

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: causa iscritta al N. 2439/2009 del R.G. promossa da

Banco di Sardegna SpA c/ [REDACTED]

G.I.: dott. Stefano Greco

C.T.U.: geom. Benigno Spiga

UDIENZA: 29.05.2012

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENIGNO SPIGA / GEOMETRA

Via Guido Cavalcanti, 12 - Località Su Planu

09047 Selargius (CA)

Tel/Fax: 070530497

E-mail: benignospiga@tin.it

Partita IVA 02227500929

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: causa iscritta al N. 2439/2009 del R.G. promossa da

Banco di Sardegna SpA c/ [REDACTED]

G.I.: dott. Stefano Greco

C.T.U.: geom. Benigno Spiga

UDIENZA: 29.05.2012

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

0_ SOMMARIO

1_ Premesse. 2_ Descrizione delle operazioni peritali. 3_ Descrizione del bene.
4_ Verifiche presso la Polizia Locale. 5_ Verifiche catastali. 6_ Verifiche urbanistiche. 7_ Risposte ai quesiti: 7.1_ Stima del bene; 7.2_ Accertamento di comoda divisibilità; 7.3_ Ipotesi di divisione. 8_ Conclusioni.

1_ PREMESSE

Ill.mo Signor Giudice Istruttore dott. Stefano Greco, con incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto Benigno Spiga, nato a Cagliari il 12 Novembre 1966, geometra libero professionista con studio in Selargius, Località Su Planu, al n. 12 della Via G. Cavalcanti, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2198 nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. aggiorni la stima del bene⁽¹⁾;**
- b. accerti se il medesimo è comodamente divisibile;**
- c. in caso affermativo predisponga un progetto di divisione.**

ANNOTAZIONE: ⁽¹⁾ si evidenzia che oggetto della divisione, come si rileva sia

dall'ordinanza del Signor G.E. del 05.02.2009 sia dalla nota di trascrizione inerente la divisione giudiziale (ambidue accluse al fascicolo di parte attrice), è soltanto l'immobile contraddistinto in Catasto Terreni al **Foglio 5 Mappale 1294** e non anche il bene adiacente a questo, identificato al **F. 5 Mappale 1295** (attualmente in Catasto Terreni al Foglio 5, Mappali 3320, 3544 e 3545), oggetto della procedura esecutiva n. 575/1998.

2_ DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Eseguiti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 2) e presso la Polizia Locale del Comune di Capoterra (allegato n. 1), lo scrivente CTU, concretizzava un sopralluogo presso il fabbricato in divisione.

Successivamente effettuava un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra (allegato n. 3) e, ottenuti tutti i documenti necessari e tutte le informazioni utili ad espletare il mandato affidatogli, si occupava, a tavolino, della redazione degli acclusi elaborati grafici (allegato n. 4) e redigeva la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio completa di allegati.

3_ DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato di tipologia a corpo isolato, innalzato al di sotto della quota del piano stradale (fotografie nn. 1, 2, 3, 4 e 5) in prossimità dell'area del terrazzo del Rio S'Acqua e Tomasu⁽²⁾, sviluppato su due livelli (fotografie nn. 8, 9, 10 e 11), adibito ad **abitazione e deposito**, limitatamente aerato, inadeguatamente rapportato verso l'esterno, risulta ubicato in un lotto di terreno di forma trapezoidale situato in posizione periferica dell'abitato di Capoterra che si contraddistingue per strade di accesso di moderata ampiezza fornite di illuminazione pubblica e sprovviste di marciapiedi. Lo stesso lotto di terreno, con accesso pedonale e carrabile dalla Via Sicilia, (fotografie nn. 1 e 6) confina per un lato con la predetta strada e con il mappale 622d (fotografia n. 12), per altri due lati con proprietà private e nel restante versante con l'alveo del Rio S'Acqua e Tomasu⁽²⁾ (fotografie nn. 15 e 16).

