

ARCHITETTO

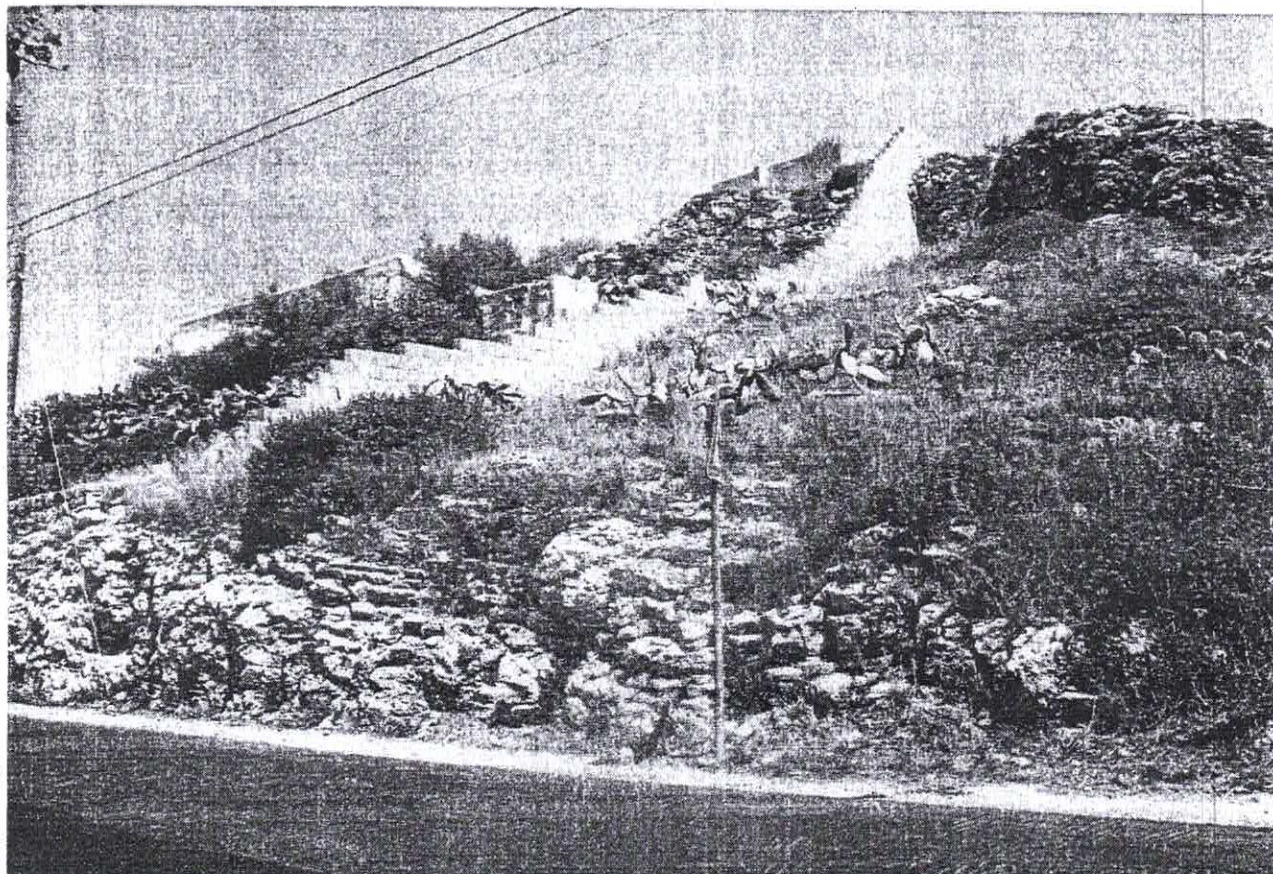
**TRIBUNALE DI LECCE**  
**Sezione Distaccata di Tricase**

**G.O.T. Avv. Alfredo BUCATO CAPOZZA**

**N.R.G. 24/2001**

**"[redacted] c/ [redacted] + altri"**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



*Determinazione del valore, progetto di divisione e predisposizione al frazionamento dei lotti di terreno siti in agro di Morciano di Leuca, località "Monti Rossi" di Torre Vado.*

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

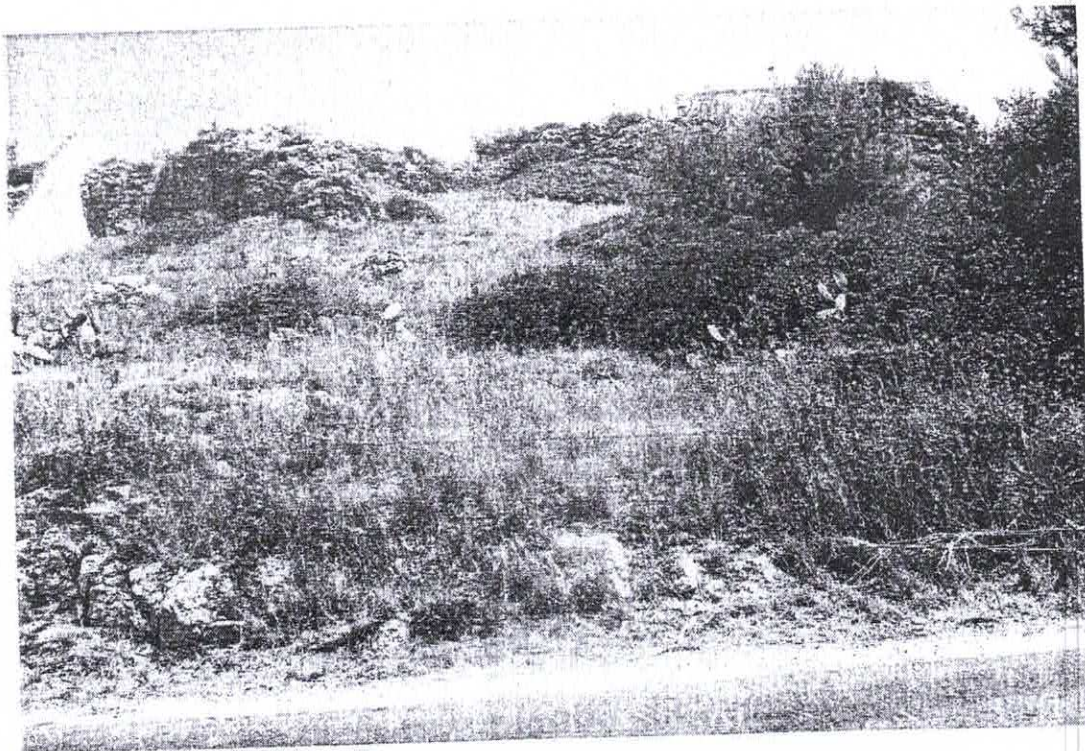
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or 'B', located in the bottom right corner of the page.

