

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tipo Procedimento: Contenzioso

Numero di ruolo generale : 615/2016

Giudice relatore: Dott.ssa N. Leone

Attore :

Convenuto:

C.T.U.:

Ing. Davide Serra

Generalità

In data 5 dicembre 2016 il sottoscritto Dott. Ing. Davide Serra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4570 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicoletta Leone, previo giuramento di rito, nel Procedimento avente numero di Ruolo Generale 615/2016 al fine di rispondere al seguente quesito consistente

“ ..nello descrivere, stimare ed accertare la regolarità urbanistica del bene ai sensi delle L. n° 47/85, nel redigere un progetto di divisione in natura in due porzioni concrete di pari valore, previo accertamento della comoda divisibilità”.

All'atto dell'incarico sopra affidatomi, previo accordo con le Parti, disponevo l'inizio delle attività peritali per il giorno 28 dicembre 2016 ore 10,30 presso l'immobile oggetto del Procedimento, ubicato nell'agro del Comune di Muravera (Ca) in Località “Sa Spregharia”.

Descrizione immobile

In data 28 dicembre 2016 procedevo a regolare sopralluogo nell'immobile in presenza delle parti costituite in giudizio e, una volta letti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice al C.T.U., si dava inizio alle operazioni peritali consistenti nei rilievi planimetrici e fotografici del bene, al fine di determinarne la consistenza e le caratteristiche tipologiche.

L'immobile è ubicato nell'agro del Comune di Muravera in Località "Sa Spregargia", ed è costituito da un fondo e da una civile abitazione.

Il fondo ha un collegamento carrabile da strada vicinale bianca non asfaltata "Pisanedda", collegata alla strada comunale "Torre delle saline" riconducente alla SS. 125, ha accesso delimitato da un cancello in ferro e recintato in ogni sua parte.

Il lotto è distante circa m. 1.600 dal mare e circa Km. 7,00 dall'abitato di Muravera, ha una superficie catastale complessiva di mq. 13.525, ha forma regolare, è leggermente collinare e panoramico nella sua parte più elevata (dove è edificata l'unità), è incolto ed improduttivo, è dotato di essenze vegetali di media altezza e del tipo "macchia mediterranea", ha due pozzi per il suo approvvigionamento idrico e servito da utenza elettrica.

L'unità è costituita da un unico livello avente struttura portante mista latero cemento, con copertura a due falde inclinate risultante priva di adeguata impermeabilizzazione e manto finale.

La tamponatura esterna è realizzata in muratura rinzaffata, priva di intonacatura e tinteggiatura, mentre gli spazi interni sono delimitati da tramezzi in laterizio forato. L'unità è composta da un loggiato – veranda esterno, un ripostiglio esterno, da un pranzo – soggiorno con zona cottura, da un disimpegno, da tre camere, un bagno.

Non tutti gli ambienti risultano essere pavimentati e delimitati da infissi interni, non tutti gli ambienti presentano degli infissi esterni, gli intonaci risultano non essere finiti e realizzati a regola d'arte, in diversi ambienti risultano essere presenti sulle parti murarie infiltrazioni di origine meteorica provenienti dalla soprastante copertura a falde (non adeguatamente protetta ed impermeabilizzata) e di risalita dal suolo per capillarità, nell'unità sono presenti impianto idrico - sanitario ed elettrico (quest'ultimo non a norma) ed in generale si giudica scarso il suo livello di finitura e di conservazione. Per descrivere meglio lo stato e la consistenza dell'unità è stata redatta apposita documentazione fotografica e planimetrica, qui riportata nella sezione "Allegati" e costituente parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

Accertamenti tecnici dell'immobile**Accertamenti catastali**

Da accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/01/2017 il fondo risulta censito al Catasto dei Terreni del Comune di Muravera (Ca) al Foglio n° 21 Particella n° 68 (avente una estensione di mq. 9.550,00 con classe seminativo) e Particella n° 69 (avente una estensione di mq. 3.975 con classe vigneto).

Dagli accertamenti condotti, la proprietà del fondo risulta così ripartita:

per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con

per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

I beni oggetto del procedimento non risultano correttamente volturati per la quota di $\frac{1}{2}$ attualmente indicata appartenere al Sig. e non alla Sig.ra

E' stato condotto un accertamento con il rilascio della porzione di mappa castale dalla quale si evince come la costruzione insistente sul fondo non risulti attualmente regolarmente accatastata.

Accertamenti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Da accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 16/01/2017, nella ispezione ipotecaria ultraventennale non risultano formalità pregiudizievoli sull'immobile a carico di

Accertamenti Ufficio Tecnico Comune di Muravera (Ca)

In data 13 febbraio 2017 presso gli uffici preposti del Comune di Muravera, acquisivo documentazione tecnica sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto del Contenzioso.

Concessione edilizia n° 1538 ed elaborati progettuali per “risanamento e ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso abitativo”

In data 30/01/1984 veniva rilasciata dal Comune di Muravera al Sig.

la

Concessione per la realizzazione di opere n° 1538 riguardante il “risanamento e la ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso abitativo” nell’area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Muravera al foglio n° 21 particelle n° 68 e n° 69.

