

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**PROC. N° 10946/2017 R.G.**

**Parte attrice :**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Parte convenuta :**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Agosto 2022**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## Indice

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA .....</b>                                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 2.1      | GENERALITÀ .....                                                       | 4         |
| 2.2      | CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE .....                                      | 5         |
| 2.3      | CONDIZIONI MANUTENTIVE .....                                           | 6         |
| <b>3</b> | <b>IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>                    | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA E URBANISTICA .....</b>                   | <b>7</b>  |
| <b>5</b> | <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>CONCLUSIONI .....</b>                                               | <b>12</b> |
| <b>7</b> | <b>OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI DI PARTE E CONCLUSIONI FINALI .....</b> | <b>13</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 1 PREMESSA

A seguito del verbale di trattazione scritta del giudice ..... del 12/07/2021, il sottoscritto ing. ...., con studio in ....., è stato nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto; nell'udienza del 31/01/2022, dopo il giuramento con la formula di rito, il giudice ha invitato il C.T.U. a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Previa descrizione e riproduzione fotografica e planimetrica, determini il valore dell'immobile sito in Capoterra via La Vigna n. 39 censito in catasto al foglio 27 mappale 2098 (ex mappale 1199);**
- 2. verifichi la conformità alle planimetrie catastali, la regolarità amministrativa e urbanistica dello stesso, la presenza di eventuali abusi o irregolarità, precisando in questo caso la presumibile data di realizzazione e se si renda necessario eseguire delle demolizioni ed il relativo costo e, in particolare, se si tratti di interventi non autorizzati per i quali è previsto il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 d.p.r. 380/2001;**
- 3. verifichi la comoda divisibilità del menzionato immobile in sei parti uguali di pari valore;**
- 4. in caso di risposta positiva al quesito che precede predisponga un progetto di divisione, formulando ove possibile diverse ipotesi, attraverso l'individuazione di sei quote omogenee pari ognuna a 1/6 del valore dell'immobile con indicazione degli eventuali conguagli in denaro.**

Nella stessa udienza venivano fissati i seguenti termini per le operazioni peritali:

- 20 giugno 2022 per trasmissione della bozza alle parti;
- 20 luglio 2022 per presentazione di osservazioni;
- 20 settembre 2022 per deposito relazione definitiva, nella quale il consulente prenderà posizione sulle osservazioni delle parti.

L'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 18/2/2022, è stato effettuato in assenza di consulenti di parte, in quanto il CTP nominato dalla parte attrice, ....., ha comunicato la propria indisponibilità a svolgere l'incarico per motivi personali, mentre non risulta nominato alcun consulente da parte della resistente.

In data 12/04/2022 il CTU ha presentato telematicamente presso il Comune di Capoterra una domanda di accesso agli atti (allegato 1), al fine di verificare i titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'immobile oggetto di causa. Lo stesso Comune, dopo interlocuzione con l'ufficio preposto, ha trasmesso allo scrivente in data 09/05/2022, i dati richiesti (allegati 2 e 3).

Successivamente, previo avviso alle parti, il CTU fissava un sopralluogo sul posto per il giorno 6 giugno 2022.

Pertanto, alle ore 9,30 del 06/06/2022, oltre allo scrivente C.T.U. si sono ritrovati presso il terreno in oggetto i signori:

- ....., per la parte convenuta;
- ....., collaboratore del C.T.U.

Non si è presentato nessun rappresentante per la parte attrice.

Nel corso del sopralluogo si è provveduto ad una accurata ricognizione sull'immobile e all'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico, al fine di determinare con esattezza la attuale situazione dei luoghi e confrontarla con la documentazione catastale, amministrativa e urbanistica; si è provveduto ad ispezionare sia l'esterno che l'interno del fabbricato, nonché il cortile di pertinenza.

## 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 2.1 Generalità

L'immobile oggetto della perizia consiste in un appartamento residenziale con giardino di pertinenza, sito in comune di Capoterra, località Frutti d'Oro, lottizzazione La Vigna, strada 1° civ. n° 39.

