

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Seconda Civile

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
VERSIONE DEFINITIVA SECONDA CTU**

Procedimento : R.G. C.C. n° 4849/2019 -----

promosso da: -----

----- Rappresentato e difeso da :
----- Studio Legale Avv.ta -----

----- (ATTORE PRINCIPALE)

----- Contro -----

----- Rappresentato e difeso da :
----- Studio Legale Avv.to -----

----- (CONVENUTO PRINCIPALE)

GIUDICE : Dott.ssa -----

CTU: Geometra -----

UDIENZA ASSEGNAZIONE INCARICO : 21 Gennaio 2022

UDIENZA DI RINVIO : 09 Dicembre 2022

Nuovi termini CTU del 10/10/2022:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| 1) Invio bozza alle parti | 10/10/2022; |
| 2) Osservazioni parti | 30/10/2022; |
| 3) Deposito definitiva | 20/11/2022; |
| 4) Rilievi | 10/12/2022; |

RELAZIONE C.T.U. - RG. CC n°4849/2019

• **SOMMARIO:**

1. GENERALITA'	Pag. 3
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	Pag. 7
3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	Pag. 10
3.1 QUESITO a)	Pag. 10
- RISPOSTA al QUESITO a)	Pag. 12
3.2 QUESITO b)	Pag. 13
- RISPOSTA al QUESITO b)	Pag. 13
3.3 QUESITO c)	Pag. 14
- RISPOSTA al QUESITO c)	Pag. 14
3.4 QUESITO d)	Pag. 14
- RISPOSTA al QUESITO d)	Pag. 15
4. ACCADIMENTI SUCCESSIVI AD INVIO 1^BOZZA CTU DEL 27/04/2022 ...	Pag. 17
5. CONTRODEDUZIONI BOZZA 1^CTU DEL 27/04/2022	Pag. 18
6. CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI 1^CTU - Udienza del 12/07/2022 ...	Pag. 19
6.1_ QUESITO INTEGRATIVO e)	Pag. 21
- RISPOSTA al QUESITO e)	Pag. 23
7_ CONTRODEDUZIONI a OSSERVAZIONI AVANZATE (2^Bozza Ctu)	Pag. 23

• **ALLEGATI:**

- **ALLEGATO 1** - Documentazione catastale (Visura storica e planimetria);
- **ALLEGATO 2** - Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi;
- **ALLEGATO 3** - Documentazione accesso atti (Progetti approvati e Licenze edilizie);
- **ALLEGATO 4** - Elaborati grafici sullo stato attuale dei luoghi;
- **ALLEGATO 5** - Verbali operazioni peritali sopralluoghi;
- **ALLEGATO 6** - Osservazioni avanzate (1^ Bozza Ctu);
- **ALLEGATO 7** - Controdeduzioni ad Osservazioni avanzate (1^Bozza Ctu);
- **ALLEGATO 8** - Osservazioni avanzate (2^ Bozza Ctu);
- **ALLEGATO 9** - Istanza per liquidazione delle competenze.

I. GENERALITA'

Il sottoscritto Geometra *[nome]*, nato a Quartu Sant'Elena (CA) il 21/01/1976, con studio professionale a Quartu Sant'Elena (CA) in Via Amilcare Ponchielli n. 29, iscritto l'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Cagliari al N° 2533, altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU, nell'udienza della Sezione Seconda Civile, tenutasi il 21/01/2022, nanti il Giudice Istruttore Dott.ssa *[nome]* in riferimento al procedimento in epigrafe, iscritto nel Reg. CC N° 4849/2019 in essere tra le parti :

contro

In tale occasione, prestava il giuramento di rito, ricevendo dal Giudice l'incarico di dare risposta ai quesiti riportati nel verbale di udienza di affidamento incarico del 22/07/2021, che vengono di seguito integralmente indicati e letteralmente contraddistinti per maggiore chiarezza come segue:

Proceda il CTU al fine di accertare:

- a) Sul valore del bene in comunione;
- b) Sulla sua regolarità urbanistica e catastale;
- c) Sulla divisibilità, secondo le quote di legge spettanti alle parti;
- d) Consequente progetto di divisione in natura con eventuali conguagli;

Venivano disposti i seguenti termini con rinvio udienza al 12/07/2022 ore 10.45 in forma scritta:

- Per invio della bozza CTU alle parti entro il 26/04/2022;
- Osservazioni delle parti entro il 26/05/2022;
- Deposito della CTU definitiva in Cancelleria entro il 10/06/2022;
- Deposito ulteriori osservazioni delle parti in Cancelleria entro il 30/06/2022.

Preso atto del mandato affidato si è provveduto a fissare in udienza, alla presenza dei difensori di parte, la data di inizio delle relative operazioni peritali per il giorno 25/02/2022 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa, e più precisamente nell'immobile posto nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA) nella Via G. Marconi n. 598/A, piano terra.

