

UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA CIVILE FRA:



contro



ORDINE INGEGNERI  
 PROVINCIA CAGLIARI  
 Dott. Ing. GIANLUCA BORELLI  
 N. 3112

FEA	FEA
FEA	FEA

G.I. Dott.ssa Valeria Pirari

Causa n. 6279/2006

**Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 09 luglio 2007 il G.I. Dott.ssa Valeria Pirari nominava me sottoscritto Ing. Gianluca Borelli iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3112, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dall'Attrice invitandomi a comparire all'udienza del 08 ottobre 2007 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente

Mandato

1. Stimmi il C.T.U. il valore dei beni relitti, oggetto della divisione ereditaria nei vari atti difensivi (atto di citazione, comparsa conclusionale, memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c. attrici);
2. Accerti il valore dei frutti percetti o percipiendi e/o il valore di godimento di cui hanno usufruito gli eredi nel possesso dei beni ereditari;
3. Accerti se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.p.c.;



Depositato in Cancelleria 09/07/2009

4. Accerti la conformità degli immobili alla normativa urbanistica vigente;

5. Accerti se relativamente ai beni dividendi siano in corso procedure esecutive;

6. In caso positivo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle quote dei condividenti (sette quote di pari valore), indicando gli eventuali conguagli in denaro.

In tale udienza, visti i quesiti formulati, accettavo l'incarico formulando il rituale giuramento; fissavo inoltre l'inizio delle operazioni peritali il giorno 22.10.2007 ore 09,00 presso l'immobile di via Boito n. 13.

#### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestai il giuramento, diedi inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 22.10.2007 alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Cagliari, Via Boito n. 13; le stesse proseguirono nei giorni:

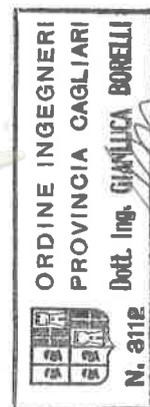
- 26.10.2007 presso l'immobile sito in Quartu S. Elena Località Is Meris – Fois, via dei Pioppi n. 45;
- 31.10.2007 presso l'immobile sito in Cagliari, Via Boito n. 13;
- 20.11.2007 presso l'immobile sito in Quartu S. Elena Località Is Meris – Fois, via dei Pioppi n. 45.

Ho ritenuto inoltre necessario provvedere ad accertamenti presso il Comune di Quartu ove mi sono recato nei giorni:

- 02.01.2008
- 04.01.2008
- 07.01.2008
- 21.01.2008
- 01.02.2008

Il giorno del primo accesso (23.10.2007) erano presenti:

- 
- 



- 
- 
- 



Le operazioni iniziarono dando lettura del mandato conferitomi dal Sig. [REDACTED], procedetti poi all'ispezione generale dei luoghi: garage, cantina e appartamento. Ho poi eseguito un accurato rilievo fotografico dei locali, degli arredi e degli oggetti che non erano inseriti all'interno delle scatole in cartone. Alle ore 11,00 rinviati, infine, le operazioni per il proseguo al giorno 26.10.2007 presso l'immobile sito in Quartu S. Elena Località Is Meris - Fois, via dei Pioppi n. 45.

Il giorno del secondo accesso (26.10.2007) erano presenti:

- 
- 
- 
- 
- 



Alle ore 15,00 dichiarai riprese le operazioni peritali e iniziai con una ispezione generale dei luoghi, verificando la rispondenza dei manufatti con la planimetria catastale. Notai subito che all'interno del lotto era presente un secondo corpo di fabbrica non riportato sulle planimetrie del progetto approvato e dei disegni catastali. Chiesi agli eredi quando era stato costruito e se avessero presentato istanza di condono edilizio. Mi risposero che la costruzione era precedente a quella principale oggetto di licenza edilizia in data 11.01.1975 e che a loro non risultava che fosse mai stata presentata alcuna richiesta di condono.

Ho poi eseguito un accurato rilievo fotografico dei locali e degli arredi. Alle ore 17,00 rinviati, infine, le operazioni per il proseguo al giorno 31.10.2007 alle ore 8,30 presso l'immobile sito in Cagliari, Via Boito n. 13. Ho poi dato comunicazione via fax all'Avv. Cappellari rappresentante della parte attrice.