## 1. Il fatto

I Sigg. [REDACTED] (*attori*), sono comproprietari, in parti uguali della metà indivisa di due lotti di terreno sito in Morciano di Leuca, alla località denominata "Monti Rossi" di Torre Vado, identificati in N.C.E.U. al foglio 16, pc.lle 151, 370, 374.

La restante metà indivisa del suddetto terreno è di proprietà, ciascuno per la sua quota indivisa, dei Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Affinché si potesse addivenire allo scioglimento della comunione ordinaria dei terreni oggetto di perizia, i Sigg. [REDACTED] in data 18/01/2001 hanno citato in giudizio i comproprietari indivisi dei beni suddetti affinché si potesse accertare ed individuare esattamente il fondo in questione, i relativi condividenti e le quote indivise a ciascuno di essi spettante.



## 2. Premessa

---

Premesso quanto innanzi, all'udienza del 03/12/2010, la sottoscritta Arch. [REDACTED], iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecce al n. [REDACTED], con studio in [REDACTED]. [REDACTED], dopo il giuramento di rito, veniva demandata di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) *"Sulla base della documentazione in atti e sulla base della ispezione dei luoghi, acquisito ogni più opportuno elemento, dica il C.T.U. sulla base altresì dei rilievi svolti dal C.T.P. attrice geom. [REDACTED] il valore commerciale dei due lotti di terreno oggetto di causa.*
- 2) *Predisponga adeguato progetto di divisione individuando le quote di spettanza di ognuno, prevedendo e determinando l'entità di eventuali conguagli;*
- 3) *Predisponga il C.T.U. il relativo frazionamento in base all'assegnazione ed accettazione delle quote;*
- 4) *Nel rispondere ai predetti tre quesiti postigli, il C.T.U. tenga conto dei rilievi e delle osservazioni mosse dal C.T.P. [REDACTED] nella relazione depositata agli atti.*

In esecuzione del mandato conferito, la scrivente, unitamente ad ausiliario, provvedeva ad effettuare gli opportuni sopralluoghi necessari ad assumere una completa cognizione del bene oggetto della presente perizia, nonché ad espletare i necessari accertamenti presso gli Uffici Tecnici competenti.

A seguito dei rilievi, delle disanime e degli accertamenti effettuati, e ritenuto quindi di aver esperito quanto necessario per portare compiutamente a termine l'incarico ricevuto, si rassegna all'Ill.mo Giudice la presente relazione.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 3. Operazioni peritali

---

A seguito di convocazione fissata mediante raccomandate A/R, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04/03/2011 presso il fondo sito in agro di Morciano di Leuca (Lecce), località denominata "Monti Rossi" di Torre Vado, oggetto di controversia, alla presenza, oltre della sottoscritta, di:

- per l'attore, Sig. [REDACTED] in persona nonché del C.T.P. geom. [REDACTED];
- per il convenuto [REDACTED] ed altri non è presente nessuno.

Il C.T.U. e gli intervenuti si sono soffermati sull'esame dei fascicoli e della relativa documentazione rinvenuta dalla sottoscritta e, dopo la lettura dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, è stato possibile raffrontare lo stato dei luoghi con quanto già depositato in atti, anche in relazione alla già redatta C.T.U. del geom. [REDACTED].

La sottoscritta informava così tutti i presenti che le operazioni peritali sarebbero proseguite con l'aiuto dell'ausiliario autorizzato al fine di effettuare gli opportuni rilievi con apposita strumentazione topografica.

In data 14/07/2011 la sottoscritta, previa comunicazione mediante fax ed e-mail certificata, ha dato proseguimento alle operazioni peritali insieme al proprio ausiliario geom. [REDACTED].

Sono intervenuti:

- per [REDACTED], l'attore in persona, nonché il C.T.P. geom. [REDACTED];
- per il convenuto [REDACTED] ed altri, il C.T.P. Arch. [REDACTED].

In seguito ai rilievi dello stato dei luoghi mediante strumentazione GPS, nonché rilievi fotografici, il C.T.U. ha informato gli intervenuti sulle modalità tecniche per redigere la propria consulenza riservandosi la possibilità di richiedere ulteriori notizie e/o documenti ed ulteriori sopralluoghi.

---

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4. Risposta ai quesiti

**QUESITO 1:** *"Sulla base della documentazione in atti e sulla base della ispezione dei luoghi, acquisito ogni più opportuno elemento, dica il C.T.U. sulla base altresì dei rilievi svolti dal C.T.P. attrice geom. [REDACTED], il valore commerciale dei due lotti di terreno oggetto di causa.*

**a) Caratteristiche della zona: collocazione ed accessibilità del terreno**

Il fondo in questione, ubicato in agro di Morciano di Leuca (Lecce), località denominata "Monti Rossi" di Torre Vado, è raggiungibile mediante la S.P. Leuca - Gallipoli e si trova affacciato sulla splendida costa ionica, non lontano dalla imponente ed elegante Torre di Guardia, torre cinquecentesca costruita nel XVI secolo quando le coste salentine erano terra di conquista e di scorrerie dei terribili pirati saraceni e dei crudeli turchi.

