



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Causa iscritta al n.r.g. 4093/2016

Dott.ssa Gabriella Dessì



Promossa da: [REDACTED],

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

Contro: [REDACTED],

contumace



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



Cagliari, 23 giugno 2017



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Carlo Alberto Maria Murtas



STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

VIA S. CABONI, 10, 09125 CAGLIARI (CA) // TEL. 070 305756 CELL. 349 8749855

MAIL: CARLOMURTAS@GMAIL.COM PEC: ARCHITETTOCARLOMURTAS.PEC@ARCHITETTICAGLIARI.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CAUSA CIVILE n.r.g. 4093/2016
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario:

1 - PREMESSE
2 - FORMULAZIONE DEI QUESITI
3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI
4 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI
4.1 - CORRISPONDENZA CATASTALE
5 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
6 - DATI URBANISTICI
7 - REGOLARITÀ EDILIZIA
8 - ISPEZIONI IPOTECARIE
9 - STIMA
10 - DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE
11 - CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI
12 - OSSERVAZIONI E RISPOSTE
13 - ALLEGATI

1 - PREMESSE

In data 02/03/2017, il Giudice Istruttore del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Gabriella Dessì, ha nominato quale C.T.U. per la causa in oggetto il sottoscritto Arch. Carlo Alberto Maria Murtas, con studio in Via Stanislao Caboni n° 10 - 09125 - Cagliari (CA), email: carlomurtas@gmail.com, PEC: architettocarlomurtas.pec@architetticagliari.it, telefono: 070-305756, Codice Fiscale: MRTCLL87D10B354T e Partita IVA 03555770928, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Cagliari e Provincia con n°849, il quale, all'udienza tenuta in data 13/04/2017, ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

2 - FORMULAZIONE DEI QUESITI

Come indicato nel verbale di udienza del 21/02/2017 e nel verbale di conferimento di incarico del 13/04/2017, Il Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) "Accertare composizione e valore della massa attiva da dividere";
- b) "Accertare la sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai condividenti";
- c) "In caso di risposta affermativa, procedere alla formazione di un progetto divisionale in natura, con eventuali conguagli in denaro";
- d) "In caso di risposta negativa al quesito sub b, verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto della domanda ai fini dell'eventuale commerciabilità";
- e) "Per l'ipotesi di accertamento di abusi edilizi specifici il CTU se gli stessi siano qualificabili come variazioni essenziali, totale difformità o parziale difformità rispetto alla concessione edificatoria a suo tempo rilasciata";

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 28/04/2017, effettuando l'accesso presso gli immobili oggetto di indagine.

In detta occasione, sono stati effettuati i rilievi e le misurazioni atte ad accertare l'effettiva consistenza dei beni di cui trattasi e, altresì, la presenza di possibili difformità rispetto ad un eventuale progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera.

Successivamente, in data 02/05/2017, il sottoscritto C.T.U. ha presentato la richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, domandando copia della seguente documentazione:

- Titolo edilizio abitativo (concessione edilizia / autorizzazioni);
- Progetto approvato ed eventuali varianti, relazione tecnica;
- Certificato di agibilità e relative certificazione degli impianti;
- Eventuali pratiche di sanatoria e/o accertamenti di conformità.

Tale richiesta si è resa necessaria ai fini della corretta identificazione dei beni descritti nei documenti depositati in atti.

4 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Le indagini avviate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, sono state svolte per consentire la puntuale ed esatta identificazione dei beni oggetto della presente indagine. Dall'analisi della suddetta documentazione, si evince che gli immobili di cui si tratta risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Muravera (CA):

- 1) Appartamento ubicato a Muravera (CA) - via Quattro venti n° 48: Foglio 9, Particella 1574, Subalterno 13,
- 2) Area cortilizia ubicata a Muravera (CA) - via Quattro venti n° 48: Foglio 9, Particella 1574, Subalterno 11

Tabella dati catastali:

BENE / UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	PROPRIETÀ superficiale	QUOTA
1) Appartamento Muravera via quattro venti, 48 piano primo	9	1574	13		50/100
	9	1574	13		50/100
2) Area cortilizia Muravera via quattro venti, 48 piano Terra	9	1574	11		50/100
	9	1574	11		50/100

Di seguito, si riportano i dati catastali di ogni unità immobiliare:

1) Appartamento ubicato a Muravera (CA) - via Quattro venti n° 48:

- N.C.E.U. - Foglio 9, Particella 1574, Subalterno 13;
- Classamento: Categoria A/2, Classe 1;
- Consistenza: 5,5 vani;
- Sup. Catastale: 114 m² Totale, escluse aree scoperte: 112 m²;
- Rendita catastale: € 143,16

2) Area cortilizia ubicata a Muravera (CA) - via Quattro venti n° 48:

- N.C.E.U. - Foglio 9, Particella 1574, Subalterno 11;
- Classamento: Categoria AREA URBANA, Classe - ;
- Consistenza: 16 m²;
- Sup. Catastale: - ;
- Rendita catastale: € -

4.1 - CORRISPONDENZA CATASTALE

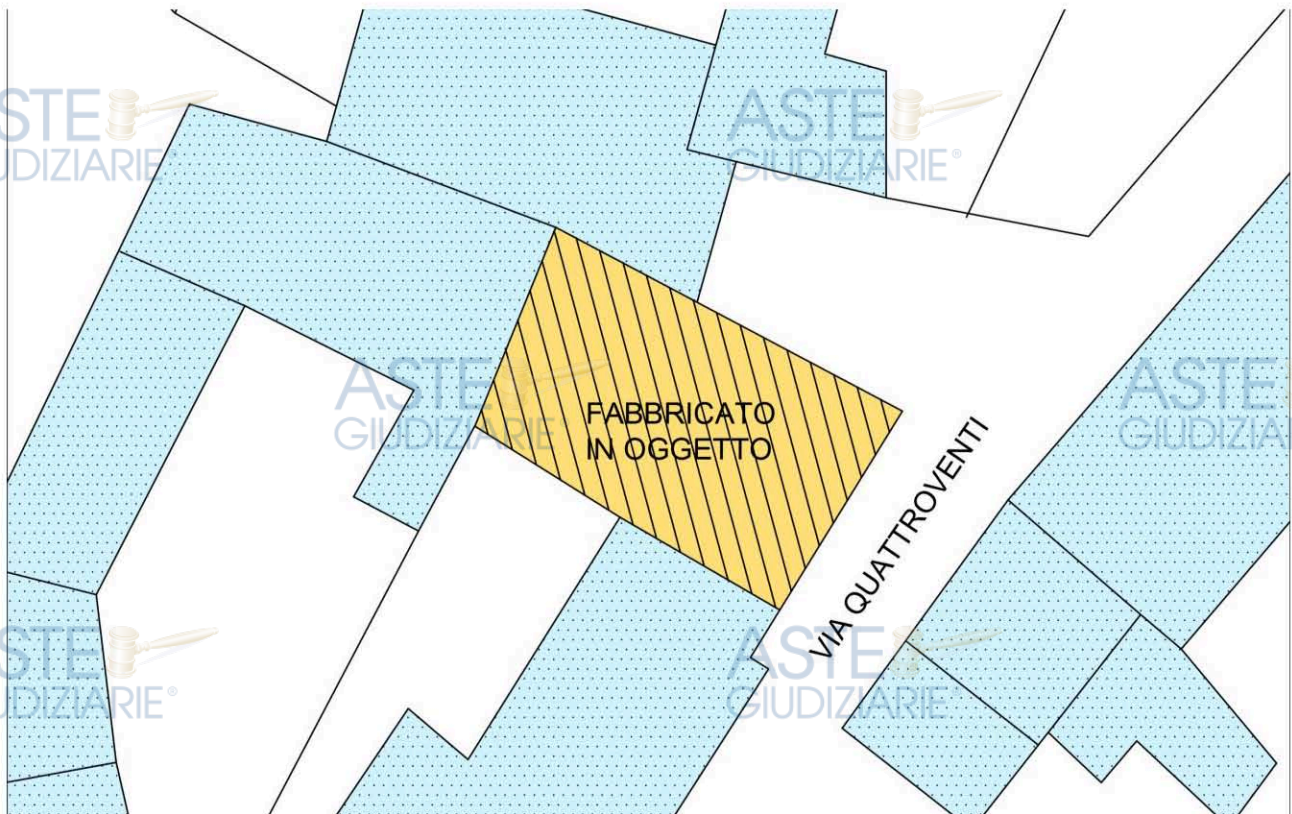
Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto con le planimetrie catastali (Allegato 1), non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