Il fabbricato in verifica (allegato n. 4A) risulta così composto:

PIANO SECONDO INTERRATO:

- A) appartamento formato da un soggiorno (*fotografie nn. 19, 20, 21, 22, 23 e 28*) con angolo cottura, un bagno (*fotografia n. 25*) con antibagno, un ripostiglio (*fotografia n. 26*), una camera (*fotografia n. 27*) con bagno, una ulteriore camera (*fotografie nn. 29 e 30*), tutto accessibile (*fotografia n. 24*) dal vano scala comune nonché dal loggiato pertinenziale (*fotografie nn. 9, 14, 17 e 18*) prospettante l'area cortilizia (*fotografie nn. 13 e 16*);
- B) deposito (*fotografie nn. 37, 38, 39 e 40*) accessibile sia dal vano scala comune sia dall'area cortilizia (*fotografie nn. 10, 11 e 12*), con annesso bagno (*fotografia n. 32*) nonché ulteriore deposito accessibile solo dall'area cortilizia (*fotografie nn. 10, 11 e 12*);

PIANO PRIMO INTERRATO:

- C) ampio deposito accessibile dall'ingresso comune situato in adiacenza alla rampa carrabile (*fotografie nn. 6 e 31*), collegato al sottostante piano dal vano scala comune, formato da tre vani (*fotografie nn. 33, 34, 35 e 36*) e da un locale ad uso ufficio e pertinenti servizi igienici.

Con riferimento agli *elementi costruttivi* e di *finitura*, il fabbricato in verifica si contraddistingue per strutture verticali realizzate in c.a., solaio di interpiano in latero-cemento, tamponature e tramezzi in mattoni di laterizio, solaio di copertura realizzato con struttura in acciaio e manto di copertura in lastre, pareti esterne per la maggior parte al rustico e nella restante parte intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate al secondo piano interrato (*rivestite in piastrelle nei servizi igienici*) ed al rustico al primo piano interrato, pavimenti e battiscopa in ceramica.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, preso atto della carente manutenzione sul bene in verifica, in particolare della vetustà dello stesso, a parere di chi scrive, lo stato di conservazione è da considerare mediocre. Di conseguenza, tenuto conto dell'obsolescenza del fabbricato nonché dell'ubicazione dello stesso che oramai a seguito degli ultimi eventi calamitosi che hanno colpito il Comune di Capoterra nell'anno 2008 hanno di fatto compromesso l'appetibilità sul mercato dei beni

ricadenti a ridosso del *Rio S'Acqua e Tomasu*, al di là della possibilità di sanatoria indicata al successivo *paragrafo 6*, lo scrivente CTU ritiene coerente esaminare il bene in divisione esclusivamente come deposito che non comporta la presenza di dimoranti.

Per il fabbricato in esame, conseguentemente, vengono quantificate le seguenti

superfici lorde (allegato n. 4)⁽³⁾:

- *piano primo interrato:* mq 335,00;
- *piano secondo interrato:* mq 287,00;
- *area cortilizia:* mq 394,00;

considerando, quindi, la superficie dei due piani per intero (*superficie complessiva pari a mq 622,00*) e quella dell'area cortilizia al 10%, si ottiene una **superficie commerciale (*Sup_{comm}*) pari a mq 661,40.**

ANNOTAZIONI: ⁽²⁾ come si rileva dall'acclusa documentazione (allegato n. 3C), in particolare da quanto riferito nello studio di compatibilità geologica e geotecnica del Comune di Capoterra, si evidenzia che nella zona limitrofa al *Rio S'Acqua e Tomasu* "[...] a prescindere dalla valutazione della pericolosità idraulica, si osserva che l'area del terrazzo e l'incisione valliva è interessata da processi e fenomeni erosivi attivi che ne giustificano l'inserimento in Hg3 e per le quali si ritiene indispensabile la massima tutela. L'edificazione è infatti avanzata sull'orlo del terrazzo [...]. Ad aggravare la situazione di instabilità si aggiungono le infiltrazioni di acque sia subsuperficiali [...] e i fenomeni di ruscellamento delle acque superficiali [...]. Si osservi che anche l'evento dell'anno 2008 ha indotto cedimenti e franamenti localizzati all'interno dell'alveo [...]. Ne consegue [...] che l'orlo del terrazzo fluviale sia da considerare ad elevata pericolosità di franamento [...]"; ⁽³⁾ si segnala che la superficie del loggiato non è stata quantificata ed è stata ipotizzata in demolizione in quanto non indicata nella richiesta di sanatoria ed altresì ricadente a ridosso del confine catastale (in caso di rettifica di confini il loggiato così posizionato impedirebbe il transito di eventuali automezzi).