La sua ubicazione, sulle scogliere basse della costa che fanno da cornice al bellissimo mare cristallino, rendono tale luogo altamente appetibile dal punto di vista turistico.

Torre Vado è uno dei rari punti della costa pugliese in cui "Le Sorgenti", falde di acqua dolce (un tempo chiamate "li fiumi" perché le loro acque sono dolci e fresche come le acque dei fiumi) sgorgano quasi a livello della battigia.

Freschissime, limpide e con proprietà benefiche per la cura del corpo e il sistema circolatorio, oggetto di studio da laboratori chimici e medici, Torre Vado con le sue "Sorgenti" ed il suo splendido mare, è una località di elevato interesse naturalistico, ambientale e turistico.

La zona infatti beneficia, già da alcuni anni, della presenza di strutture e di servizi che la rendono una meta turistica molto frequentata soprattutto nel periodo estivo.

La morfologia del territorio della marina di Torre Vado alterna tratti di costa bassa rocciosa a tratti di arenili e spiagge con ciottoli e con banchi rocciosi appena

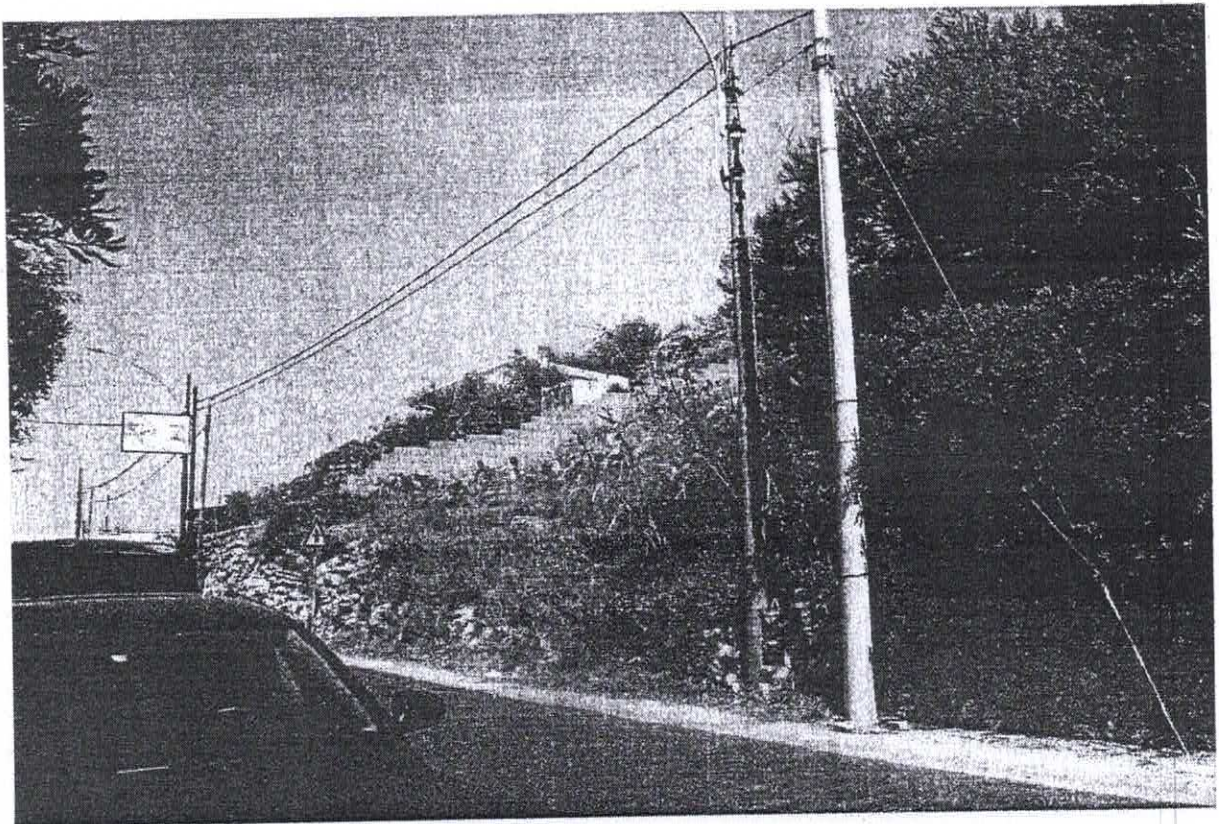
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

