

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla causa
iscritta al ruolo generale n° 3806/2004 del Tribunale di Cagliari,

Sezione Civile.

Giudice Istruttore: Dott. Antonio Dessì.

Parti nel procedimento:

- o Attore principale: [REDACTED] (AVV. COINU - ST. LEG. GIUSEPPE,
ALESSANDRA)
- o Convenuto principale: [REDACTED]

Incarico e quesiti.

Nel corso dell'udienza del 30 gennaio 2007 il sottoscritto [REDACTED]
iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 5040, è stato
incaricato dall'Ill.^{mo} Giudice Dott. Antonio Dessì, di redigere perizia di
Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai seguenti quesiti:

- a) si valuti (esclusivamente) il fabbricato indicato in citazione a prezzi
medi praticati nella piazza di Assemini, valuti altresì il valore locatizio
del fabbricato dalla data di apertura della successione a quello delle
operazioni peritali, specificandole mese per mese;
- b) sia accertato se lo stesso sia o meno agevolmente divisibile in 6
quote di pari valore, salvo conguagli, in caso positivo predisponendo
il relativo progetto di divisione;
- c) sia riferito quant'altro ritenuto utile, tentando altresì di conciliare le
parti e riportando le eventuali osservazioni di queste o dei loro
consulenti per prendere specifica posizione sulle stesse.

Situazione catastale. Oggetto della presente relazione è l'unità abitativa
ubicata nella via Piave n°15 in Assemini. Tale fabbricato distinto al foglio 24,

particella 225, del catasto fabbricati risulta essere intestato a:

- [redacted] proprietario per 1/6
- [redacted] proprietario per 1/6
- [redacted] proprietaria per 1/6
- [redacted] proprietaria per 1/6
- [redacted] proprietaria per 1/6
- [redacted] proprietaria per 1/6

Del succitato fabbricato è depositata presso gli uffici del Catasto Edilizio Urbano, una planimetria rispondente allo stato di fatto (ALLEGATO 9).

Accesso del 13.02.2007.

Secondo quanto stabilito nel corso dell'udienza del 30.01.07, mi sono recato nella via Piave n°15 in Assemini per l'accesso ai luoghi di causa.

Sono intervenuti (ALLEGATO 1):

- il sottoscritto Ing. [redacted] in veste di collaboratore;

○ [redacted] (parte attrice);

○ [redacted] (parte convenuta);

Attività svolte durante l'accesso: il sopralluogo è stato rivolto al fabbricato sopra identificato ed alle relative pertinenze. Con la collaborazione dell'ing.

[redacted] sono eseguiti rilievi fotografici, metrici e la determinazione dello stato dei luoghi.

Accesso del 08.05.2007.

Come preannunciato, tramite raccomandata postale alla Sig.ra [redacted]

[redacted] il giorno 08.05.07 mi sono recato nella via Piave n°15 in Assemini per un secondo accesso ai luoghi di causa.

Sono intervenuti (ALLEGATO 2):

- il sottoscritto Ing. [REDACTED] veste di collaboratore;
- [REDACTED] (parte convenuta);
- [REDACTED]

Attività svolte durante l'accesso: il sopralluogo è stato rivolto al fabbricato sopra identificato ed alle relative pertinenze per eseguire ulteriori rilievi metrici resisi indispensabili per un corretto, o quantomeno più fedele, rilievo del fabbricato essendo emerso che nella sua costruzione non sono stati rispettati i rapporti ortogonali tra muri e/o pareti con conseguente realizzazione di vani che risultano planimetricamente irregolari essendo di forma approssimativamente trapezoidale. Per le motivazioni sopra addotte la corretta ricostruzione planimetrica si poteva eseguire solo rilevando anche il valore metrico delle diagonali di tutti gli ambienti dell'immobile cosa, questa, resa particolarmente difficoltosa a causa dell'arredamento che ha rappresentato un ostacolo nella rilevazione delle misure. Si ritiene comunque che il rilievo, sia tale da poter essere considerato con buona approssimazione attendibile.

Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini è emerso che del fabbricato, oggetto della presente perizia, non risulta depositata alcuna pratica edilizia. Si è solo appurato che nel 1987 è stata presentata, a nome di [REDACTED] domanda di concessione in sanatoria per ampliamento e sopraelevazione dell'unità abitativa. Peraltro l'istruttoria di detta pratica risulta tutt'ora sospesa dall'Ufficio Tecnico

Comunale che ha valutato la documentazione incompleta e pertanto tale da poter essere presa in considerazione solo dopo integrazione e completamento di quanto già presentato (ALLEGATO 8).

Descrizione (ALLEGATO 3).