Prima di tale data, dopo un attenta analisi del caso in questione, si è provveduto ad effettuare le opportune ricerche catastali, in data anteriore, il 07/02/2022, estrapolando visure, planimetrie, estratti di mappa, ed avviando nel contempo, in data 09/02/2022, il procedimento di richiesta accesso atti, per la presa visione ed estrapolazione di copia, presso il competente Ufficio del Settore Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena, previa apposita richiesta a mezzo posta elettronica certificata recante Prot. n. 9838 del 09/02/2022 e Prot. Gen. n. 10947 del 26/07/2018, al fine dell'ottenimento di copia di tutti i documenti depositati, comprendenti eventuali autorizzazioni, concessioni edilizie, certificati di agibilità, dei relativi elaborati grafici a corredo e di eventuale ulteriore documentazione agli atti, verifica della destinazione urbanistica, dei regolamenti edilizi e norme di attuazione del vigente piano urbanistico, inerenti l'immobile oggetto di causa tra le parti, risultante censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella 3807(ex 990) sub 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq. 53, Rendita catastale di Euro 922,44, e cointestato a nome di :

- 1)  nata a 
da proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni;
- 2) , nato a 
*, Usufrutto per 3/4 in regime di separazione dei beni;
- 3) IB.  nata a 
proprietà per 1/4;

Come da intestazione risultante in visura catastale per immobile aggiornata al 2022.

Per il suddetto immobile risulta inoltre depositata in atti la planimetria catastale recante Prot. N° T198965 del 23/06/1993 a firma del Geom. _____).

Tutta la documentazione catastale richiesta viene riposta in allegato alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio (*ALLEGATO n.1*).

Dall'attento riesame della planimetria catastale sono state riscontrate delle differenze rispetto a quanto accertato in occasione dei sopralluoghi svolti, nel dettaglio al piano terra, si evince un leggero ampliamento dei locali adibiti a servizio igienico dovuto alla chiusura di una porzione del sottoscala ricavato nella zona sottostante il pianerottolo del vano scala condominiale, e ad una minore superficie dei locali rispetto al progetto approvato come meglio rappresentato negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto (*ALLEGATO n.4*).

In occasione dell'accesso atti effettuato presso gli uffici del Comune di Quartu Sant'Elena, sono stati riscontrati i seguenti documenti e/o richieste autorizzative:

- a) Licenza di Costruzione, rilasciata il 26/07/1973, a nome dei sigg.
- b) Licenza di Costruzione, rilasciata il 07/10/1974 per modifiche al Progetto Approvato dalla Commissione edilizia del 14/07/1973, a nome del sig. C
- c) Licenza per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 13459/76-Prat. n. 1054, rilasciata il 27/12/1976, Variante al piano terra e sopraelevazione del piano 2° al Progetto Approvato del 07/10/1974, a nome del sig.
- d) Autorizzazione di Variante per Opere Edili n° 22, Prot. n. 32013 del 10/02/1987 - Prat. Edilizia n° 1 del 10/02/1987, al Progetto Approvato con Licenza Edilizia Prot. n. 13459/76 Prat. n. 1054 del 27/12/1976, a nome del sig.

Detti titoli edili sono stati ricompresi nell'*ALLEGATO n.3* della presente consulenza.

Facendo seguito a quanto premesso, il giorno 23/02/2022, alle ore 9.30, veniva anticipato su richiesta del CTP di Parte Ricorrente e giusto preavviso fornito tramite rispettivi legali, il sopralluogo prestabilito in sede di udienza per il 24/02/2022, all'ora concordata hanno avuto inizio le operazioni peritali, alla presenza del sottoscritto CTU, del solo CTP di Parte Ricorrente, *Geom. Se*

Alla medesima predetta data risultava non presente la parte convenuta, regolarmente informata nella persona di _____, assente per propria volontà, come comunicato dal rispettivo difensore di parte, *Avv. L*, in risposta alla comunicazione del sottoscritto.

La consulente di parte, risultava regolarmente in possesso di copia delle chiavi del locale commerciale, ma per impedimenti nell'apertura della serranda, a seguito dei danneggiamenti subiti da alcuni elementi, dalla serratura e relativi supporti, su accordi con le parti, si è provveduto ad interpellare una Ditta specializzata, la *E* _____, il cui intervento ha garantito l'accesso interno al locale (si mette in evidenza che i costi di tale intervento verranno addebitati alla sola parte ricorrente, mentre le spese generali di ripristino saranno addebitate ad ambedue le parti, visto lo stato della serranda metallica, riscontrabile dalla documentazione fotografica a corredo della relazione di consulenza).

Le operazioni peritali, hanno riguardato nella fattispecie, il riesame del caso in oggetto, con la presa visione dello stato dei luoghi esterni ed interni all'immobile (locale commerciale al piano terreno), l'esecuzione dei rilievi planimetrici e fotogrammetrici, mediante l'ausilio di appropriata strumentazione, verificando le specifiche caratteristiche dello stesso e delle zone circostanti. Al termine delle operazioni peritali, concluse alle ore 15.30, si è provveduto a verbalizzare quanto avvenuto nel corso delle stesse.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di causa, come già sopra accennato, risulta posto nel centro abitato in Comune di Quartu Sant'Elena lungo la via G. Marconi al civico n. 598/A, a breve distanza dalla città metropolitana di Cagliari, facilmente raggiungibile anche dalla S.S.554, come si evince dallo stralcio di inquadramento cartografico a seguire rappresentato dalla Figura 1.