5 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **Descrizione**

Gli immobili oggetto di perizia sono composti da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, realizzato nella via Quattro venti n. 48, in Muravera, ed un cortile di pertinenza sito al piano terra rialzato dello stesso fabbricato.

L'edificio in esame è stato costruito in aderenza con altri tre fabbricati, come si evince dallo schema di seguito riportato. Peraltro, esso costituisce la parte di più antica formazione del lotto in cui sorge: difatti, è stato edificato in epoca antecedente all'anno 1950, mentre gli altri fabbricati sono stati costruiti in epoca più recente.



STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

VIA S. CABONI, 10, 09125 CAGLIARI (CA) // TEL. 070 305756 CELL. 349 8749855

MAIL: CARLOMURTAS@GMAIL.COM PEC: ARCHITETTOCARLOMURTAS.PEC@ARCHITETTICAGLIARI.IT

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ingresso all'edificio è consentito tramite un portone in ferro ubicato a filo strada al civico n. 48 della predetta via.

L'appartamento è così composto: ingresso, vano soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto, due ripostigli ed un balcone che dalla cucina si affaccia internamente verso i fabbricati adiacenti.

Il cortile costituisce una porzione della corte interna agli edifici i cui confini sono individuati da delle reti metalliche come può evincersi dalla documentazione fotografica prodotta (Allegato 2).

L'accesso al suddetto è consentito tramite un portoncino interno ubicato nel vano scala al piano terra rialzato.

• **Caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura**

La struttura del fabbricato è in muratura portante, realizzata in mattoni crudi "ladiri" e laterizi, tecnica costruttiva caratteristica dell'epoca edificatoria;

Le tamponature ed i tramezzi sono in terra cruda e laterizio, mentre la copertura dell'edificio è a falde inclinate e risulta sovrastata da un manto di tegole.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati, così come pure le pareti interne ed i soffitti.

Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di sistema di oscuramento con tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno con pannello vetrato.

La pavimentazione, sia nella zona giorno che nella zona notte, è realizzata in marmette in graniglia ad esclusione del ripostiglio esposto ad est che presenta una pavimentazione in ceramica.

I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono dotati delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia incassati nella muratura: l'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente.

Non è presente l'impianto di riscaldamento a parete condominiale centralizzato.

Come si evince dalla documentazione fotografica prodotta, l'unità immobiliare non è mai stata oggetto, sin dall'epoca della sua costruzione, di interventi di manutenzione interna e presenta, pertanto, gli elementi di rifinitura originari dell'epoca, oltre agli inevitabili segni di vetustà. Nel complesso, quindi, risulta in mediocre stato d'uso e non si rilevano particolari lesioni o carenze.