Il giorno del terzo accesso (31.10.2007) erano presenti:

Alle ore 8,30 dichiarai riprese le operazioni peritali e iniziai con l'esecuzione delle misurazioni sia del box auto, sia della cantina e dell'appartamento. Proseguii poi con l'apertura delle scatole di cartone contenenti oggetti di varia natura ed annotai gli oggetti presenti realizzando anche delle fotografie. Alle ore 10,30 rinviati, infine, le operazioni per il proseguo al giorno 20.11.2007 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Quartu S. Elena Località Is Meris - Fois, via dei Pioppi n. 45. Ho poi dato comunicazione via fax all'Avv. Cappellari rappresentante della parte attrice.

Il giorno del quarto accesso (20.11.2007) erano presenti:

Alle ore 15,00 dichiarai riprese le operazioni peritali e iniziai con l'esecuzione delle misurazioni dell'immobile principale e di quello secondario, non riportato nelle planimetrie catastali. Alle ore 16,30 dichiaravo concluse le operazioni peritali.

Ho poi effettuato nei giorni 02.01.2008, 04.01.2008, 07.01.2008, 21.01.2008 e 01.02.2008 degli accessi al Comune di Quartu S. Elena - Settore Urbanistica e Settore Edilizia Privata per definire lo stato della Licenza Edilizia relativa all'immobile di via dei Pioppi - Loc. Is Meris - Fois, verificare l'esistenza di eventuali richieste di condono edilizio, esaminare il Piano Urbanistico comunale, il Regolamento edilizio e il Piano di Lottizzazione Is Meris - Fois.

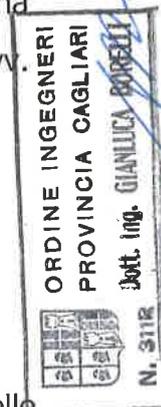
## Risposte ai quesiti

1) *Stimi il C.T.U. il valore dei beni relitti, oggetto della divisione ereditaria nei vari atti difensivi (atto di citazione, comparsa conclusionale, memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c. attrici).*

### 1.1 Descrizione della massa ereditaria

Dall'esame della documentazione in mio possesso, si rileva che della massa ereditaria fanno parte i seguenti

#### 1. beni immobili:



- appartamento di civile abitazione in Cagliari, Via Boito n. 13, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 19, Particella 120, Subalterno 7, Categoria A3, Classe 1, di vani 6;
- villa al mare in Via dei Pioppi 45, in territorio di Quartu S. Elena, località Is Mortorius, lottizzazione Is Meris – Fois, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 66, Particella 123, categoria A2, classe 4, di vani 7.

## 2. beni mobili:

### arredi e oggetti rilevati nell'immobile di via Boito - Cagliari

#### SALOTTO

- arazzo
- n.02 poltrone
- divano letto pelle 3 sedute
- tavolino ferro e marmo
- n.04 sedie cucina
- pensile legno cucina
- tenda
- portariviste metallo

#### VERANDA

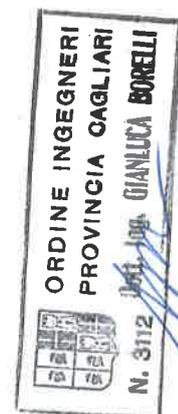
- mobile cucina legno 1x90 + 2x45
- pensili 1x90 + 1x45
- pensile 1x90
- scolapiatti 1x90
- mobile lavello due vasche 1x90
- porta verdura plastica 4 ripiani
- cucina gas + forno gas ARISTON
- portarotoli legno
- affettatrice elettrica
- stoviglie varie
- lampada neon

#### CUCINA

- mobile frigo + dispensa
- tavolo tondo
- n.04 sedie cucina
- quadro
- quadro fiori
- macchina caffè
- scala alluminio
- TV colori
- mobile base 7x45
- vetrine 2 x 2x45

#### INGRESSO

- quadro
- mobile porta TV con ruote



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- specchio
- quadro
- vaso portaombrelli

#### CAMERA MATRIMONIALE

- letto + materasso 2 piazze
- n.02 abat jour
- n.02 poltrone
- n.03 comodini
- armadio
- cassettera
- specchio
- cassettera
- angoliera
- TV colori + telecomando
- tavolino porta TV
- n.03 tappeti
- pouf
- ferro da stiro a vapore
- videoregistratore VHS
- asse da stiro metallico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BAGNO

- specchio
- boiler elettrico

#### DISIMPEGNO

- scatole abbigliamento vario
- appendi abiti in legno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CAMERA SINGOLA