Fig. 1. Inquadramento cartografico (Google Maps - vista satellite)

All'atto dei sopralluoghi effettuati l'immobile ad uso commerciale è ubicato al piano terra, con ingresso dalla via G. Marconi civico n° 598/A.

Il suddetto locale fa parte di un maggior fabbricato posto ad angolo tra la via G. Marconi e la via Fadda comprendente quattro piani fuori terra.

Lo stabile su cui insiste l'unità immobiliare in esame, è stato edificato a seguito dei provvedimenti autorizzativi suindicati, ricompresi nell'*ALLEGATO n.3*, inerenti la documentazione dell'accesso atti espletato al Comune di QUARTU SANT'ELENA.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale ad uso commerciale, un

antibagno ed un bagno per una S.U. totale di mq 53,00 circa, come si evince dall'Autorizzazione di Variante n°1 del 10/02/1987;

Il Piano Terra, risulta così distribuito, facendo riferimento agli elaborati grafici redatti dal sottoscritto sulla base dei rilievi svolti all'atto del sopralluogo in loco, da un locale commerciale di mq. 53,40, un antibagno di mq.1,27, un w.c. di mq 1,64 il tutto per una S.U. complessiva di circa mq .56,91, oltre ad un ampliamento di mq. 0,70, ricavato nel sottopianerottolo della scala di accesso ai piani superiori del palazzo, che potrà essere ripristinato all'occorrenza, pur costituendo lieve inadempienza.

Per una maggiore chiarezza espositiva si rimanda alla consultazione del relativo elaborato grafico redatto dal sottoscritto riposto a corredo della presente relazione (*ALLEGATO n.4 - Elaborati grafici sullo stato attuale dei luoghi*).

A seguito dei rilievi effettuati, si sono riscontrate alcune lievi incongruenze tra il progetto approvato e la situazione reale, più precisamente si ha un ampliamento del bagno ricavato nel sottopianerottolo della scala di accesso al palazzo, per una superficie di mq.0,70, che all'occorrenza potrà essere ripristinato e ricondotto allo stato di progetto approvato. Nel contempo è stata verificata inoltre un leggera differenza in diminuzione della superficie coperta del locale pari mq 2,21.

L'unità immobiliare in oggetto è situata nella via G. Marconi al civico n. 598/A al piano terra, di una palazzina composta da quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella. 3807 (ex 990), Sub. 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq. 53, Superficie Catastale mq.64, Rendita Catastale di Euro 922,44.

Il fabbricato in esame risulta edificato tra il 1963 ed il 1987, così come riscontrabile dai progetti suindicati.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale avente pianta rettangolare con

annesso bagno ed antibagno, il tutto per un'altezza netta interna di m.3.80.

L'ingresso è costituito da una serranda metallica elettrocomandata con bussola in alluminio anodizzato e vetro.

La struttura portante è in cemento armato, e pareti in laterizio, con un pilastro ubicato in prossimità della parte centrale del locale.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con una parte in canalette a vista.

Il pavimento è in granito così come il battiscopa.

Le pareti del bagno ed antibagno sono placcate, mentre il locale principale risulta intonacato e pitturato nelle pareti e nel soffitto.

Per quanto concerne lo stato attuale di manutenzione e del fabbricato, si può affermare che in linea generale sono buone, salvo qualche lastra del pavimento che risulta filata, e distaccata, oltre a qualche punto del locale dove a seguito di risalita d'acqua per capillarità, vi è qualche distacco parziale della pittura, a tal riferimento vedasi documentazione fotografica allegata (*ALLEGATO n.2*).

Sulla scorta dei rilievi metrici e topografici, eseguiti in loco, sono stati predisposti dal sottoscritto degli appositi elaborati grafici, suddivisi nelle seguenti tavole :

- *Tavola N° 1 - Elaborati grafici_SITUAZIONE ATTUALE (ALLEGATO n.4);*

A seguito di quanto premesso, si procede a dare risposta ai quesiti posti, secondo lo stesso ordine indicato in atti.

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

3.1_ QUESITO a) - “Sul valore del bene in comunione”

Composizione e Stima della massa attiva da dividere

Sulla base dei dati appresi in sede di espletamento dell’incarico in oggetto, si è accertato che la *massa attiva* è costituita dal solo immobile ricadente in Comune di QUARTU SANT’ELENA (CA), Via G. Marconi n°598/A, censito catastalmente nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella 3807 (ex 990) sub. 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza mq 53 e Superficie Catastale di mq 64, Rendita Catastale di Euro 922,44, e attualmente intestato così come da visura catastale, ai seguenti soggetti :

3.1.1_ Tabella riepilogativa Intestazione Catastale

1	a	Nuda proprieta` per 3/4 in regime di separazione dei beni;
2	C	Usufrutto per 3/4 in regime di separazione dei beni;
3		Proprieta` per 1/4;

N.b.: Per la regolarizzazione dell’intestazione catastale, occorre procedere alla presentazione della Voltura di Riunione Usufrutto per la cancellazione del diritto reale di godimento.