• **Consistenza**

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	04,00 mq	05,32 mq	1,00	05,32 mq	3,00 m	Primo
Soggiorno	20,10 mq	22,20 mq	1,00	22,20 mq	3,00 m	Primo
Cucina	12,00 mq	14,75 mq	1,00	14,75 mq	2,90 m	Primo
Bagno	05,80 mq	08,80 mq	1,00	08,80 mq	2,90 m	Primo
Ripostiglio 1	07,27 mq	09,80 mq	1,00	09,80 mq	2,90 m	Primo
Camera 1	12,05 mq	15,48 mq	1,00	15,48 mq	2,90 m	Primo
Camera 2	13,56 mq	18,19 mq	1,00	18,19 mq	2,90 m	Primo
Ripostiglio 2	10,57 mq	15,53 mq	1,00	15,53 mq	2,90 m	Primo
Balcone	7,40 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	-	Primo
Cortile	16,22 mq	16,22 mq	0,20	04,05 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale				116,52 mq		

• **Servitù**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

6 - DATI URBANISTICI

Attualmente, nel Comune di Muravera è vigente il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, adottato in data 23/12/2009.

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in zona omogenea **A2** del P.U.C. di Muravera e, precisamente, in quella indicante "edifici storici non appartenenti al centro di prima formazione".

Di seguito, si riportano le norme tecniche di attuazione del P.U.C. vigente, relative alla zona

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

VIA S. CABONI, 10, 09125 CAGLIARI (CA) // TEL. 070 305756 CELL. 349 8749855

MAIL: CARLOMURTAS@GMAIL.COM PEC: ARCHITETTOCARLOMURTAS.PEC@ARCHITETTICAGLIARI.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



omogenea in questione:

«Norme di Attuazione del P. U. C. vigente relative alla sottozona omogenea **A2**:

- **Individuazione**

La zona A individua le parti più antiche del centro urbano, caratterizzate dall'omogeneità in diversi ambiti dell'organizzazione viaria e degli spazi e degli aspetti formali delle tipologie edilizie. Si differenzia in:

- **A1** - tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico
- **A2** - edifici storici non ricadenti nel centro di prima formazione

- **Obiettivi**

Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico, storico, tipologico ed ambientale, attraverso la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse urbanistico e architettonico.

- **Modalità d'intervento**

L'edificazione nella zona A è disciplinata dalle previsioni e indicazioni del piano particolareggiato approvato con deliberazione del commissario ad acta n. 2 del 13/10/99. Le relative modalità di attuazione vengono recepite dal P.U.C. Per gli edifici ricadenti nel centro matrice si rispettano inoltre le seguenti prescrizioni: Possono essere ammesse sia destinazioni d'uso residenziali sia attività connesse alla funzione abitativa quali esercizi commerciali al minuto, attività turistiche, artigianato, uffici e studi privati, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose compatibili e atte a migliorare la vitalità economica e sociale. Per gli edifici in contrasto con il contesto potranno essere ammessi interventi di demolizione, sia totale sia parziale con ricostruzione, purché sempre coerenti con il Piano particolareggiato, purché essi siano finalizzati alla conservazione della preesistente valenza costruttiva storica. Per le ristrutturazioni edilizie in cui è previsto l'aumento di volume, oltre all'eliminazione degli elementi atipici dovrà prevedersi il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali.»



7 - REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono state condotte, presso gli uffici tecnici del Comune di Muravera, delle ricerche finalizzate al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna concessione edilizia in quanto l'immobile è di costruzione antecedente al 1o settembre 1967, data di entrata in vigore della c.d. legge Ponte: a tal proposito, giova ricordare che secondo le vigenti prescrizioni dell'epoca non era obbligatorio l'ottenimento di alcun titolo abilitativo per procedere alla costruzione di un fabbricato.

Alla luce di quanto detto, al fine di accertare la liceità dello stato dei luoghi rilevato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, facendo esplicita richiesta per l'ottenimento di una copia delle planimetrie delle unità immobiliari urbane relative agli stadi superati di epoche meno recenti.

Tale ricerca ha dato esito positivo e dall'analisi delle planimetrie ricavate, datate al 1996 (allegato n. 3), si è potuta verificare la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e le predette planimetrie catastali recuperate.

Chiarito quanto sopra esposto, da ultimo si dichiara che, per poter vendere l'immobile sarà necessario redigere apposita perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, che ne attesti lo stato legittimo delle opere rilevate.