L'appartamento è articolato su tre livelli fuori terra (due piani alti e mansarda) e uno seminterrato, confina su lato nord ovest in adiacenza con appartamento simile di altra proprietà ed è contornato sui restanti lati dal cortile di pertinenza; il tutto costituisce un unico fabbricato del tipo a villini bifamiliare.

L'accesso dalla strada avviene tramite un doppio ingresso pedonale e carraio, al piano rialzato dell'appartamento si accede tramite una breve rampa di scale e una veranda coperta.

In questo piano, oltre all'atrio d'ingresso con la scala che disimpegna i piani superiori e il seminterrato, sono presenti un ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, uno studio con veranda accessibile anche dall'esterno.

La superficie coperta del piano terra è pari a mq 99,31, oltre verande per mq 8,27; l'altezza interna del piano è di m 2,75.

Al piano primo sono presenti quattro camere da letto, disimpegno, bagno e una veranda.

La superficie coperta del piano primo è pari a mq 96,24, oltre verande per mq 7,91; l'altezza interna è di m 2,70.

Il piano mansarda (sottotetto) è suddiviso in tre locali di sgombero, un bagno e veranda.

La superficie coperta di questo piano è pari a mq 94,40, oltre verande per mq 3,10; l'altezza interna di questo piano è variabile da min 0,80 a max 2,65 m.

Il piano seminterrato è suddiviso in due ampi locali di sgombero ed un vano caldaia.

La superficie coperta di questo piano è pari a mq 100,07; l'altezza interna è di m 2,75.

All'esterno le aree di pertinenza sono in parte sistemata a giardino, in parte pavimentate; in queste ultime sono presenti un box prefabbricato per ricovero auto, delle dimensioni di m 3,00x5,50x2,15h, un piccolo ripostiglio coperto in adiacenza dell'ingresso pedonale, delle dimensioni di m 1,30x1,30x1,90h, ed un piccolo ripostiglio privo di copertura, delle dimensioni di m 1,08x1,93x1,90h, al di sotto di una tettoia fatiscente retrostante al box.

## 2.2 Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo, strutture, finiture e impianti dell'immobile si è rilevato quanto segue:

La struttura portante dell'edificio è costituita da murature perimetrali e di spina portanti, con fondazioni di tipo continuo in c.a., solai di tipo misto a travetti e pignatte in laterizio e getto di completamento (caldana) in c.a., tetto del tipo a falde inclinate con manto di copertura in tegole; i tramezzi divisorii sono generalmente in muratura di laterizi forati da cm 8.

Le pareti sia esterne che interne sono generalmente intonacate e tinteggiate, eccetto quelli dei bagni e cucina che sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di ceramica.

I pavimenti, compreso balconi e verande, sono realizzati in piastrelle di ceramica, quelli del cortile in battuto di cemento; la scala interna è realizzata con alzate e pedate in granito per i piani fuori terra, in marmo biancone al piano interrato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato tipo noce, il portoncino d'ingresso in legno massello.

Gli infissi esterni, porte e finestre, sono realizzate in legno per i tre piani fuori terra, con specchiature in vetro semplice e portelloni esterni di chiusura in legno; al piano seminterrato sono in alluminio, sempre con vetro semplice.

Ai piani terra e primo è presente un impianto di riscaldamento, con vano caldaia al seminterrato, che risulta dismesso da tempo.

E' presente inoltre un impianto a pompe di calore con split negli ambienti soggiorno e studio al piano terra e in una camera da letto al piano primo.

L'impianto elettrico e di illuminazione è funzionante ma risulta non a norma.

L'impianto idrico sanitario risulta in parte funzionante, pur evidenziandosi evidenti perdite in corrispondenza dei bagni.

E' presente inoltre un impianto di pannelli solari per acqua calda sanitaria, che risulta anch'esso dismesso.

### 2.3 Condizioni manutentive

L'immobile, costruito negli anni 1977/1978, a seguito di concessione edilizia n° 204 rilasciata dal Comune di Capoterra in data 13/06/1977 prot. n°333, si presenta in uno stato di conservazione piuttosto scadente, sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne, come pure per gli impianti di cui è dotato.

In effetti dalle informazioni attinte non risulta siano state effettuate nel tempo manutenzioni significative ed attualmente l'appartamento viene utilizzato solo in parte e saltuariamente.