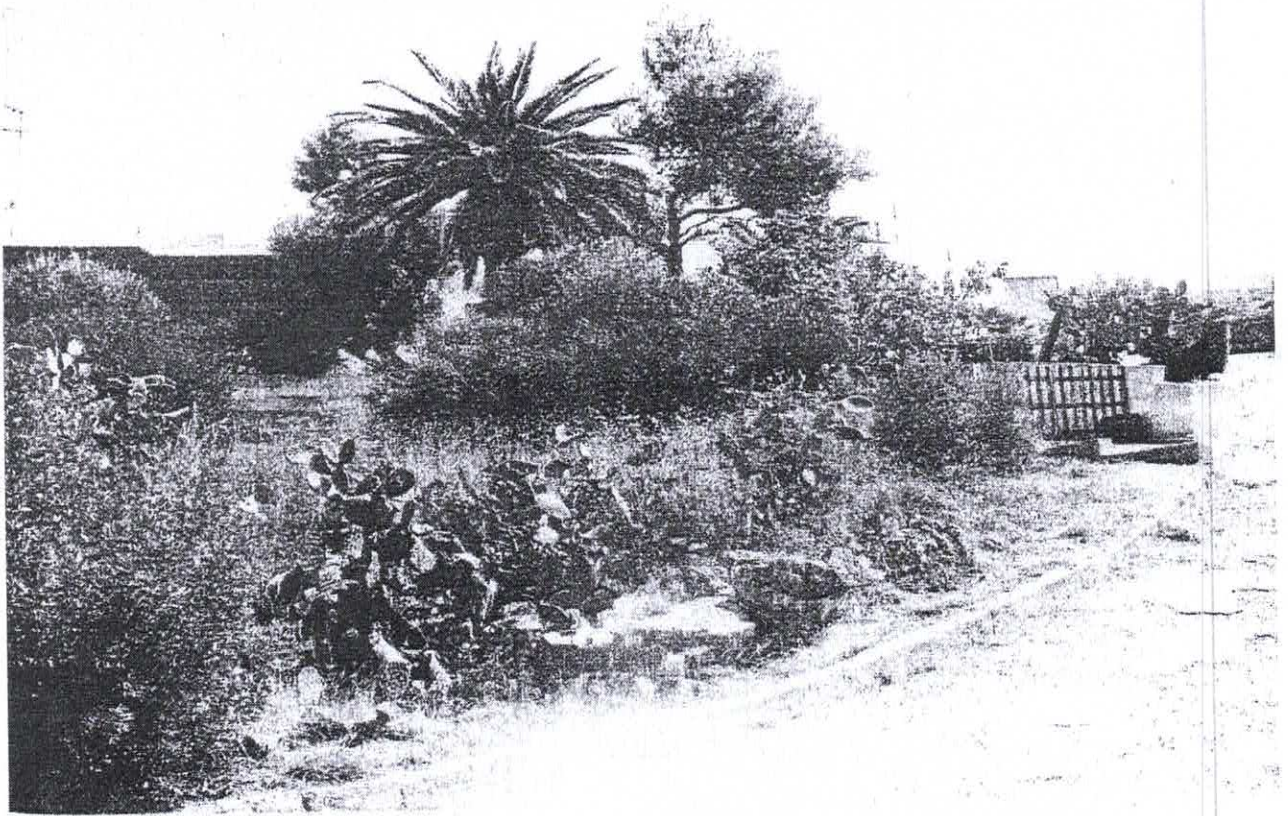
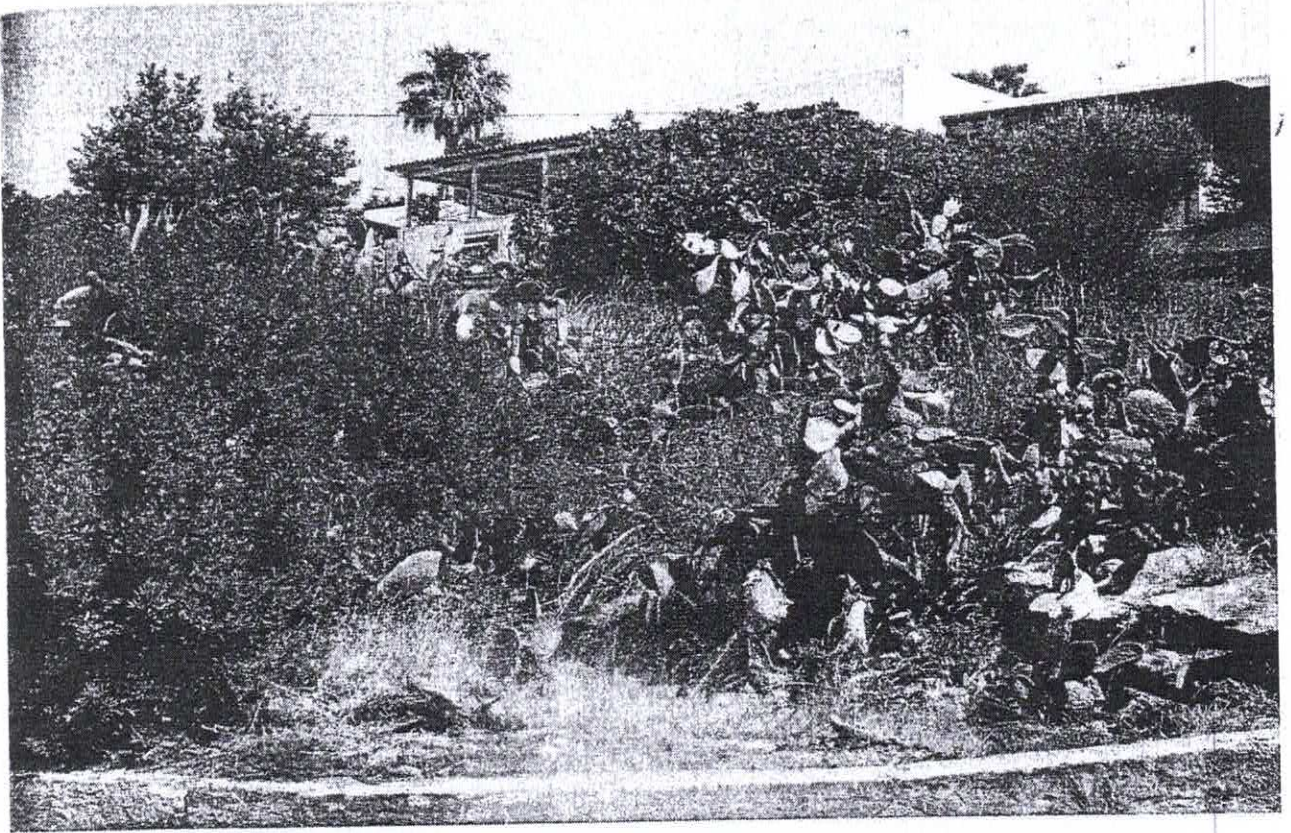
affioranti e con aree costiere caratterizzate da piccoli appezzamenti di terreno recintati da muretti in pietra e rilevati terrosi con specie arboree ed arbustive tipiche (pini, tamerici, ecc.).