Di seguito, si indica l'unica autorizzazione amministrativa relativa ad un intervento di manutenzione straordinaria (All. n. 4):

- **Autorizzazione per lavori edilizi n. 1619/2008**

In tema di certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, non sono stati eseguiti, né risultano depositati presso gli uffici competenti, il certificato di agibilità, l'attestazione di prestazione energetica (cosiddetta APE), e, nemmeno, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico.

8 - ISPEZIONI IPOTECARIE

Dall'ispezione ipotecaria telematica n. T220635 del 21/06/2017, effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. n. 5), risultano esclusivamente le trascrizioni degli atti notarili di seguito riportate:

- Foglio: 9 - Particella: 1574 - Subalterno: 13 - Appartamento -;
- Foglio: 9 - Particella: 1574 - Subalterno: 11 - Cortile -

1. ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascritto a Cagliari il 12/08/2011

Reg. part. 17872 - Reg. gen. 25376

Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO DPCA UT CAGLIARI 2 (CA)

Repertorio: 873/9990/11

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari non risultano in corso procedure esecutive a carico dei beni in oggetto.

9 - STIMA

Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare preliminarmente alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è reso necessario utilizzare il metodo di stima **compartivo diretto**, analizzando in modo esplicito ed immediato i parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e *comfort*, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; inoltre, sono stati considerati i dati metrici e la situazione del mercato, ivi compresa quella riferita alla domanda e all'offerta relativamente ad immobili ricadenti nella medesima zona.

Si precisa che, per avere indicazioni sui valori correnti nel mercato immobiliare locale di beni

con caratteristiche analoghe a quello oggetto di indagine, sono state effettuate delle ricerche presso enti ed agenzie immobiliari.

Da tali ricerche è emerso che il congruo valore di mercato a metro quadrato per la superficie convenzionale, per un immobile con le caratteristiche come quello di cui trattasi, sia pari ad € 880,00. Da ciò consegue che, come può evincersi dalla tabella sottostante, il valore dell'immobile *de quo* è pari ad € 102.537,60.

Tabella di stima:

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Via Quattro venti, 48 Muravera (CA)	116,52 mq	880,00 €/mq	€ 102.537,60	1/1
Totale:				€ 102.537,60

Valore finale di stima: € 102.537,60

10 - DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Al fine di verificare se l'immobile in oggetto possa essere diviso in parti corrispondenti a quelle dei partecipanti, è indispensabile approfondire, preliminarmente, il concetto della "*comoda divisibilità*" di cui all'art. 720 c.c..

Tale requisito trova applicazione nei casi in cui la divisione del bene sia possibile mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, che non siano gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive: in altri termini, quindi, dette porzioni devono potersi formare senza che sia necessario affrontare problemi tecnici particolarmente costosi e, soprattutto, senza che la divisione incida sull'originaria destinazione d'uso, causando, magari, un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni create rispetto al valore dell'intero bene.

In sostanza, quindi, può ritenersi rispettato il principio di cui all'articolo in commento qualora il frazionamento del bene sia attuabile attraverso la creazione di quote concrete, ovvero porzioni di bene, che conservino, seppur in maniera proporzionalmente ridotta, l'aspetto economico – funzionale proprio del bene stesso.

Un altro principio fondamentale da considerare durante lo studio di fattibilità di un progetto di frazionamento immobiliare è quello della "indivisibilità" ex art. 1112 c.c.

Ciò si verifica quando lo scioglimento della comunione, e la successiva assegnazione del bene, comporta la perdita totale dell'idoneità del medesimo bene a servire all'uso a cui era destinato originariamente.

Sulla base di quanto analizzato, pertanto, al fine della redazione di un progetto di divisione, si rende opportuno analizzare e contemperare i diversi aspetti economico, tecnico – strutturale e funzionale.

Inoltre, tali aspetti dovranno necessariamente essere commisurati sulla base del numero dei condividenti.