Il fabbricato di cui alla presente C.T.U., insiste su un lotto stretto e lungo avente forma irregolare. Si accede all'immobile, posto al civico n°15 della via Piave in Assemini (foto 1), tramite un grande portale in legno, coperto da tettoia secondo l'uso "campidanese", (foto 2) oltre il quale si estende un cortile (*cortile 1, ALLEGATO 3*) chiuso lateralmente da pareti in muratura mentre il quarto lato, posto frontalmente rispetto al portale sopra descritto, è costituito da un loggiato. Sul medesimo cortile insiste, sulla destra entrando dal portale, quello che in origine doveva essere un ambiente verosimilmente adibito a ripostiglio (*locale di sgombero 1, ALLEGATO 3*), che attualmente è senza copertura e del quale rimangono esclusivamente i ruderi rappresentati dai muri perimetrali. Superato il cortile si giunge al loggiato, sopra indicato, nel quale si apre l'ingresso al fabbricato (foto 3). Detto fabbricato, del quale non è noto l'anno di edificazione, era originariamente ed esclusivamente costituito di quattro ambienti posti al piano terra (foto 4, 5, 6, 7), identificati come; *vano 1, vano 2, vano 3, vano 4 (ALLEGATO 3)*. In epoca imprecisata vennero eseguiti degli ampliamenti: con una sopraelevazione vennero realizzati tre nuovi ambienti (foto 8, 9, 10), identificati come; *vano 5, vano 6, vano 7 (ALLEGATO 3)* ed in aggiunta nel piano terra vennero costruiti altri tre ambienti, *cucina, disimpegno, bagno* (foto 11, 12, 13), realizzati in aderenza al prospetto posteriore, ed occupanti parte della superficie del cortile posto sul retro del fabbricato (*cortile 2, ALLEGATO 3*). Su questo

secondo cortile, al quale si accede attraverso il disimpegno del bagno, insistono: un ambiente ad uso ripostiglio (*locale di sgombero 2, ALLEGATO 3*), non comunicante con la casa (foto 14), realizzato con muratura in mattoni di fango (*ladini*) e coperto con tegole "sarde", il tutto in evidente stato di degrado; una *tettoia* realizzata in blocchetti di calcestruzzo e copertura con lastre di cemento amianto (foto 15).

Sulla base del rilievo eseguito, per i cui dettagli si rimanda alle planimetrie allegare, risultano i seguenti dati relativi all'immobile:

- superficie coperta pari a mq 175,50 dei quali 99,00 al piano terra ed i rimanenti mq 76,50 al primo piano;
- superficie del loggiato pari a mq 23,00;
- superficie dei cortili, comprensiva di tettoie e locali di sgombero, pari a mq 184,00.

Per omogeneizzare le diverse tipologie sono state applicati i seguenti coefficienti:

- superficie coperta 1,00
- loggiato 0,40
- cortili 0,20

in base ai quali si ricavano i seguenti elementi di calcolo:

- a) superficie coperta: $\text{mq } 175,50 \times 1,00 = \text{mq } 175,50$
- b) superficie loggiato: $\text{mq } 23,00 \times 0,40 = \text{mq } 9,20$;
- c) superficie cortili: $\text{mq } 184,00 \times 0,20 = \text{mq } 36,80$.

Pertanto la superficie commerciale totale risulta pari a:

$$\text{mq } 175,50 + \text{mq } 9,20 + \text{mq } 36,80 = \text{mq } 221,50.$$

Nel suo complesso il fabbricato non presenta una distribuzione funzionale

degli ambienti interni e le sue condizioni di manutenzione sono mediocri:

- negli ambienti al piano terra sono evidenti le tracce di umidità da risalita (foto 16);
- parte degli infissi in legno sono da restaurare o rifare (foto 17);
- le pareti degli ambienti posti al piano primo presentano fenditure (foto 18);
- il tetto di copertura a falde non assolve più la funzione di protezione dagli agenti meteorici tanto che sono evidenti le tracce di colature nelle pareti interne del piano superiore (foto 19, 20);
- l'impianto elettrico, secondo quanto riferito al sottoscritto dagli attuali possessori della casa, più volte sarebbe potuto essere causa di innesco di incendio;
- l'impianto fognario non è allacciato alla rete cittadina ma è ancora collegato ad una fossa settica, presumibilmente a dispersione, ubicata nel cortile (*cortile2*).

Per le evidenti condizioni non buone del fabbricato, durante il mio accesso ai luoghi di causa effettuato in data 08.05.2007, sia la [REDACTED]

[REDACTED] i hanno sottolineato gli alti costi di manutenzione sostenuti nel corso degli anni compresi tra la data di successione ad oggi. A tal proposito sono stati da loro citati una serie di interventi di manutenzione effettuati: sull'impianto elettrico, sull'impianto idrico, su parte degli infissi dell'immobile.

Risposte ai quesiti.