Per quanto riguarda l'analisi dell'accessibilità al mare, la zona interessata presenta qualche carenza, ma interventi progettuali dell'Amministrazione mirano a migliorare i servizi e le potenzialità di sosta.

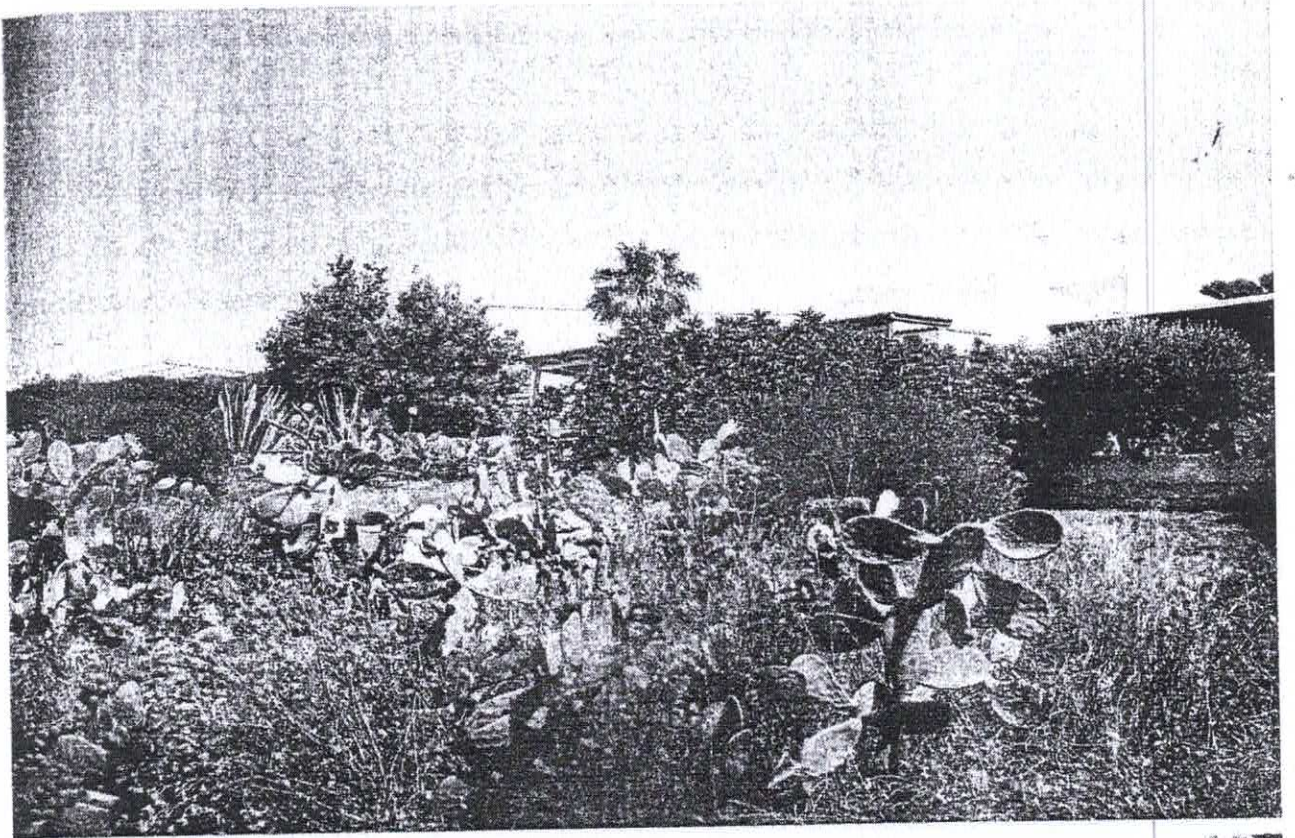
In passato infatti, l'Amministrazione ha proposto con il PCC la realizzazione di una "Passeggiata Panoramica", che costeggia la strada litoranea, sul lato verso mare, partendo dal Ristorante "Profumo di Mare" (proprio di fronte alla zona oggetto di causa) e proseguendo verso est, in direzione della marina di San Gregorio.

Per tutto quanto sopra la ricettività turistica della zona valutata il relazione alle strutture sia esistenti che quelle previste si può considerare buona.





[REDACTED]





b) Identificazione e descrizione dei lotti oggetti di causa

Il terreno oggetto di causa è caratterizzato da due lotti diversi: uno posizionato nella zona più a sud della scogliera, identificato al N.C.T. del Comune di Morciano di Leuca al foglio 16, pc,lla 370 e 374 e l'altro posizionato nella parte più alta identificato al foglio 16 pc,lla 151.

La zona posizionata più a sud (di seguito nominata **Zona A**) ricade in "Zona C3 "Turistico residenziale di espansione" del Programma di Fabbricazione del Comune di Morciano di Leuca, soggetta a "Strumentazione Urbanistica preventiva", per cui allo stato attuale non è possibile alcuna edificazione.

La zona più a nord, (di seguito nominata come **Zona B**) ricade anch'essa in "Zona C3 "Turistico residenziale di espansione", ma fa parte del Piano di Lottizzazione convenzionata Monti Rossi, approvato con D.P.G.R. n. 1635 del 19/04/1975, che prevede un Indice di Fabbricabilità pari a 0,73 mc/mq, distribuito in cellule abitative".