Nel caso in esame, deve affermarsi che, in considerazione della composizione dell'immobile, delle sue dimensioni e, da ultimo, del numero dei comunisti (due), si ritiene che l'immobile possa essere diviso in due appartamenti, come può rilevarsi dall'esame della prova grafica, allegata alla presente relazione (allegato n. 6), che ha permesso una più attenta valutazione della fattibilità del frazionamento dell'immobile in oggetto.

Ebbene, la tipologia e le dimensioni dell'appartamento permetterebbero la creazione di due monolocali e, precisamente, uno di circa 30 mq per una sola persona, ed uno di circa 50 mq per due persone; tuttavia, tale divisione si giudica "non comoda" ex art. 720 c.c. per i motivi di seguito argomentati.

Difatti, non può sottovalutarsi che gli interventi necessari ai fini di un siffatto frazionamento risulterebbero evidentemente anti economici, in quanto comporterebbero la completa ristrutturazione dell'appartamento, con un eccessivo aggravio dei costi rispetto al valore dell'immobile.

Al riguardo, si elencano genericamente i principali interventi necessari per la realizzazione della divisione:

- Demolizione partizioni interne;
- Rimozione sanitari;
- Apertura del vano porta nella cucina per il collegamento tra due ambienti;
- Costruzione nuovi divisori secondo la nuova configurazione;
- Rifacimento complete degli impianti idrico ed elettrico;
- Interventi di finitura;

Ebbene, per l'esecuzione di un tale insieme di opere, valutato con i prezzi correnti nel locale mercato edilizio, si stima una cifra pari ad € 35.000,00, a fronte del valore dell'immobile che è pari ad € 100.848,00.

Da ciò ne consegue che l'intervento di frazionamento, pertanto, seppur possibile sotto il profilo tecnico – normativo, non lo sarebbe altrettanto sotto quello più strettamente economico, e ciò per due ordini di fattori.

Il primo concerne l'antieconomicità stessa dell'intervento, che prende le mosse, come già chiarito, dalla non trascurabile sproporzione tra valore dell'unità immobiliare e costo per eseguire gli interventi necessari al suo frazionamento.

Il secondo, invece, attiene al fatto che la divisione inciderebbe sull'originaria destinazione del bene, creando due tipologie edilizie (un monolocale da 30 mq e un altro da 50mq) poco diffuse nel contesto urbano locale che, sotto il profilo economico – patrimoniale, comporterebbero, comunque, un notevole deprezzamento del valore della massa originaria.

In ragione delle motivazioni sopraesposte, il sottoscritto C.T.U. afferma che non sussistano i requisiti per procedere ad una comoda divisione, ex art. 720 c.c., dei beni oggetto di causa.

11 - CONCLUSIONI - RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base di quanto precedentemente analizzato, a fronte degli argomenti trattati sino ad ora, lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito i quesiti posti alla presente consulenza con le rispettive risposte:

QUESITO (A): "Accertare composizione e valore della massa attiva da dividere";

RISPOSTA: La "massa attiva", oggetto della divisione in esame, comprende un appartamento sito al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, realizzato nella via Quattro venti n. 48, in Muravera (CA) ed un cortile di pertinenza sito al piano terra rialzato dello stesso fabbricato. Sulla base delle ricerche effettuate è emerso che il congruo valore di mercato a metro quadrato per la superficie convenzionale, per un immobile con le caratteristiche come quello di cui trattasi, sia pari ad € 880,00. Da ciò consegue che, il valore dell'immobile *de quo* è pari ad € 102.537,60

QUESITO (B): "Accertare la sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai condividenti"

RISPOSTA: Sulla base delle valutazioni esposte al paragrafo 10 "Divisibilità dell'immobile", il sottoscritto C.T.U. ritiene che non sussistano i requisiti per procedere ad una divisione del bene, in quanto non comodamente divisibile ex art 720 c.c.