4_ VERIFICHE PRESSO LA POLIZIA LOCALE

Utile ai fini di causa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario chiedere alla

Polizia Locale di Capoterra se per gli immobili oggetto di accertamento risultassero comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978 n. 59 convertito nella L. n. 191 del 18.05.1978.

In relazione a ciò, come si rileva dall'acclusa documentazione (*allegato n. 1*), il Responsabile del Settore ha comunicato che agli atti del Comando di P.L. **non risulta nessuna comunicazione di cessione di fabbricato inerente l'immobile ubicato in Capoterra nella Via Sicilia n. 41**. Oltre a ciò, lo stesso Responsabile del Settore, ha precisato che "[...] a causa dell'evento alluvionale occorso nel nostro territorio nell'ottobre 2008, i registri riguardanti gli anni precedenti sono andati dispersi [...]".

Ha indicato, altresì, le residenze dei signori [REDACTED]

5_ VERIFICHE CATASTALI

Per quanto concerne le *verifiche catastali* sono state eseguite le *visure storiche* per immobile ed estratte in copia le *mappe catastali* e le *planimetrie delle unità immobiliari* inerenti tutti i beni in accertamento (*allegato n. 2*).

Dall'esame di detti documenti si rileva che:

- ***l'originario Mappale 1294 del Foglio 5***, di superficie catastale pari a mq 705,00, ***è stato soppresso originando il Mappale 2090 (ente urbano)*** di superficie reale pari mq 729,00 (*tipo mappale n. 351531 del 24.01.97*);
- sul Mappale 2090 insiste il fabbricato dei condividenti che risulta accatastato e suddiviso nelle seguenti unità immobiliari:

Sub. 1_ abitazione;

Sub. 2_ deposito;

Sub. 3_ deposito;

Sub. 4_ locale commerciale;

Sub. 5_ deposito;

Sub. 6_ bene comune – ingresso;

Sub. 7_ bene comune – scala;

Sub. 8_ bene comune – area libera.

Dagli atti informatizzati al 28.02.2012 (visure storiche per immobile), le unità immobiliari in verifica risultano così identificate:

DATI: Catasto Fabbricati, Comune di Capoterra, Prov. di Cagliari;

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED] (proprietà);

IDENTIFICATIVI: **Foglio 5 – Particella 2090 – Sub. 1;**

Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani;

Rendita: € 397,67;

Foglio 5 – Particella 2090 – Sub. 2;

Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq 91,00;

Rendita: € 563,97;

Foglio 5 – Particella 2090 – Sub. 3;

Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq 45,00;

Rendita: € 278,89;

Foglio 5 – Particella 2090 – Sub. 4;

Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza mq 179,00;

Rendita: € 5.270,97;

Foglio 5 – Particella 2090 – Sub. 5;

Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza mq 64,00;

Rendita: € 340,45.

6_ VERIFICHE URBANISTICHE

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile di cui trattasi, ricade, secondo le indicazioni (allegato n. 3C.1) dello strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione), in **zona territoriale omogenea B** (centro abitato capoluogo), **sottozona B2** (completamento).

In tale sottozona, in linea generale, l'edificazione risulta assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- superficie minima del lotto mq 200,00;
- indice di copertura 0,60 mq/mq;
- altezza massima 10,00 metri; altezza minima 3,60 metri;
- distanza dai confini 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5,00 metri;
- distacchi dagli edifici 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10,00 metri tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza.

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra risulta che il fabbricato insistente sulla particella catastale in verifica è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 109/90 del 03.10.1990 (*allegato 3A*). Dall'analisi dell'accluso progetto si rileva che lo stesso doveva essere edificato su quattro livelli sviluppati uno al piano interrato con destinazione locale di sgombero, uno al piano seminterrato destinato a garage, uno al piano terra ospitante due appartamenti ed uno al piano mansarda contenente una ulteriore abitazione.