Sono evidenti copiose infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti dalle impermeabilizzazioni delle diverse verande, come pure perdite dall'impianto idrico sanitario, con conseguente situazione di degrado degli intonaci e tinteggiature sia interne che esterne.

Numerose infiltrazioni sono presenti anche sui muri perimetrali e soffitti del piano seminterrato.

I portelloni di chiusura degli infissi esterni sono fortemente degradati e da sostituire, non avendo ricevuto alcuna manutenzione.

Le opere in ferro quali ringhiere, griglie ed infissi abbisognano di verniciatura.

L'impianto idrico sanitario presenta numerose perdite ai diversi livelli.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni è dismesso da anni, la caldaia è praticamente fatiscente, da sostituire.

L'impianto elettrico è funzionante, ma non rispondente alle attuali prescrizioni normative; il sig. riferisce che tengono esclusa la parte di impianto relativa alla mansarda, in quanto in occasione di consistenti eventi meteorici si verificano dei corto circuiti, con conseguente stacco della corrente dal contatore generale.

Le suddette condizioni manutentive, oltre che dalla presente descrizione, sono comunque compiutamente riscontrabili dall'ampia documentazione fotografica riportata in allegato 8.

### 3 IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Dal punto di vista catastale l'immobile in argomento risulta così identificato (cfr. visura e planimetria riportati in allegato 4):

- Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Capoterra al foglio 27, mappale 2098
- Il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 2098, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq 300, rendita € 1464,16.

Circa la conformità delle planimetrie catastali rispetto al realizzato, è da rilevare quanto segue:

- Al piano mansarda è stata realizzata una pannellatura in legno che divide in due ambienti il locale di sgombero originariamente unico, non rappresentata in planimetria;
  - nel cortile di pertinenza è stata parzialmente demolita la tettoia per far luogo al posizionamento del box prefabbricato per ricovero auto, che non è rappresentato in planimetria;
- Queste difformità tra planimetrie catastali e quanto realizzato sono comunque evidenziate in dettaglio nella rappresentazione grafica riportata in allegato 6, relativa ai rilievi di quanto eseguito effettuati sul posto alla data del sopralluogo.

#### 4 REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

L'immobile in argomento è stato costruito a seguito di concessione edilizia n° 204 rilasciata dal Comune di Capoterra in data 13/06/1977 prot. n°333.

Successivamente, in data 29/09/1986 con prot. 11156, è stata presentata istanza di sanatoria relativa ad alcune difformità ultimate nel 1980, come dichiarato nella suddetta istanza; a seguito di ciò il Comune di Capoterra ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1186 in data 29/01/1991.

Dall'accesso agli atti non risulta sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal confronto tra la situazione di fatto dell'immobile, alla data del sopralluogo, con gli elaborati relativi all'ultima situazione assentita (vedasi la citata concessione in sanatoria allegato 3) si riscontrano le seguenti difformità:

1. Al piano mansarda è stata realizzata una pannellatura in legno che divide in due ambienti il locale di sgombero originariamente unico;
2. nel cortile di pertinenza è stata parzialmente demolita la tettoia per far luogo al posizionamento del box prefabbricato per ricovero auto, delle dimensioni di m 3,00x5,50x2,15h;
3. sempre nel cortile, sotto la parte di tettoia residua, è stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura, privo di propria copertura, delle dimensioni di m 1,08x1,93x1,90h;
4. in adiacenza all'ingresso pedonale dalla strada è stato realizzato un piccolo ripostiglio chiuso in muratura, delle dimensioni di m 1,30x1,30x1,90h.

La rappresentazione grafica delle suddette difformità è riportata in allegato 5 insieme al rilievo delle principali misure degli ambienti.