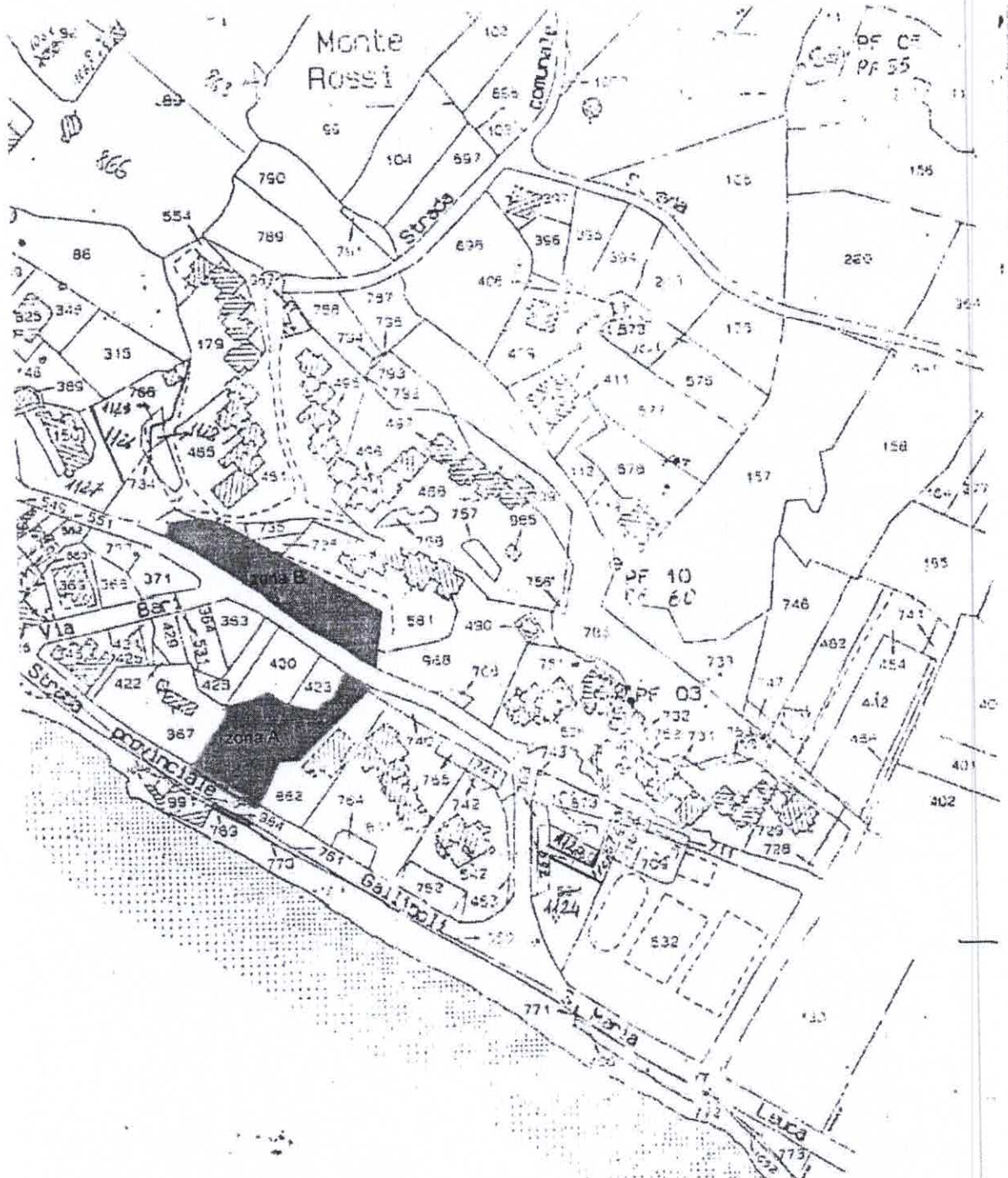
Sia le particelle della zona A che quelle della Zona B ricadono nel perimetro delle zone sottoposte al vincolo paesaggistico e fanno parte dell'Ambito C del PUTT, nonché del Perimetro Urbano della Marina di Torre Vado.

La **zona A**, quella posta più a sud, ha una forma pressoché irregolare e scoscesa ed è ubicata sulla parete rocciosa laterale che costeggia la litoranea (S.P. n. 214) Gallipoli - Santa Maria di Leuca.

Il suo accesso non è particolarmente agevole nella parte più a sud data la sua ubicazione lungo la strada statale ad elevato traffico veicolare. Solo un piccolo tratto nella zona più a nord è raggiungibile invece mediante la strada veicolare di Via Montirossi (strada che divide la Zona A da quella B).

La **zona B**, quella posta più a nord, ha una forma pressoché rettangolare e si trova a ridosso di terreni già in parte edificati. Il suolo si presenta ricco di vegetazione tipica della zona caratterizzata prevalentemente da fichi d'india e macchia mediterranea e il suo assetto altimetrico non si presenta particolarmente difficoltoso come quello che caratterizza la Zona A.

Tutta la Zona A è poi comodamente servita dalla strada veicolare di Via Montirossi.



JON

c) Determinazione delle superfici

La sottoscritta per determinare le superfici dei due terreni ha provveduto ad effettuare un rilievo degli stessi attraverso l'utilizzo di GPS con antenna telescopica di precisione. La scelta di tale metodologia è avvenuta in quanto tale rilievo permette di essere effettuato in qualsiasi momento del giorno e della notte e con qualsiasi condizione metereologica ed orografica, produce risultati molto accurati dal punto di vista geodetico e consente una maggiore produttività ed un minor numero di personale.