La proprietà del locale, la cui destinazione è ad uso commerciale, risulta di:

- per 1/2 bene personale in forza dell'Atto Pubblico di Donazione rogito Notaio Consiglia Anna Grilletti dell'8 aprile 1998 Rep. n. 14529 Rac. n. 6280, registrato a Cagliari (CA) il 27 aprile 1998 al n.1183 ed ivi trascritto il 5 maggio 1998 alla Casella n. 10389 art.7029 e per 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra

_____, in forza dell'atto a rogito Notaio Marialodovica Felter del 5 aprile 2004

Rep.35767 vol.n.3265, registrato a Cagliari (CA) il 26 aprile 2004 al n. 373. Pertanto

il Sig. _____ è proprietario per 3/4 e la Sig.ra _____ per 1/4;

- proprietà per 3/4 in forza del Contratto di Mantenimento della Dott.ssa Sanna Cristina dell'11/04/2013, Rep. n. 479 reg. a Sanluri (CA) il 12/04/2013 al n. 1008.

L'immobile risulta per la sua natura e sulla base della sua attuale conformazione "indivisibile", salvo perdita dei requisiti d'uso commerciale. Tale impossibilità, ne preclude pertanto la sua divisibilità, e il sottoscritto CTU, consiglia nel contempo la sola messa in vendita dell'unità immobiliare in questione, sulla base della seguente valutazione estimativa, proposta.

STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'ambito della determinazione delle superfici lorde di calcolo, per il fabbricato in analisi si utilizzeranno le quantità rilevate personalmente in loco, le quali dovranno intendersi al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri di confine comuni con altre unità immobiliari così come prescritto dall'allegato "C" del DPR 23/03/1998 n. 138. Andrà pertanto ricercato il valore commerciale di mercato con riferimento al metro quadrato di superficie lorda del fabbricato.

Le superfici lorde del fabbricato in esame, risultano come da calcoli effettuati, le seguenti: Con riferimento alla TAVOLA GRAFICA N° 1, che riporta la situazione dello stato attuale dell'immobile, si sono estrapolate e calcolate le seguenti superfici, utili ai fini della determinazione del rispettivo valore di mercato dell'immobile in esame, in risposta al Quesito a), così come segue:

I metri quadri commerciali sono al lordo della mezzeria delle pareti di confine ed in toto del muro prospettante su via Marconi:

Locale principale :	mq. 57,96
<u>Antibagno e Bagno :</u>	<u>mq. 3,65</u>
Totale:	mq. 61,61*

Per la stima in esame, vengono considerate le quotazioni del mercato immobiliare OMI emesse dall'Agenzia del Territorio e più in particolare si considera il 2° semestre 2021 che indica per locali commerciali, in QUARTU SANT'ELENA, in zona periferica, un prezzo in €/mq. ricompreso tra un minimo di €1.200,00 ed un massimo di €1.800,00, considerato che lo stato di conservazione e di manutenzione del locale è buono ed inoltre è agibile eseguendo delle normali opere di manutenzione si ritiene che il prezzo a metro quadro più probabile sia di **€ 1.700,00**.

Pertanto il valore venale più probabile sarà pari a: mq. 61,61* x €/mq.1.700,00:

= € 104.737,00 (*diconsi euro Centoquattromilasettecentotrentasette/00*), arrotondato per eccesso a **€ 105.000,00 (*diconsi euro Centocinquemila/00*)**.

- **RISPOSTA al QUESITO a)**

Il sottoscritto, in riferimento al quesito posto al punto a) per la *determinazione del valore del bene in comunione*, attribuisce all'immobile oggetto di contenzioso, il valore predeterminato di **Euro 105.000,00 (*diconsi euro Centocinquemila/00*)**.

3.2 QUESITO b) - “Sulla sua regolarità urbanistica e catastale”;

Il sottoscritto, per il corretto espletamento dell’incarico affidato, ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche e le ulteriori verifiche in merito, al fine di accertare la regolarità urbanistica dell’immobile oggetto di perizia, <<a prescindere dall’esito affermativo / negativo delle risposte ai quesiti riposte, ai fini della loro commerciabilità in difetto di istanze di assegnazione ex art. 720 cpc >>.

Conseguentemente all’accesso atti e dei sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che il suddetto immobile, ubicato come già detto nell’abitato del Comune di QUARTU SANT’ELENA, risulta realizzato in parte, in virtù delle Licenze Edilizie, (indicate al punto 1) Pag. 8 della presente) e ricadente in zona urbanistica “B”, Sottozona “B3” del vigente Piano Urbanistico Comunale.