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto n° 1., trattasi di una opera interna che non costituisce abuso edilizio, ma semplice irregolarità amministrativa: la realizzazione di una suddivisione interna non richiede infatti preventiva autorizzazione né permesso di costruire, ma una semplice comunicazione dell'avvio dei lavori, in quanto rientra tra gli interventi di "Edilizia libera" di

cui all'art. 15, comma 2 lettera b), della L.R. 3/10/1985 n° 23 e s.m.i. Non deve pertanto essere demolita ma può essere regolarizzata con una semplice sanzione amministrativa pari a € 500,00.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti n° 3 e 4, trattasi di interventi che possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo edilizio, in quanto rientrano tra gli interventi di "Edilizia libera" di cui all'art. 15, comma 1 lettera g), della L.R. 3/10/1985 n° 23 e s.m.i., per i quali non è richiesta nemmeno la comunicazione di inizio lavori: pertanto non costituiscono abuso edilizio e non devono essere demoliti.

Quanto al box prefabbricato di cui al punto 2), realizzato verosimilmente in data successiva alla citata richiesta di sanatoria, trattasi di un'opera eseguita in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 d.p.r. 380/2001, che pertanto costituisce abuso edilizio; in base all'attuale normativa non è previsto alcun tipo di sanatoria che possa regolarizzare la presenza di detto manufatto, che deve quindi essere rimosso.

Il costo della demolizione/rimozione del suddetto manufatto è stato valutato in € 1250,00 complessivi, come dalla seguente analisi di prezzo eseguita con riferimento al prezziario regionale Opere Pubbliche 2019 della Regione Sardegna:

| Num.Ord.<br>TARIFFA | DESCRIZIONE DELLE VOCI<br>E DEGLI<br>ELEMENTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quantità                                       | IMPORTI                                  |                                                                                                                | R.                           |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                | unitario                                 | TOTALE                                                                                                         |                              |
| AB.003              | Smontaggio box prefabbricato<br><b>ELEMENTI:</b><br>(E) [PR.0001.0014.0001] IMPIEGO DI PICCOLE ATTREZZATURE DI CANTIERE a corpo cadauno<br>(E) [RU.0001.0001.0002] OPERAIO QUALIFICATO (Media Regionale) (qt=(2*(5,50+3,00)*2,15+5,50*3,00)*0,10) ora<br>(E) [RU.0001.0001.0003] OPERAIO COMUNE (Media Regionale) (qt=(2*(5,50+3,00)*2,15+5,50*3,00)*0,20) ora<br>(A) [PF.0012.0018.0012] Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, p ... (qt=(2*(5,50+3,00)*2,15+5,50*3,00)*0,10*1,30)<br>di cui MDO= 63.403%; MAT= 15.647%; ATT= 0.000%; metri cubi<br>(A) [PF.0001.0009.0016] CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. ... (qt=(2*(5,50+3,00)*2,15+5,50*3,00)*0,100) tonnellate<br><br>Sommano euro<br>Spese Generali 15,00% * (988,14) euro<br><br>Sommano euro<br>Utili Impresa 10% * (1 136,36) euro<br><br><b>TOTALE euro / a corpo</b> | 2'611,000<br>5,305<br>10,610<br>6,897<br>5,305 | 0,01<br>29,30<br>26,41<br>67,09<br>12,00 | 26,11<br>155,44<br>280,21<br>462,72<br>63,66<br><br>988,14<br>148,22<br><br>1'136,36<br>113,64<br><br>1'250,00 | MT<br>MDO<br>MDO<br>AN<br>AN |

## 5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### 5.1 Determinazione della consistenza

Per calcolare la superficie di riferimento dell'immobile in oggetto, a destinazione residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della determinazione del valore, si sono seguite le regole indicate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il parametro di riferimento è la *superficie commerciale*, che comprende la superficie coperta dei vani e accessori diretti di ogni piano, al lordo delle murature esterne, oltre le superfici di:

- Pertinenze esclusive di ornamento, terrazze, balconi e simili, aree scoperte a giardino, corti e simili
- pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte e simili

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Di seguito si riporta in forma riepilogativa la valutazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto (per il dettaglio vedi anche calcoli grafici riportati nell'allegato 7):

#### Misurazioni

|                                                            |     |        |
|------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Piano seminterrato (cantina e locali tecnici)              | mq. | 100,07 |
| Piano terra (residenziale)                                 | mq. | 99,31  |
| (balconi)                                                  | mq. | 8,27   |
| Piano primo (residenziale)                                 | mq. | 96,24  |
| (balconi)                                                  | mq. | 7,91   |
| Piano sottotetto (locali di sgombero)                      | mq. | 94,40  |
| (balconi)                                                  | mq. | 3,10   |
| Cortile e giardino (al netto dell'impronta del fabbricato) | mq. | 392,42 |

