocini di Corato, rep. 57567, la quota ereditaria, relativa al bene, di competenza di o andrebbe suddivisa, in parti uguali, tra gli stessi germani .

La quota complessivamente spettante alle attrici ammonta ad € 22.000,00.

Le parti non hanno attualmente conciliato la controversia, sebbene siano state avanzate dalle stesse proposte di bonario componimento che nel seguito si riepilogano:

a) i germani corrisponderebbero, a tal fine, ad la somma complessiva di € 7.000,00 al netto dell'imposta di successione, delle imposte sugli immobili, delle tasse sui rifiuti e le spese di giudizio (compreso la C.T.U.);

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19

b) le attrici definirebbero bonariamente la vicenda dietro la corresponsione della somma complessiva di € 17.000,00, spese compensate.

* * *

Tutto ciò riferito, ritenendo la scrivente C.T.U. di aver espletato l'incarico ricevuto, con serena coscienza rassegna la presente relazione di consulenza tecnica che consta di n° 13 pagine dattiloscritte oltre allegati come nel seguito indicati:

- allegato "A": verbali operazioni peritali;
- allegato "B": documentazione fotografica;
- allegato "C": visure catastali attuali;
- allegato "D": planimetria catastale dell'immobile;
- allegato "E": stralcio di mappa catastale;
- allegato "F": certificato di destinazione urbanistica attuale;
- allegato "G": copia atto di compravendita del 08/02/2013 per notar Giulia Fabbrocini di Corato, rep. 57767;
- allegato "H": proposte transattive delle parti.

Bari, 10/05/2015

Il C.T.U.

Arch. Silvia Zaccaro

Firmato Da: SILVIA ZACCARO Emesso Da: MPS ROOT CERTIFICATION AUTHORITY Serial#: 18e19