Sulla base della documentazione in atti, delle indagini effettuate, dei rilievi svolti dal C.T.P. attrice geom. [REDACTED] e dai rilievi effettuati dalla sottoscritta sono emerse alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

E' opportuno precisare che il rilievo è stato caratterizzato da una fase operativa costituita da una serie di operazioni di misura che consentono, mediante le fasi successive di restituzione analitica, grafica e di ricognizione, di produrre la rappresentazione grafica dell'intero fondo (mappa topografica).

Le esigenze di precisione del rilievo dipendono soprattutto dalla scala di rappresentazione di quest'ultima e dall'errore di graficismo determinando una differenza fra quella che viene definita "superficie reale" e "superficie nominale".

Per "Superficie Reale" si intende la superficie che delimita il corpo (terreno) e lo separa dall'ambiente circostante.

Per "Superficie Nominale" si intende la superficie ideale la cui forma è definita dal disegno.

Per quanto riguarda il rilievo della **Zona A**, quella posta più a sud, a ridosso della strada litoranea, risulta che la sua superficie consiste in **1.345,00** mq circa, invece, per quanto riguarda la **Zona B** (quella posta più a nord), la sottoscritta ha rilevato che la superficie reale del terreno risulta diversa da quella nominale cioè quella rappresentata nell'estratto di mappa catastale.

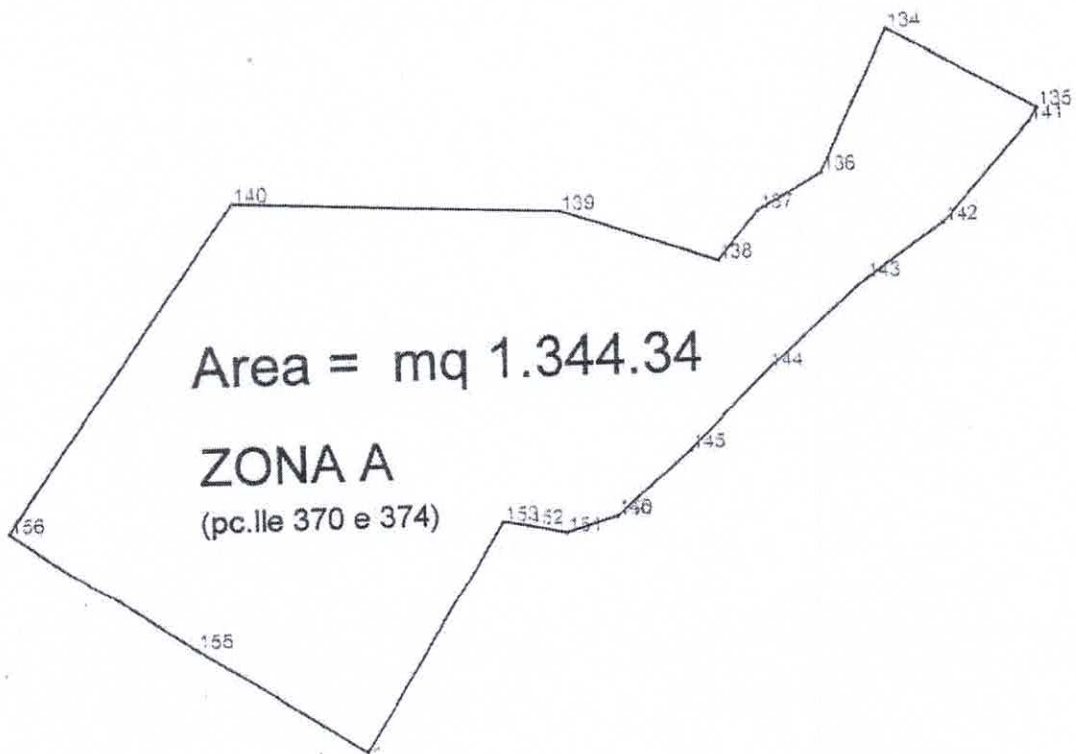
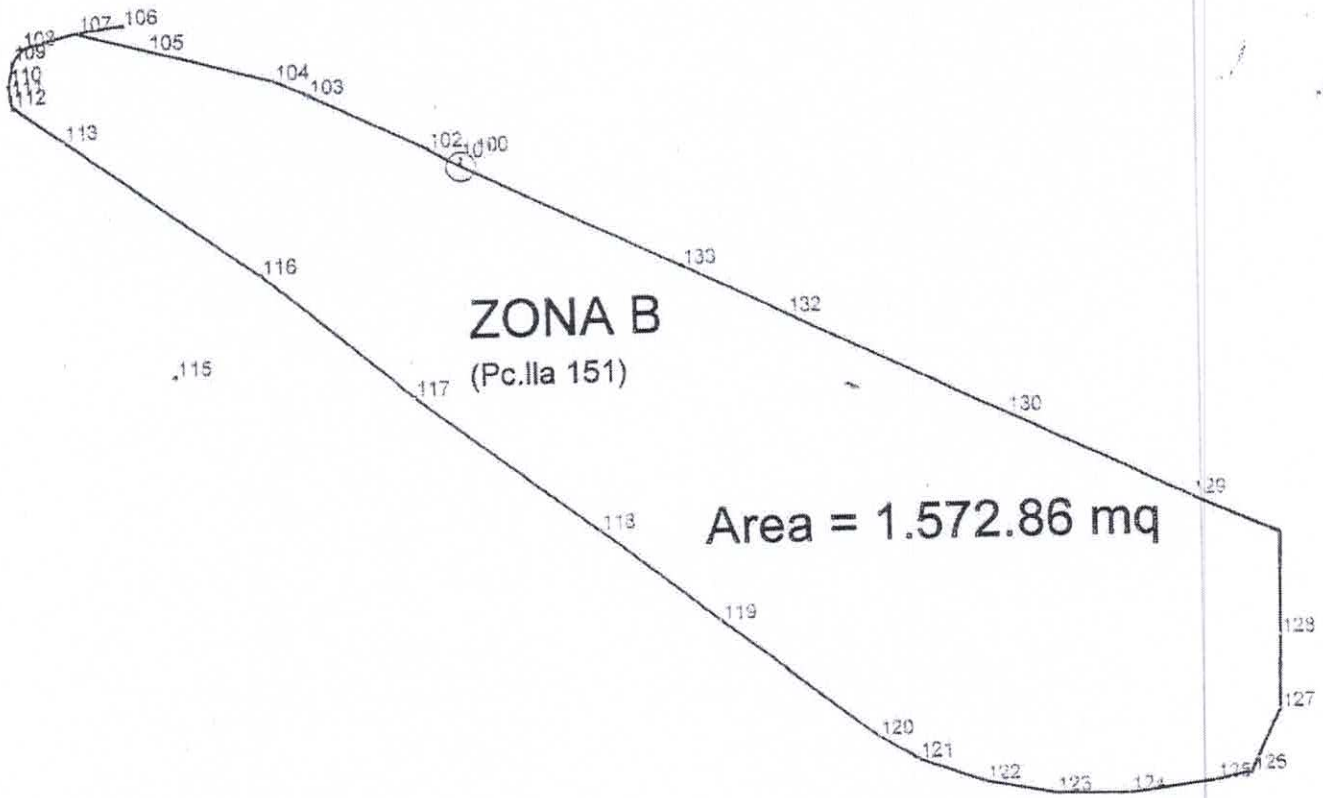
Sull'estratto di mappa, infatti, si rileva un errore di grafica nel contorno della zona interessata.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
ARCHITETTO