Dagli accertamenti eseguiti e come già evidenziato, è emerso, invece, che lo stesso fabbricato è stato concretizzato limitatamente ai piani interrati, con ampliamenti di superfici e volumi e con destinazioni d'uso differenti (*così come specificate nelle accluse tavole grafiche, TAVOLA 1 e TAVOLA 2, di cui all'allegato n. 4A*). A tal proposito, in data 31.03.1995, protocollo 5508, ai sensi della L. n. 724/94, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria (*allegato 3B*)⁽⁹⁾, pratica questa al momento non ancora definita ma per la quale in data 26.09.2001 il Responsabile del Settore edilizia pubblica e privata del Comune di Capoterra ha attestato che l'abuso eseguito "[...] rientra in una categoria prevista tra quelle relative alla sanatoria di cui alle vigenti disposizioni di legge [...]" e che "[...] in linea di principio la pratica è sanabile [...]"⁽⁹⁾.

In relazione alla cartografia consultata (*allegato 3C*), inoltre, si segnala che il bene in verifica⁽⁹⁾, come già detto limitrofo al Rio S'Acqua e Tomasu, risulta

attualmente inserito all'interno della perimetrazione delle *aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media* (aree *Hi4, Hi3 e Hi2* del PAI - piano di assetto idrogeologico, *RAS*) nonché parzialmente all'interno ed in parte a ridosso delle zone con pericolosità di frana (aree *Hg3*) e delle zone con rischio di frana (aree *Rg2 e Rg3*) identificate dal PAI.

ANNOTAZIONI: ⁽⁴⁾ si segnala che nella presente CTU è stata omessa la produzione delle fotocopie delle tavole depositate presso il Comune di Capoterra giacché le stesse risultano difficilmente leggibili in quanto gli originali sono stati rovinati dall'alluvione dell'anno 2008 che ha colpito anche gli archivi degli uffici comunali; ⁽⁵⁾ a prescindere dalla possibilità di sanatoria, in relazione ai vincoli imposti dal PAI (piano di assetto idrogeologico) ed in particolare all'effettivo stato dei luoghi ed ai pericoli caratterizzanti il fabbricato (considerati in particolar modo gli eventi alluvionali avvenuti nella zona nel 2008 che hanno inondato il secondo piano interrato del fabbricato in esame), lo scrivente ritiene, in ogni caso, di dover valutare sia piano secondo interrato sia il piano primo interrato come deposito.

7. RISPOSTE AI QUESITI

7.1. STIMA DEL BENE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene in accertamento⁽⁶⁾, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in *regime di ordinarietà*, assume in libero mercato, lo scrivente ritiene adeguato, allo scopo della stima, l'adozione del criterio così detto a *valore di mercato*. Con tale criterio il valore del bene viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, nel caso specifico mediante **indagini dirette**, utilizzando quale parametro di confronto il *prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq)*. In particolare, l'*indagine di mercato* è stata condotta tenendo conto delle specifiche caratteristiche del fabbricato con l'area pertinenziale in esame (*vetustà, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, ubicazione, estensione e forma dell'area, ampiezza stradale, condizioni di mercato, ecc.*).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, con chiaro riferimento, pertanto,

alle condizioni *intrinseche* ed *estrinseche* del bene in accertamento, ha individuato la *valutazione media (Vm)* ed il *valore più probabile di mercato (Va)* attribuibile al medesimo bene, così come riportato in appresso:

$$Va = Vm \times Sup_{comm} = €/mq\ 300,00 \times mq\ 661,40 = €\ 198.420,00$$

in cifra tonda pari a € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

Si ottengono, di conseguenza, le seguenti quote di spettanza:

- **Cossu Luciano** (proprietà per 1/2) = € 100.000,00_
- **Pinna Valentina** (proprietà per 1/2) = € 100.000,00_

ANNOTAZIONE: ⁽⁶⁾ si segnala che la spesa necessaria per eliminare il loggiato e concretizzare i divisori interni risulta a carico di ambedue le parti.

7.2_ ACCERTAMENTO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Tenuto conto della conformazione del bene si ritiene che lo stesso sia comodamente divisibile.