A seguito di sopralluogo e rilievo planimetrico è stato accertato come l’edificazione dell’unità abitativa risulti rispettosa degli elaborati grafici presentati e sui quali fu rilasciato regolare titolo abilitativo edificatorio.

Copia della documentazione acquisita è qui riportata nella sezione “Allegati” e facente parte integrante della presente Consulenza Tecnica d’Ufficio.

Certificato di Destinazione Urbanistica

In data 13 febbraio 2017 è stato rilasciato il richiesto CDU per i fondi ubicati nel Comune di Muravera, distinti al Catasto dei Terreni al Foglio n° 21 mappali 68 e 69.

Da tale certificato si evince come, secondo lo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Muravera, i fondi hanno le seguenti destinazioni d’uso:

- il fondo ubicato al foglio n° 21 mappale 68 ricada per il 40% circa in Zona F “Turistica” – Sub Zona “1°+1A1” e per il restante 60% circa in Zona E “Agricola”
- il fondo ubicato al foglio n° 21 mappale 69 ricada per il 70% circa in Zona F “Turistica” – Sub Zona “1°+1A1” e per il restante 30% circa in Zona E “Agricola”

Fatte salve le limitazioni imposte dalle norme di attuazione a seguito dell’approvazione definitiva del Piano Paesaggistico Regionale con Delibera della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/06, si ha in breve che:

1. per le Zone F è previsto un indice territoriale di 0,197 mc/mq con edificazione consentita per mezzo di piani attuativi di almeno 3 Ha,

con volumetria edificabile ripartita per 5/6 ad uso privato e per 1/6 ad uso pubblico. L'area assoggettabile a piano attuativo dovrà rispettare i seguenti standards:

- minimo 30% per verde pubblico e attrezzature pubbliche
- minimo 20% per verde privato e servizi privati di uso collettivo
- minimo 5% per viabilità

2. per le Zone E sono ammessi i seguenti interventi in conformità dell'art.

10 del vigente Piano Regolatore Generale:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti industriali
- b) fabbricati per agriturismo
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)
- 0,03 mc/mq per le residenze
- 0,01 mc/mq per i fabbricati alla lettera c)
- Fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d)

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00.

Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito è qui riportata nella sezione "Allegati" e facente parte integrante della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Stima valore dell'immobile

Vista la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, consistente nel progetto per il "risanamento e ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso abitativo" e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei fondi su cui sorge il fabbricato, vista la geometria del lotto, le dimensioni e la tipologia costruttiva dell'unità abitativa, non si ritiene l'immobile essere comodamente divisibile in natura in due parti di ugual valore senza che decadano i suoi permessi abilitativi edificatori, senza che questi diminuisca dall'essere elemento di una entità unitaria e senza che si abbiano diffuse limitazioni funzionali o condizionamenti tali che risultino pregiudicati sia il suo originario valore, sia l'assegnazione ai partecipanti di porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero.

Si procede alla stima del prezzo monetario dell'intero bene, sommando il valore venale del fondo con quello dell'edificato.

Per la determinazione del valore del bene devono essere accertati in modo oggettivo la **consistenza** ed il **parametro monetario unitario** espresso in euro al metro quadro (A. Sala, C. Cremoli, L. Ravasi, M. Sorrentino "La perizia immobiliare" Maggioli Editore, gennaio 2010; M. Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard" Stimatrix febbraio 2013).

La consistenza del fondo sarà data dalla sua estensione superficiale castale, mentre quella dell'unità immobiliare sopra edificata avente destinazione d'uso residenziale rappresenta la somma delle:

- 1) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 2) Superfici ponderate accessorie (loggiato – veranda);

Il parametro monetario unitario oggettivo di mercato adottato per l'unità abitativa indicato dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per la compravendita di beni a carattere economico simili a quello oggetto della presente C.T.U. ubicati all'interno del Comune di Muravera (Ca) per il I semestre del 2016 (ultimo dato disponibile).

I valori ottenuti per immobili ubicati all'interno dell'abitato di Muravera di tipo economico aventi uno stato di conservazione normale sono compresi tra i

€/mq 800,00 ed i €/mq 1.000,00, qui riportati nella sezione “Allegati” e costituente parte integrante della presente Consulenza Tecnica d’Ufficio.

Lo stato di conservazione normale deve essere inteso come quello in cui l’unità sia fruibile regolarmente e dotata di impiantistica secondo la normativa vigente, di finiture quali intonaci, pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ecc. nella media commerciale e non di pregio.

In considerazione dell’ubicazione del bene al di fuori dell’abitato del Comune di Muravera, del precario stato di realizzazione, di finitura e conservazione dell’unità abitativa, in base ai dati rilevati in merito ai valori di mercato oggettivi applicati sulla piazza di Muravera per immobili simili a quello oggetto del Procedimento, si assume il valore unitario di stima di **€/mq 750,00**.