La forma dello stato reale della zona risulta differente da quella catastale determinando una superficie reale di mq **1.573** circa (leggermente inferiore ai mq 1.605 rilevati del geom. [REDACTED]) e non di mq 1.489 così come indicato catastalmente.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]







Comune: MORCIANO DI LEUCA

Foglio: 16

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

7-Ott-2011  
Prot. n. 18496

#### ***d) Processo di valutazione – Criterio e metodologia estimativa***

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore *congruo* cioè al *più probabile valore di mercato*. La valutazione del valore di mercato degli immobili viene effettuata attraverso il *procedimento diretto*, che può essere applicato con diverse metodologie, tutte riconducibili – essenzialmente – al confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame, l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale. Nel nostro caso considerando, le caratteristiche, l'ubicazione e la tipologia dell'unità oggetto di stima, lo scopo della valutazione, nonché (elemento di maggior rilievo) la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto o sintetico (attraverso la comparazione di elementi univoci). Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc.

A tale scopo, sono state condotte estese indagini che hanno interessato numerosi operatori immobiliari, agenzie di intermediazione ed imprese di costruzioni, volte ad accertare i più corretti valori (unitari e complessivi) da utilizzare come riferimento comparativo per i beni oggetto di stima.



Al riguardo, va osservato in via preliminare che l'attuale momento appare caratterizzato da una vivace dinamica dei prezzi.

Dopo anni di impennata, che hanno visto i prezzi degli immobili raggiungere cifre stratosferiche, si prevede anche nel prossimo futuro una grande frenata.

Le cause di tale rimodulazione sono molteplici e correlate tra loro; da un lato sicuramente il rincaro dei mutui e la stretta creditizia imposta dagli organi di controllo bancari; dall'altro la generalizzata crisi di liquidità che caratterizza la gestione dei bilanci familiari attuali. In tale contesto è ragionevole ipotizzare una tendenziale e generale diminuzione della domanda immobiliare che condurrà ad una discreta correzione dei prezzi degli immobili attualmente leggermente gonfiati.

Se il mercato si sgonfia, l'offerta si adegua.

Ma come sempre, ad incidere sull'andamento del mercato immobiliare non è soltanto un fattore, bensì una moltitudine di cause economico/ambientali.

Non bisogna mai dimenticare la regola major del mercato immobiliare: il suo andamento è una linea sinusoidale composta da picchi massimi e minimi ricorrenti, quindi quello che può sembrare un investimento sfortunato attuale potrebbe diventare una rendita florida in un prossimo futuro.

A fronte di quanto esposto:

#### Valore commerciale dei due lotti di terreno

Per la determinazione del valore commerciale dei due lotti di terreno oggetti di causa, si utilizzerà il criterio della stima sintetica comparativa come sopra descritto, individuando i prezzi medi unitari al mq.

Dalle indagini di mercato eseguite nella zona interessata, sulla base della documentazione in atti, della ispezione dei luoghi, e in considerazione delle caratteristiche precedentemente descritte, ne consegue la seguente valutazione degli immobili utilizzando il criterio della stima sintetica comparativa ed individuando i prezzi medi unitari (€/mc ed €/mq):

### **ZONA A**

Tenuto conto delle caratteristiche della Zona A (la parte più a sud) (urbanistico-edilizie, attuale impossibilità di edificazione, assetto altimetrico, caratteristiche estrinseche e/o intrinseche del fondo, anomalie di mercato, ecc) si può desumere un valore commerciale complessivo di **€ 76.665,00.**

### **ZONA B**

Tenuto conto dell'incidenza della Zona B (la parte più a nord) sul valore dell'area (la possibilità di edificazione, l'assetto idrogeologico del fondo, cioè la quantità di spesa da sostenere per sistemare il suolo e sottosuolo; l'assetto altimetrico, cioè la quantità di denaro necessaria per realizzare il fondo alle esigenze di progetto, le caratteristiche estrinseche e/o intrinseche del fondo), del prezzo degli eventuali edifici futuri, delle spese complessive, delle anomalie di mercato, si può desumere un valore commerciale complessivo di **€ 144.716,00.**