QUESITO N. (C): "In caso di risposta affermativa, procedere alla formazione di un progetto divisionale in natura, con eventuali conguagli in denaro";

RISPOSTA: Al fine di valutare la fattibilità del frazionamento dell'immobile *de quo*, è stata effettuata una prova grafica che si rimette in allegato alla presente relazione (allegato n. 6). La tipologia e le dimensioni dell'appartamento permetterebbero la creazione di due monolocali, uno di circa 30 mq per una sola persona, ed uno di circa 50 mq per due persone.

Da tale prova, tuttavia, è emerso che l'intervento di divisione comporterebbe un notevole deprezzamento dei beni e, pertanto, non si è proceduto alla predisposizione del progetto di divisione, in quanto, come già chiarito nel precedente quesito, non sussistono i requisiti per una divisione del bene ex artt. 720 e 1114 c.c.

QUESITO (D): "in caso di risposta negativa al quesito sub b, verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto della domanda ai fini dell'eventuale commerciabilità";

RISPOSTA: Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che l'immobile non è in possesso di regolare concessione edilizia.

Al riguardo, tuttavia, non può trascurarsi che i beni di cui trattasi sono stati edificati in data precedente al 1o settembre 1967, data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte, da cui decorre l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo ad edificare, pertanto, la verifica della regolarità edilizia si baserà sul confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le prime planimetrie catastali depositate.

A tal proposito, dalle indagini catastali svolte, è emerso che la planimetria dell'immobile meno recente relativa a degli stadi superati risale all'anno 1996, dal cui confronto vi è piena



corrispondenza.

ARCHITETTO



A conclusione di quanto affermato, si dichiara che, al fine della commerciabilità dell'immobile, sarà necessario redigere apposita perizia giurata attestante lo stato legittimo delle opere.





QUESITO (E): "Per l'ipotesi di accertamento di abusi edilizi specifici il C.T.U. se gli stessi siano qualificabili come variazioni essenziali, totale difformità o parziale difformità rispetto alla concessione edificatoria a suo tempo rilasciata";



RISPOSTA: Non si rilevano abusi edilizi specifici, pertanto, non sarà necessario eseguire accertamenti di conformità delle opere abusive.



STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

VIA S. CABONI, 10, 09125 CAGLIARI (CA) // TEL. 070 305756 CELL. 349 8749855

MAIL: CARLOMURTAS@GMAIL.COM PEC: ARCHITETTOCARLOMURTAS.PEC@ARCHITETTICAGLIARI.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12 – OSSERVAZIONI E RISPOSTE

In data 23.06.2017 il sottoscritto C.T.U. ha trasmesso, tramite posta elettronica certificata, la bozza della Consulenza Tecnica d'Ufficio, precisando che eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire allo scrivente entro il 28.07.2017, come stabilito dall'III.mo Giudice Istruttore nel verbale di conferimento incarico.

In data 27.07.2017 sono pervenute al sottoscritto C.T.U. le osservazioni dell'Ing. Pietro Casula che si riportano di seguito integralmente:

"Osservazioni del CTP del signor Cinus Massimo, Ing. Pietro Casula. Letta la bozza di CTU cortesemente trasmessa dall'arch. Carlo Alberto Maria Murtas, si osserva quanto segue.