#### Superficie omogeneizzata

|                                                              |     |               |
|--------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| Parte residenziale (99,31 + 96,24)                           | mq. | 195,55        |
| Pertinenze esclusive accessorie (100,07 + 94,40) x 0,50      | mq. | 97,24         |
| Cortile e giardino (392,42) x 0,10                           | mq. | 39,24         |
| Pertinenze ornamentali (balconi) (8,27 + 7,91 + 3,10) x 0,30 | mq. | 5,78          |
| Totale superficie commerciale omogeneizzata                  | mq. | 337,81        |
| <b>Superficie commerciale omogeneizzata (arr.)</b>           | mq. | <b>338,00</b> |

## 5.2 Determinazione del valore unitario di mercato

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano, per abitazioni civili, in stato conservativo analogo a quello in esame, cioè da ristrutturare, tra i **536,00** e i **580,00 €/mq**, con un valore medio pari a **558,00 €/mq**.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al II semestre 2021, per il Comune di Capoterra zona Suburbana Lottizzazioni a Mare – Frutti d'oro, *tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale*, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di **1.200,00 €/mq** a un massimo di **1.600,00 €/mq**, con un valore medio di **1.400,00 €/mq**.

Per la *tipologia ville e villini, stato conservativo normale*, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di **1.300,00 €/mq** a un massimo di **1.750,00 €/mq**, con un valore medio di **1.525,00 €/mq**.

Nel caso in esame si può ragionevolmente considerare un valore intermedio pari a **1.450,00 €/mq**.

E' però da tenere in conto che l'immobile in oggetto non si trova in *stato conservativo normale*, ma necessita di una completa ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria interna ed in parte anche esterna; per una corretta stima del valore unitario di mercato occorre pertanto valutare i costi da sostenere per le suddette manutenzioni, e portarli in detrazione dalle valutazioni OMI di cui sopra.

Ipotizzando un costo di ristrutturazione medio (min **600,00** – max **1.000,00 €/mq**) pari a **800,00 €/mq**, si può ragguagliare il valore medio di mercato da valutazione OMI alle attuali condizioni manutentive dell'immobile: **V.M (1.450.00 -800,00) = 650,00 €/mq**

## 5.3 Determinazione del valore di mercato

La superficie commerciale omogeneizzata, come riportato al punto 5.1, dai rilievi e valutazioni eseguite risulta pari a **338,00 mq**

Il valore unitario di riferimento ai fini del calcolo del valore dell'immobile, si può dedurre dalla media tra quotazione OMI e indagini di mercato di cui al precedente punto 5.2, e risulta pari a:  $\frac{1}{2} (558,00 + 650,00) = 604,00 \text{ €/mq}$ , arrotondato a **600,00 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, nelle condizioni manutentive in cui si trova allo stato attuale, può essere pertanto stimato pari a:  $(338,00 \times 600,00) = \text{€ } \mathbf{202.800,00}$ .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6 CONCLUSIONI

A conclusione del lavoro, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice Relatore allo scrivente C.T.U., si possono pertanto formulare le seguenti risposte:

**Quesito 1** - *Previa descrizione e riproduzione fotografica e planimetrica, determini il valore dell'immobile sito in Capoterra via La Vigna n. 39 censito in catasto al foglio 27 mappale 2098 (ex mappale 1199);*

R. Per la descrizione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, caratteristiche costruttive e condizioni manutentive, si rimanda al precedente capitolo 2; la determinazione della consistenza e stima del valore di mercato sono riportate al capitolo 5. In allegato 5 sono riportati i rilievi planimetrici, in allegato 7 è riportato il calcolo grafico delle superfici, in allegato 8 è riportata la documentazione fotografica.