- a) si valuti (esclusivamente) il fabbricato indicato in citazione a prezzi medi praticati nella piazza di Assemmini, valuti altresì il valore locatizio del fabbricato dalla data di apertura della successione a quello delle

operazioni peritali, specificandole mese per mese;

- Valutazione: al fabbricato sopra descritto, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a € 1.350,00 per mq commerciale nuovo.

A questa valutazione iniziale si devono applicare i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche dell'immobile:

- stato di manutenzione 0,55
- unità sprovvista di impianto di riscaldamento 0,95
- abitazioni di taglio medio sprovvisto di secondo bagno 0,90

Il coefficiente complessivo per l'immobile risulta pertanto:

$$0,55 \times 0,95 \times 0,90 = 0,4703$$

Pertanto si ottiene il valore unitario da applicare:

$$\text{€/mq } 1.350,00 \times 0,4703 = \text{€/mq } 634,90 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 630,00$$

pertanto il **valore complessivo dell'immobile** è pari a:

$$\text{mq } 221,50 \times \text{€/mq } 630,00 = \text{€ } 139.545,00$$

Tale valore, dovendo essere suddiviso in sei quote da 1/6 risulta così ripartito:

- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]
- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]
- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]
- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]
- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]
- o € 139.545,00/6 = € 23.257,50 spettante al Sig. [REDACTED]

- Valutazione valore locatizio: Essendo [REDACTED] in

data 16.07.1987 si è calcolato il valore di locazione del fabbricato a partire dalla data del 01.08.1987, così come richiesto dalla parte attrice.

Per la valutazione del canone di locazione si è partiti da alcuni dati certi,

ovvero:

I. dai valori forniti dall'agenzia del territorio, la quale fornisce, sia per la piazza di Cagliari che per quella di Assemmini il valore di mercato (espresso in €/mq) ed il canone di locazione (espresso in €/mq x mese) aggiornato al 2° semestre 2006;

II. dai valori forniti dall'Osservatorio dei prezzi degli immobili rilevati a Cagliari e Provincia che riporta per Cagliari ed Assemmini il valore di mercato (espresso in €/mq), aggiornati al 3° trimestre 2006.

Essendo questi dati pressochè attuali è stato necessario operare delle comparazioni e proporzioni per ricavare i canoni di locazione storici in Assemmini dall'anno 1987 alla data odierna.

Pertanto si è proceduto nel modo seguente:

- avendo a disposizione i dati storici del mercato immobiliare di Cagliari forniti dai *Manuali di Consulenza Immobiliare di Il Sole 24 ORE* indicati fino all'anno 1987, si sono ricavati i valori degli immobili nuovi, espressi in €/mq, in zona centro/semicentro ad Assemmini applicando una proporzione tra i valori noti di Cagliari e quelli attuali di Assemmini, procedendo a ritroso negli anni. Con la stessa metodologia si sono ricavati i canoni di locazione per immobili nuovi da applicare mensilmente sia sulla piazza di Cagliari che di Assemmini, espressi in €/mq X mese, (tabella 1, allegato 5) per fabbricati nuovi.
- successivamente, moltiplicando i valori espressi in €/mq degli immobili nuovi della piazza di Assemmini indicati nella colonna 2 della tabella 2 (ALLEGATO 6) per il coefficiente correttivo 0,4703, si è ottenuto il valore del fabbricato in esame dal 1987 ad oggi (colonna 3,

tabella 2, ALLEGATO 6).

➤ I canoni di locazione, espressi in €/mq per mese, sono stati calcolati applicando l'aliquota dello 0,37% sul valore al mq dell'immobile (colonna 4 della tabella 2). A tal proposito i manuali consigliano di applicare, sul valore dell'immobile, una percentuale compresa tra il 4,80% ed il 6,20% per calcolare il canone annuo. La percentuale dello 0,37% mensile, che è stata applicata, corrispondente al 4,44% annuo, pertanto risulta pressoché in linea con quanto i testi consigliano.

➤ Per tali ragioni i canoni di locazione sono quelli indicati nella tab.3 dell'ALLEGATO 7.

b) sia accertato se lo stesso sia o meno agevolmente divisibile in 6 quote di pari valore, salvo conguagli, in caso positivo predisponendo il relativo progetto di divisione;

Dagli accertamenti effettuati il fabbricato non risulta divisibile in 6 quote di pari valore.

c) sia riferito quant'altro ritenuto utile, tentando altresì di conciliare le parti e riportando le eventuali osservazioni di queste o dei loro consulenti per prendere specifica posizione sulle stesse;

Per quanto attiene questo quesito, non essendo presenti consulenti di parte, nulla si può dire in merito.

Cagliari 22.05.2007

ing. Antonio Garièl

ASTE
GIUDIZIARIE.it