La zona urbanistica di appartenenza, secondo le Norme Tecniche di Attuazione dell’Art. 17, modificato con Variante n° 3 approvata con Delibera del C.C. n° 40 del 31/08/2010 pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 37 del 17/12/2010, risulta classificata come zona territoriale omogenea “B”- *di completamento residenziale*, all’interno della sottozona “B.3”- Tessuto ad alta densità con forti discontinuità tra case plurifamiliari e case unifamiliari basse i profili stradali si caratterizzano per la frequente giusta posizione di unità monofamiliari ad un solo piano e di edifici alti sino a 5/6 piani.

• **RISPOSTA al QUESITO b)**

Il sottoscritto, in risposta del quesito posto al punto b), recante la dicitura “Sulla sua regolarità urbanistica e catastale”, ai fini della loro commerciabilità in difetto di istanze di assegnazione ex art. 720 cpc, ha ritenuto opportuno al fine del corretto espletamento dell’incarico affidato, procedere alle opportune verifiche a livello comunale, in accertamento della regolarità urbanistica dei beni ai fini della loro

commerciabilità in difetto di istanze di assegnazione, a prescindere dalla natura della risposta <<affermativa e/o negativa>> dei quesiti riposti. E' stata riscontrata, a seguito dei vari accertamenti e sopralluoghi svolti, la presenza di lievi differenze di superficie coperta in difetto di mq.2,21, minore rispetto a quella approvata.

Le suddette opere, che lo scrivente, dopo essersi rapportato con l'Ufficio Tecnico Comunale di QUARTU SANT'ELENA, e con gli elaborati grafici e calcoli redatti sulla scorta delle misurazioni svolte all'atto dei sopralluoghi e delle indagini conseguenti, "*asserisce siano totalmente regolarizzabili*", mediante espletamento di una pratica edilizia in "Accertamento di Conformità Urbanistica", visti gli indici e la volumetria realizzabile assentiti, facendo seguito alla consultazione del regolamento edilizio e delle norme di attuazione vigenti.

L'Accertamento di Conformità, è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'Art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza del Permesso di Costruire e/o di mancata S.C.I.A., così pure in totale difformità e/o con variazioni essenziali.

Non sono però sanabili mediante l'accertamento di conformità gli abusi realizzati in difformità da quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale, ovvero gli interventi realizzati senza titolo abilitativo su aree inedificabili, oppure in eccesso a quanto consentito e/o realizzati in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

La condizione generale per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (deve di fatto esserci la "Doppia Conformità").

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di mancata S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, tramite SPORTELLO UNICO - SUAPE del Portale Regionale Sardegna e corredata almeno dai seguenti documenti:

- Modelli prestabiliti SUAPE;
- Relazione tecnica asseverante, che attesti la “Doppia Conformità” delle opere realizzate;
- Elaborati grafici dettagliati;
- Conteggi planivolumetrici;
- Documentazione fotografica a colori dello stato reale dei luoghi;
- Dichiarazione circa l’epoca di realizzazione delle opere abusive con atto di notorietà ai sensi dell’Art. 47 D.P.R. n. 445/2000.

Sulla richiesta di Sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 gg. (sessanta giorni) dalla data di protocollazione della domanda, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto). Il rilascio del permesso in sanatoria è comunque subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, nei casi di gratuità a norma di legge, nella misura stabilita dall’Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il sottoscritto Ctu, a seguito di quanto predetto, in risposta al suindicato quesito, assevera la mancata sussistenza di abusi edilizi ostativi e dichiara nel contempo la regolarità catastale del fabbricato in questione oggetto di contenzioso.

3.3_ QUESITO c) - “Sulla divisibilità, secondo le quote di legge spettanti alle

parti”; In riferimento alla tabella riepilogativa 3.1.1 riportata a pag. 11, si deduce che gli attuali intestatari dell’immobile secondo le rispettive quote di legge spettanti, risultano essere i seguenti:

Intestatario 1_ _____ ata a €

Proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni;

Intestatario _____ nata a CA _____

Proprietà per 1/4.

Ne consegue, pertanto, che sulla base del valore attribuito all’ immobile in questione, con riferimento allo stato attuale dello stesso, per l’importo di **Euro 105.000,00** , ripartito tra gli stessi intestatari per la quota di spettanza, per legge pari a:

1_ 3/4 a € _____ er un importo pari a Euro 78.750,00;

2_ 1/4 a I _____ per un importo pari a Euro 26.250,00;

• **RISPOSTA al QUESITO c)**

Il sottoscritto, in riferimento al quesito posto al punto c) per la *“Sua comoda divisibilità secondo le quote di Legge spettanti ai conviventi;”* deriva dai calcoli effettuati dal sottoscritto che il valore commerciale dell’immobile riferito allo stato attuale, ripartito tra i rispettivi eredi in base alla quota ciascuno spettante:

1_ 3/4 a _____ risulta essere pari a **Euro 78.750,00**

2_ 1/4 a _____ A risulta essere pari a **Euro 26.250,00**

Fatte salve ulteriori decisioni a riguardo da parte dell’Autorità Giudiziaria in riferimento alla causa in epigrafe.