*Il valore di mercato dell'immobile in oggetto viene stimato complessivamente in € 202.800,00.*

**Quesito 2** - *Verifichi la conformità alle planimetrie catastali, la regolarità amministrativa e urbanistica dello stesso, la presenza di eventuali abusi o irregolarità, precisando in questo caso la presumibile data di realizzazione e se si renda necessario eseguire delle demolizioni ed il relativo costo e, in particolare, se si tratti di interventi non autorizzati per i quali è previsto il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 d.p.r. 380/2001;*

R. Per la conformità catastale, la regolarità amministrativa ed urbanistica, la presenza di eventuali abusi o irregolarità, si fa riferimento a quanto riportato ai capitoli 3 e 4. Negli allegati 5 e 6 sono rappresentate graficamente le differenze riscontrate rispetto al progetto approvato e alle planimetrie catastali.

*Sussistono alcune difformità rispetto alla ultima situazione assentita (Concessione in sanatoria del 29/01/2021) e precisamente:*

- *Realizzazione di una parete divisoria al piano sottotetto/mansarda, irregolarità sanabile con semplice sanzione amministrativa (mancata comunicazione di inizio lavori); eseguito presumibilmente in data successiva alla concessione in sanatoria del 1991. Il costo della sanzione amministrativa è pari a € 500,00*
- *Realizzazione di due piccoli ripostigli nel cortile di pertinenza (opere di edilizia libera non soggette a comunicazione e quindi irrilevanti, non necessitano di sanatoria); interventi eseguiti presumibilmente fin dal primo impianto.*
- *Installazione di un box prefabbricato per ricovero auto nel cortile di pertinenza, previa parziale demolizione della tettoia esistente: questo intervento, per il quale è previsto il*

*permesso di costruire, costituisce abuso edilizio e deve pertanto essere demolito/rimosso; è stato eseguito verosimilmente in data successiva alla concessione in sanatoria del 1991. Il costo della demolizione/rimozione viene stimato complessivamente in € 1.250,00*

**Quesito 3** - *Verifichi la comoda divisibilità del menzionato immobile in sei parti uguali di pari valore;*

**R.** La conformazione dell'immobile, nel quale solo i piani terra e primo sono destinati ad abitazione, mentre il seminterrato e sottotetto/mansarda sono adibiti a locali di sgombero, non consentono in alcun modo una comoda divisibilità in sei parti uguali di pari valore, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 C.C., sia sotto l'aspetto funzionale che economico, come pure su quello normativo.

Oltre all'aspetto economico piuttosto gravoso, in base all'art. 65 del regolamento edilizio di Capoterra, la *superficie utile* minima di un alloggio tipo monolocale deve essere pari ad almeno 38 mq. Considerando che la *superficie lorda* (maggiore della superficie utile) di ciascuno dei due piani abitabili è inferiore a 100 mq, non è tecnicamente possibile realizzare una suddivisione in 6 alloggi (3 per piano).

*L'immobile di cui trattasi non è pertanto divisibile in sei parti uguali di pari valore.*

**Quesito 4** - *In caso di risposta positiva al quesito che precede predisponga un progetto di divisione, formulando ove possibile diverse ipotesi, attraverso l'individuazione di sei quote omogenee pari ognuna a 1/6 del valore dell'immobile con indicazione degli eventuali conguagli in denaro.*

**R.** Si ribadisce la risposta al quesito n° 3

## 7 OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI DI PARTE E CONCLUSIONI FINALI

La presente relazione è stata trasmessa telematicamente alle parti in data 16/06/2022, con termine 20/07/2022 per la consegna di eventuali osservazioni.

Le stesse non hanno trasmesso allo scrivente alcuna osservazione.

Si confermano pertanto tutte le considerazioni tecniche svolte nella presente relazione ed in particolare le risposte ai quesiti posti dal Giudice, così come formulate al precedente punto 6.



Cagliari, 2 agosto 2022



Il C.T.U. : .....

Allegati:

- 1) Copia richiesta accesso atti e riscontro Comune di Capoterra
- 2) Copia concessione edilizia n° 204 in data 13/06/1977 prot. n°333
- 3) Copia concessione in sanatoria n° 1186 in data 29/01/1991
- 4) Visura e planimetria catastale dell'immobile
- 5) Rilievi planimetrici e differenze rispetto a concessione sanatoria
- 6) Differenze rispetto a planimetrie catastali
- 7) Calcolo grafico superfici
- 8) Documentazione fotografica



14 di 14