Si concorda con le valutazione e conclusioni del CTU in merito all'accertamento della composizione e del valore della massa attiva da dividere, nonché in merito al fatto che gli immobili per cui è causa non siano comodamente divisibili (risposte ai quesiti A, B e C). Per quanto riguarda le risposte ai quesiti D e E, si ritiene doveroso osservare quanto segue. Come evidenziato dal CTU nella parte in premessa della bozza di perizia, in seguito ad un accesso presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di causa e dalle stesse è emersa "la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e le predette planimetrie catastali recuperate". Da ciò consegue la regolarità urbanistica e catastale degli immobili e, pertanto, la loro piena commerciabilità. Non si concorda pertanto con l'affermazione del CTU in base alla quale "al fine della commerciabilità dell'immobile, sarà necessario redigere apposita perizia giurata attestante lo stato legittimo delle opere". Lo stato legittimo delle opere – così come la loro regolarità urbanistica e catastale – sono infatti già state accertate dal CTU nella presente perizia; ogni ulteriore perizia sarebbe, a parere dello scrivente, superflua e ultronea. Per i medesimi motivi appena descritti, poiché il CTU ha accertato l'assenza di abusi edilizi, mi permetto di evidenziare che la risposta al quesito E contenuta nell'ultima pagina della bozza di perizia, che qui trascrivo: "Non si rilevano abusi edilizi specifici, pertanto, non sarà necessario eseguire accertamenti di conformità delle opere abusive", potrebbe dare luogo a problemi di interpretazione. Si parla infatti di assenza di abusi edilizi "specifici", ma non si comprende a che cosa debba essere riferita la specificità degli abusi, che di fatto non ci sono e di conseguenza, non essendoci, rendono superfluo anche il riferimento alla non necessità di eseguire accertamenti di conformità. Al fine di sgombrare il campo da possibili equivoci, poiché dalla lettura della perizia e dall'esame della documentazione prodotta dal CTU in allegato, nonché dalla verifica dello stato dei luoghi, è emerso che



non via siano abusi edilizi, si ritiene che la risposta al quesito dovrebbe essere riformulata in modo da non lasciare spazio a dubbi interpretativi.”

Risposta:

Il sottoscritto C.T.U., in accoglimento dell'istanza formulata dall'Egr. Collega C.T.P. ed al fine di una maggiore chiarezza interpretativa nella lettura delle risposte ai quesiti della relazione tecnica, ritiene opportuno riportare di seguito le risposte ai quesiti D e E, oggetto di osservazioni da parte dell'ing. Pietro Casula, con le integrazioni necessarie:



QUESITO (D): “in caso di risposta negativa al quesito sub b, verificare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto della domanda ai fini dell'eventuale commerciabilità”;

RISPOSTA: Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che l'immobile non è in possesso di regolare concessione edilizia.

Al riguardo, tuttavia, non può trascurarsi che i beni di cui trattasi sono stati edificati in data precedente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte, da cui decorre l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo ad edificare: pertanto, la verifica della regolarità edilizia si baserà sul confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le prime planimetrie catastali depositate.

A tal proposito, dalle indagini catastali svolte, è emerso che la planimetria dell'immobile meno recente relativa a degli stadi superati risale all'anno 1996; ebbene, a seguito di rigoroso confronto, deve dichiararsi che vi è piena corrispondenza con l'attuale stato dei luoghi.

A conclusione di quanto affermato, si dichiara che, al fine della commerciabilità dell'immobile, sarà sufficiente produrre apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ex d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, in cui dovrà essere dichiarato che l'immobile è stato edificato prima dell'entrata in vigore della legge ponte del 1° settembre 1967.



QUESITO (E): "Per l'ipotesi di accertamento di abusi edilizi specifici il C.T.U. se gli stessi siano qualificabili come variazioni essenziali, totale difformità o parziale difformità rispetto alla concessione edificatoria a suo tempo rilasciata";

RISPOSTA: L'immobile, la cui edificazione è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte, risulta privo di concessione edilizia e, pertanto, la verifica della regolarità edilizia si è basata sul confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale meno recente.

Considerando che dal suddetto confronto emerge la piena conformità dell'immobile *de quo*, deve affermarsi che non vi siano abusi edilizi.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice Istruttore, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari lì, 31 luglio 2017

Il C.T.U.

Arch. Carlo Alberto Maria Murtas



13 - ALLEGATI

1. Planimetria catastale aggiornata;
2. Documentazione Fotografica;
3. Planimetria catastale stadio superato del '96;
4. Autorizzazione per lavori edilizi n. 1619/2008;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Tavole di progetto – ipotesi frazionamento;
7. Rilievo metrico;
8. Elaborato planimetrico;
9. Verbale di sopralluogo;
10. Schede visure catastali;