3.4_ QUESITO d) - “Consequente progetto di divisione in natura con eventuali

conguagli”; Preso atto dell’attuale stato dei luoghi, così come sopra descritto, determinate le quantità di superfici e il rispettivo valore complessivo di quanto riscontrato, si ritiene inopportuno a livello urbanistico procedere alla formazione di due unità immobiliari distinte.

- Considerata la particolare configurazione dell’immobile, che si presenta con una larghezza limitata sul fronte strada;

-viste le necessità in caso di divisione dell’unità in esame, della realizzazione di: due ingressi separati, con ingresso diretto dalla via Marconi;

due servizi con annessi disimpegni;

e vista la superficie utile del locale in esame abbastanza limitata;

Lo scrivente considera inattuabile la divisione predetta, sotto l’aspetto logistico ed urbanistico.

- **RISPOSTA al QUESITO d)**

Il sottoscritto, in riferimento a quanto esposto nel punto **3.3_ QUESITO d) - “Consequente formazione di un progetto di divisione in natura, con eventuali conguagli”**; **in risposta allo stesso quesito d), considera inattuabile la divisione predetta, sotto l’aspetto logistico ed urbanistico dell’immobile in questione.**

4_ ACCADIMENTI SUCCESSIVI AD INVIO 1^BOZZA CTU DEL 27/04/2022.

A conclusione, la presente relazione di prima stesura è stata *preventivamente* trasmessa in bozza alle parti, nelle figure dei rispettivi Avvocati e CTP nominati, a mezzo Pec in data del 27/04/2022, affinché questi ultimi, potessero avere modo di verificare quanto conseguito dal CTU e procedere, se ritenuto opportuno, ad esternare eventuali osservazioni. Risultano pervenute alla prima bozza Ctu le osservazioni dalla

parte ricorrente

, tramite rispettivo CTP Geom.

a mezzo posta elettronica certificata in data del 16/05/2022, e dalla parte resistente,

, tramite rispettivo legale Avv. a mezzo posta

elettronica certificata del 25/05/2022, ricomprese negli *ALLEGATI n.6.*

Seguivano alle stesse, le opportune controdeduzioni e il deposito telematico in cancelleria della prima Ctù definitiva in data 10-13/06/2022, ricomprese nell'*ALLEGATO n.7*, che si ripongono a seguire al paragrafo 5, pag.18-19.

5_ CONTRODEDUZIONI BOZZA 1^CTU DEL 27/04/2022.

In relazione alle osservazioni avanzate per la parte resistente, dall'Avv. in data 16/05/2022, attinenti la bozza prima Ctù del 27/04/2022, si precisa quanto segue:

1)-condivido con la soppressione della frase “ attuale occupante ed utilizzante dell’immobile in oggetto, per cui tale frase è stata eliminata;

2)-condivido con il fatto che non è stato richiesto il valore locatizio dell’immobile, per cui tale valutazione è stata eliminata;

3)-relativamente al punto in cui l’Avv. evidenzia che non è stata data risposta al secondo quesito sulla “regolarità urbanistica e catastale, risulta evidente che la risposta è stata ampiamente soddisfatta, in quanto ho dichiarato la regolarità catastale e per quanto concerne la regolarità urbanistica, ho dichiarato appunto, la possibilità di effettuare un accertamento di conformità, come già argomentato e indicato;

4)-infine in ordine al parere della sig.ra , che ritiene il valore dell’immobile alquanto alto e fuori mercato, si precisa che il valore è stato attribuito secondo le quotazioni del mercato immobiliare OMI emesse dall’Agenzia del Territorio e più in particolare si considera il 2° semestre 2021 che indica per locali commerciali,

in QUARTU SANT'ELENA, in zona periferica, un prezzo in €/mq. ricompreso tra un minimo di €1.200,00 ed un massimo di €1.800,00, considerato che lo stato di conservazione e di manutenzione del locale è buono ed inoltre è agibile eseguendo delle normali opere di manutenzione si ritiene che il prezzo a metro quadro più probabile per la zona in questione sia di € 1.700,00.

Pertanto saranno eventuali accordi intercorrenti tra le parti all'atto della vendita di valutare, se lo riterranno opportuno incrementare/ridurre il prezzo di vendita, per poter giungere alla conclusione positiva della trattativa stessa.

6 CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI 1^CTU - Richiesti in udienza del 12/07/2022.

Successivamente con udienza di primo rinvio del 12/07/2022, il Ctu, conseguentemente ai rilievi formulati dalle parti, era chiamato dal Giudice a chiarimenti, ed a opportuna *integrazione dei quesiti riposti* nell'interesse della parte attrice, di cui alla parte motiva che segue:

- *Rilevato che, per mero errore materiale, si è effettivamente ommesso di sottoporre al Ctu apposito quesito afferente la liquidazione della quota parte dei frutti richiesti da parte attrice in relazione al godimento esclusivo del bene da parte della convenuta a far data dall'anno 2013, fatta salva la fondatezza della domanda da demandarsi al proseguo;*

- *Dato che non sussistono abusi edilizi ostativi ed e' stata asseverata la regolarità catastale del fabbricato;*

- *Che la massa comune e' risultata indivisibile in natura secondo le quote di legge spettanti ai dividendi, e deve pertanto essere avviata alla vendita in difetto di istanze di assegnazione diretta del bene ex art. 720 cpc.*

Accordando nel contempo al Ctu i seguenti nuovi termini:

- al 20/09/2022 per invio bozza alle parti
- al 10/10/2022 per osservazioni
- al 30/10/2022 per deposito ctu definitiva
- al 20/11/2022 per rilievi.