7.3_ IPOTESI DI DIVISIONE

In relazione a quanto finora esplicitato, considerate le quote di spettanza dei condividenti, la destinazione ipotizzata (*deposito*) coerente con lo stato dei luoghi e le condizioni di pericolosità del sito in cui il bene in verifica ricade, la conformazione dei locali e degli spazi comuni nonché degli accessi, con riferimento alle accluse tavole grafiche (*allegato n. 4B*), si suggerisce in appresso la seguente ipotesi di divisione:

1_ QUOTA NUMERO 1: valore assegnato = € 100.000,00

A_ porzione di piano secondo interrato (TAVOLA 5), della superficie di mq 115,00, attualmente destinata ad alloggio (contrassegnata nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore verde); **B_** 1/2 pro indiviso del vano scala al piano secondo interrato (TAVOLA 5) della superficie totale di mq 21,00 (contrassegnato nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore rosso); **C_** 1/2 pro indiviso dell'area cortilizia e della rampa carrabile (TAVOLE 5 - 6) della superficie totale di mq

394,00 (contrassegnata nell'acclusa tavola di disegno con retino a puntini di colore verde); **D**_ 1/2 pro indiviso del vano scala e dell'ingresso al piano primo interrato (TAVOLA 6) della superficie totale di mq 33,00 (contrassegnati nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore rosso); **E**_porzioni di piano primo interrato (TAVOLA 6), della superficie complessiva di mq 169,00, attualmente ad uso deposito (contrassegnate nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore verde).

Superficie commerciale quota numero 1:

$\text{mq } (115,00 + 169,00) + 1/2 \text{ mq } (21,00 + 33,00) + 1/2 \text{ mq } (394,00 \times 0,10) = \text{mq } 330,70$

2_ QUOTA NUMERO 2: valore assegnato = € 100.000,00

A_porzioni di piano secondo interrato (TAVOLA 5), della superficie totale di mq 151,00, attualmente destinate a depositi (contrassegnate nell'acclusa tavola di disegno con retino quadrettato inclinato a 45° di colore celeste); **B**_ 1/2 pro indiviso del vano scala al piano secondo interrato (TAVOLA 5) della superficie totale di mq 21,00 (contrassegnato nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore rosso); **C**_ 1/2 pro indiviso dell'area cortilizia e della rampa carrabile (TAVOLE 5 – 6) della superficie totale di mq 394,00 (contrassegnata nell'acclusa tavola di disegno con retino a puntini di colore verde); **D**_ 1/2 pro indiviso del vano scala e dell'ingresso al piano primo interrato (TAVOLA 6) della superficie totale di mq 33,00 (contrassegnati nell'acclusa tavola di disegno con retino a linee parallele inclinate a 45° di colore rosso); **E**_porzioni di piano primo interrato (TAVOLA 6), della superficie complessiva di mq 133,00, attualmente ad uso deposito ed ufficio (contrassegnate nell'acclusa tavola di disegno con retino quadrettato inclinato a 45° di colore celeste).

Superficie commerciale quota numero 2:

$\text{mq } (151,00 + 133,00) + 1/2 \text{ mq } (21,00 + 33,00) + 1/2 \text{ mq } (394,00 \times 0,10) = \text{mq } 330,70$

8_ CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata.

Resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius, li 26 Maggio 2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Benigno Spiga)

ALLEGATI

1. Documentazione Polizia Locale (attestazione polizia locale e certificati di residenza conviventi).
2. Documentazione Agenzia del Territorio (1. visura per soggetto; 2. visura storica mapp. 1294; 3. visura storica mapp. 2090; 4. estratto di mappa; 5. elaborato planimetrico; 6. visure storiche e planimetrie sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5).
- 3A. Documentazione urbanistica (C.E. e tavola progetto approvato).
- 3B. Documentazione urbanistica (richiesta condono edilizio, relazioni tecniche, attestazione Comune di Capoterra).
- 3C. Documentazione urbanistica_Piano Assetto Idrogeologico (1. estratto tav. 2 AER del programma di fabbricazione; 2. estratto relazione tecnica e tavole studio di compatibilità geologica geotecnica; 3. estratto relazione tecnica e tavola studio di compatibilità idraulica).
- 4A. Elaborati grafici stato attuale (numero 4 tavole).
- 4B. Elaborati grafici ipotesi di divisione (numero 2 tavole).
5. Documentazione fotografica (numero 40 fotografie).