Si sottolinea che la “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate” indica valori anche per la fascia extra urbana “Colostrai – Feraxi”, ma questi fanno riferimento a ville e villini ubicati nei rispettivi complessi turistici – residenziali, ritenuti di notevole pregio (sia per grado di finitura che posizionamento in prossimità della costa) rispetto a quello oggetto del Procedimento.

Per la determinazione del prezzo unitario del solo fondo sono state considerate proposte di vendita da parte di operatori specializzati nel settore immobiliare (reperibili su riviste e su siti internet) per lotti simili per tipologia ed ubicazione nell’agro di Muravera, dove è ubicato il bene oggetto del Procedimento.

Valore unità abitativa

In base ai riscontri tecnici oggettivi da me effettuati, a seguito di rilievo dell’immobile oggetto del Procedimento, la consistenza risulta composta da superficie residenziale e superficie accessoria complessivamente pari a:

Consistenza unità abitativa	Superficie	Coefficiente	Sup. Convenzionale
Superficie accessoria (loggiato, ripostiglio)	mq. 44,20	0,35	mq. 15,47
Superficie unità abitativa	mq. 77,36	1,00	mq. 77,36
Consistenza unità abitativa			mq. 92,83

Il valore dell’unità abitativa si assume pari a :

$$Vi - \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 92,83 - \text{€ } 69.622,50$$

Valore fondo

La consistenza del fondo è data dalla sua superficie castale complessiva, risultante essere pari a:

Foglio 21 mappale 68	mq. 9.550,00
Foglio 21 mappale 69	<u>mq. 3.975,00</u>
Sommano	mq. 13.525,00

Al fine di ottenere un parametro economico oggettivo, è stata effettuata una ricerca di mercato su siti specializzati di compravendite di fondi ubicati nell'agro di Muravera simili al nostro per ubicazione e caratteristiche tipologiche.

Sono state reperite n° 4 proposte di vendita di fondi simili a quello oggetto del Contenzioso, qui riportate nella sezione "Allegati" e facenti parte integrante della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, dalle quali si ricava il parametro economico unitario attraverso:

$$\text{€/mq} = \frac{\sum \text{Valori}}{\sum \text{Superfici}}$$

Valori di vendita richiesti € 40.000,00 + € 50.000,00 + € 75.000,00 + € 53.000,00

Estensione fondi in vendita mq.10.935 + mq.12.000 + mq.31.140 + mq. 20.000

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} = \frac{(40.000,00 + 50.000,00 + 75.000,00 + 53.000,00)}{(10.395,00 + 12.000,00 + 31.140,00 + 20.000,00)}$$

Si ottiene il parametro economico unitario di **€/mq 2,96**

Per arrotondamento si assume un valore pari a **€/mq 3,00**

Il valore del fondo si assume pertanto pari a:

$$\text{Vf} = \text{€/mq } 3,00 \times \text{mq } 13.525,00 = \text{€ } 40.575,00$$

Si assume come più probabile valore di mercato V dell'immobile la somma

$$\text{V} = \text{Vf} + \text{Vi} = \text{€ } 40.575,00 + \text{€ } 69.622,50 = \text{€ } 110.197,50$$

Per arrotondamento € 110.000,00 (Euro Centodiecimila/00)

Conclusioni

In esecuzione dell'incarico conferitomi in data 5 dicembre 2016 dall'Ill.mo Giudice, in base al sopralluogo dell'immobile oggetto del Contenzioso (ubicato in Località "Sa Spregargia" nel Comune di Muravera) da me effettuato in data 28 dicembre 2016 in presenza delle parti costituite, in base alla presa visione degli Atti del Giudizio, agli accertamenti tecnici compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera e dai rilievi da me eseguiti, in risposta ai quesiti posti si ha che:

1. E' stato descritto il bene oggetto del Procedimento;
2. E' stato stimato il valore del bene oggetto del Procedimento e si assume il valore venale del bene pari ad € 110.000,00;
3. E' stata accertata la regolarità urbanistica ai sensi della Legge n° 47/85;
4. E' stata accertata la non comoda divisibilità in natura del bene;
5. Accertata la non comoda divisibilità in natura del bene, non è stato possibile procedere alla stesura di un progetto di sua divisione in due porzioni concrete di pari valore.

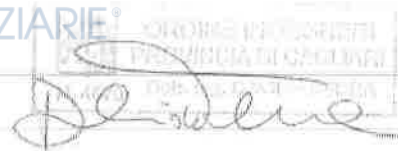
In data 27 febbraio 2017 inviavo alle parti tramite PEC la bozza della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, senza riceverne alcuna osservazione entro il termine assegnato dall'Ill.mo Giudice.

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa N. Leone, il sottoscritto Dott. Ing. Davide Serra rassegna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Quartu Sant'Elena marzo 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Davide Serra



ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE
- VERBALE D'ACCESSO
- VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- RILIEVO PLANIMETRICO UNITA'
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 1538 DEL 31/01/1984
- PROGETTO RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO ESISTENTE
- RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 13/02/2017
- QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
- PROPOSTE DI VENDITE FONDI COMUNE DI MURAVERA
ZONA TORRE SALINA - COLOSTRAI