Veniva concesso ulteriore rinvio dei termini di 30 gg. a decorrere dal 10/10/2022;

Si rinviava per le ragioni di cui sopra all'udienza del 09/12/2022 ore 10.00, per l'invio degli atti a notaio da delegarsi per la vendita, con trattazione scritta e note d'udienza fino a 5 gg. prima.

Il sottoscritto CTU, Geom. _____ a seguito di dette richieste, provvede a fornire gli opportuni chiarimenti richiesti, mediante inserimento dei relativi paragrafi in questione ai punti 6_ CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI I^CTU - Richiesti in udienza del 12/07/2022 e 6.1_ QUESITO INTEGRATIVO e), dando in tal modo esaustiva risposta a quanto richiesto ad integrazione, puntualizzando che gli stessi risultavano già'esser stati inglobati nella bozza di prima relazione, inviata regolarmente alle parti in data 27/04/2022, poi stralciati dalla stessa su esplicita richiesta avanzata dal difensore di parte resistente, Avv. _____ nelle proprie osservazioni pervenute a mezzo pec il 25/05/2022.

Si procede nell'occasione alla loro nuova riesposizione per giusta conoscenza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa _____, e delle parti in causa, sulla base della precedente formulazione resa, con applicazione degli opportuni aggiornamenti al 31 Dicembre 2022 (visto il rinvio di udienza a dicembre 2022).

6.1_ QUESITO INTEGRATIVO e) - “Liquidazione della quota parte dei frutti pendenti richiesti da parte attrice in relazione al godimento esclusivo del bene da parte della convenuta a far data dall’anno 2013”; Da un attenta analisi degli atti in causa, figurano i seguenti documenti allegati dalla parte ricorrente:

- 1) Originale del contratto di mantenimento della Dott.ssa Cristina Sanna 11/04/2013, Rep. n. 479 reg. a Sanluri il 12/04/2013 n. 1008;
- 2) Verbale di primo incontro di mediazione procedimento n. 391/2015 del 15/05/2015;

A seguito della quale veniva richiesta la presente consulenza d’ufficio, al fine di determinare il valore del bene oggetto di divisione e i frutti derivanti dal godimento dello stesso da parte di

Facendo riferimento a quanto richiesto dal quesito al punto e), il sottoscritto con opportuni calcoli procede alla quantificazione dei frutti, corrispondenti ai mancati canoni di locazione per l’occupazione ed utilizzo dell’immobile dalla parte convenuta, nella persona di _____ in favore di _____ a far data dall’anno 2013, per esatta decorrenza dalla data di stipula del contratto di mantenimento della Dott.ssa Sanna Cristina dell’11/04/2013, Rep. n. 479 reg. a Sanluri il 12/04/2013 n. 1008, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari di locazione, oltre alle personali indagini di mercato svolte nel sito in analisi <<attraverso studi professionali e agenzie del settore immobiliare operanti nel territorio in esame>>, anche ai valori medi unitari (Euro/Mq./Mese), per il secondo semestre dell’anno 2022 riportati dal BORSINO IMMOBILIARE, in riferimento allo stato attuale di conservazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, risulta anch’esso valido strumento di rilevazione statistica del mercato immobiliare a livello nazionale, per così giungere alla liquidazione dei frutti come appresso indicato:

• **CALCOLO DEI FRUTTI (CANONI DI LOCAZIONE MANCATI)**

Viene applicato per la locazione di zona un coefficiente di *Euro 8,50/Mq./Mese* ritenuto equo per gli anni 2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022, (dal 12/04/2013 al 31/12/2022) utilizzando la superficie commerciale predeterminata (al punto 3.1 di pag. 12) di Mq. 61,61*,

pervenendo ai seguenti importi annui:

1-Anno 2013 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 9 Mesi* = *Euro 4.713,16;*
2-Anno 2014 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
3-Anno 2015 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
4-Anno 2016 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
5-Anno 2017 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
7-Anno 2018 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61* x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
8-Anno 2019 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61* x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
9-Anno 2020 = *Euro 8,50/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
10-Anno 2021 = *Euro 8,5/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
11-Anno 2022 = *Euro 8,5/Mq./Mese x Mq. 61,61 x n° 12 Mesi* = *Euro 6.284,22;*
TOTALE FRUTTI (Canoni di locazione mancati da 1 a 11) = *Euro 61.271,14*

(dal 12/04/2013 al 31/12/2022)

Il valore totale così ottenuto di Euro 61.271,14 (in lettere Euro Sessantunomiladuecentosettantuno/14), risulta corrispondere ai frutti maturati a decorrere da Aprile 2013 a Dicembre 2022, equivalenti ai canoni locativi mancati. Si procede alla ripartizione del valore totale così ottenuto tra gli attuali cointestatari dell'immobile, giungendo agli importi di Euro 45.953,36 (= Euro 61.271,14*3/4), quale liquidazione in favore di _____ e di Euro 15.317,78 (= Euro 61.271,14*1/4), quale di liquidazione in favore di _____ .a.

RIEPILOGO RIPARTIZIONE TRA LE PARTI:

ASTE
GIUDIZIARIE

3/4 a €

isulta essere pari a Euro 45.953,36

ASTE
GIUDIZIARIE

isulta essere pari a Euro 15.317,78

Il sottoscritto in risposta a quanto richiesto dal quesito al punto e), ossia la “quantificazione del valore dei frutti in favore di _____ a carico di _____ con esatta decorrenza dalla data di stipula del contratto di mantenimento della Dott.ssa Sanna Cristina dell’11/04/2013, Rep. n. 479 reg. a Sanluri il 12/04/2013 n. 1008.15”, asserisce che l’importo corrispondente alla liquidazione dei frutti maturati in favore di _____ per il periodo suindicato, decorrente dal 12/04/2013 al 31/12/2022, risulta di Euro 15.317,78 (in lettere Quindicimilatrecentodiciassette/78), pari ad 1/4 del valore totale predeterminato di Euro 61.271,14 (Sessantunomiladuecentosettantuno/14).

Fatte salve ulteriori decisioni a riguardo da parte dell’Autorità Giudiziaria in riferimento alla causa in epigrafe.

7_ CONTRODEDUZIONI A OSSERVAZIONI AVANZATE (2^ Bozza Ctu).

Tenuto conto delle osservazioni avanzate dall’Avv. _____, a mezzo pec in data 28/10/2022, e risultate nulle per la parte ricorrente, il Ctu, nel riconfermare quanto predetto in bozza, e le metodologie di calcolo indicate, ribadisce tutte le quotazioni e indicazioni fornite al riguardo nella bozza regolarmente inviata alle parti in data 10/10/2022, a seguito del rinvio accordato dei termini in data 07/10/2022.

A conferma di quanto indicato nella precedente bozza del 15/09/2022, si precisa che quanto affermato nelle osservazioni avanzate dall’Avv. _____

si è già tenuto conto, mediante debita riduzione, per deprezzamento relativo al periodo di difficoltà dettato dal COVID-19, risulta essere stato applicato un “Deprezzamento percentuale superiore al 5%” sui valori predeterminati, relativamente non solo agli

anni 2020-2021-2022 (anni COVID-19), bensì pure al rimanente periodo delle annualità pregresse intercorrenti dal 2013 al 2019, riconfermando per tali ragioni tutti i dati e importi predefiniti, puntualizzando che i coefficienti rappresentati dalla parte resistente per la zona appaiono inadeguati, e le altre motivazioni non rispondenti alle reali condizioni di mercato della zona e pertanto da ritenersi prive di fondamento.

Per un maggior chiarimento di quanto sopra, si precisa che il valore unitario per le locazioni di Euro 8,50 Mq./Mese, risulta già assoggettato a deprezzamento percentuale dei dati estrapolati dall'OSSERVATORIO IMMOBILIARE PER LA PROVINCIA DI CAGLIARI - FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Cagliari), che prevede un valore unitario per le locazioni in tale zona compreso tra Euro 9,00/10,00 Mq./Mese, la cui media aritmetica riconduce ad Euro 9,50 Mq./Mese, prontamente ridotta in fase di calcolo ad Euro 8,50 Mq./Mese.

A seguito di quanto sopra puntualizzato, e conferma della bozza del 15/09/2022, **voglia la S.V.Ill.ma considerare quanto indicato dal Ctu in precedenza, sulla base dei calcoli espletati, ampiamente documentati e descritti.**

Si fornisce la presente relazione, su incarico ricevuto nell'udienza del 21/01/2022 presso il Tribunale Ordinario di Cagliari nanti il Giudice Dott.ssa
poi rinnovato, al solo scopo di far conoscere la verità sottoscrivo in calce la presente presso il Tribunale Ordinario di Cagliari nanti il Giudice Dott.ssa J
poi rinnovato, al solo scopo di far conoscere la verità sottoscrivo in calce la presente composta da n.25 pagine sin qui dattiloscritte nei modi di Legge.

Nel ringraziare la SV Ill.ma per la fiducia accordata si rassegna la presente relazione Ctu di 2^stesura corredata di allegati ad espletamento dell'incarico affidato, restando fin d'ora a disposizione per ogni chiarimento dovesse necessitare.

Cagliari, lì 31/10/2022

Il C.T.U.
(Geometra



Il Trattamento dei dati personali presenti nella relazione ed allegati deve essere effettuato ai sensi del D. Lgs. n. 96/2003, della Delibera del Garante n° 46/2008 e dell'Art. 616 del C.P..

C.T.U. Causa Civile - RG. CC. n° 4849/2019 Trib. CA }

Giudice Dott.ssa DESSI