- mobile anni 50
- n.02 sedie legno
- colonna
- aspirapolvere
- carrello spesa
- quadro a parete
- n.04 album portafoto
- tavolo plastica
- robot da cucina
- impastatrice manuale
- rosario legno
- quadro pietà
- servizio piatti ceramica bianchi 36pz
- n.04 quadri paesaggi
- statuine presepio
- servizio piatti bordo dorato 30pz
- n.27 coppe e calici forme varie
- servizio bicchieri e caraffa 32pz

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- albero di natale
- moka 3tz
- servizio caffè azzurro e teiera 15pz
- tappeto
- bomboniera capo di monte
- n.03 portacandele
- teiera
- secchiello ghiaccio
- portacenere cristallo
- n.03 ciotole ceramica
- utensili da cucina vari
- statua ceramica cinese
- tappa bottiglie
- caraffa ceramica
- cestino
- spremiagrumi
- n.01 bottiglia vodka
- n.01 bottiglia brandy
- n.02 teglie pizza
- insalatiere ceramica
- trita tutto manuale
- portacenere
- antipastiera vetro
- insalatiere ceramica
- servizio bicchieri 32pz
- anatra
- bicchieri cucina rosa 6pz
- servizio torta 8pz
- porta formaggio
- servizio the 6pz
- spremiagrumi vetro + n.02 tazze
- teleria varia
- cuscino
- lampadario ferro e vetro
- n.04 lampadari forme varie
- walkman
- coperte e cuscini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arredi e oggetti rilevati nell'immobile di via dei Pioppi – loc. Is Meris Quartu S. Elena

- cestino tondo sardo
- servizi e accessori da cucina
- biancheria varia
- batteria da cucina
- n. 2 mobili soggiorno
- mobili cucina, cucina economica e frigorifero
- armadio quattro stagioni, letto matrimoniale con due materassi, cassettiera, comodini e specchio
- armadio quattro stagioni, n. 2 reti con materassi, comodini e letto a castello

- letto matrimoniale con materasso matrimoniale, mobile basso con specchiera

## 1.2 Descrizione dei beni e loro rappresentazione grafica e fotografica

Le tavole grafiche (All. A – n. 03 planimetrie) e il rilievo fotografico (All. B – n. 44 foto) riproducono l'attuale stato degli immobili e degli arredi e oggetti ivi contenuti. In particolare si evincono le rifiniture e lo stato di conservazione degli ambienti, degli arredi e degli oggetti e, per quanto riguarda la villetta, anche il contesto paesaggistico in cui è immersa. Dalle tavole grafiche di rilievo si deducono la distribuzione e le caratteristiche geometriche degli immobili.

L'appartamento di via Boito (foto dalla 1 alla 27) è sito al terzo piano di un edificio posizionato all'interno di un ampio cortile condominiale, arretrato rispetto alla strada. Le finiture sono di livello medio e anche l'ingresso denota che il condominio è di livello medio. Non è presente né l'ascensore né l'impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento è costituito da n. 4 vani: ingresso, camera matrimoniale, camera da letto, disimpegno, bagno, salone, sala da pranzo. Vi è inoltre una veranda chiusa da vetrate ove è stata realizzata una cucina. Le finiture sembrano quelle originali, fuorchè nel salone ove vi è un rivestimento in carta da parati che sembra di epoca successiva. Le condizioni generali delle finiture e degli impianti testimoniano che l'immobile non è abitato da tempo. La proprietà ha inoltre due pertinenze:

- cantina di mq 15,20 nel piano interrato dell'edificio (foto 4)
- garage di mq 22 con accesso dal retro del cortile (foto 2, 3)

La villa in località Is Mortorius lottizzazione Is Meris – Fois (foto dalla 28 alla 44) è costituita da n. 6 vani, oltre ad uno scantinato, un bagno e un loggiato. Il terreno di proprietà misura 2.500 mq ed è recintato con un muro e una inferriata sul lato prospiciente la via dei Pioppi – su cui è anche l'ingresso principale – mentre i restanti tre lati sono delimitati da una recinzione metallica su un muretto in calcestruzzo. La pianta dell'edificio ha una forma quadrata quasi regolare; si sviluppa su un unico livello; sul lato Nord della villa, tramite una scala si ha accesso ad un locale seminterrato adibito ad uso cantina. Il salone ha una altezza doppia; è presente una finestra sulla sommità del muro esterno. Il tetto è realizzato a falde in coppi. Le finiture sono quelle originali del 1975, con muri intonacati e imbiancati e pavimenti con mattonelle ceramiche di serie economica. La villa



presenta i segni del tempo: gli impianti elettrici non sono a norma e non è presente il riscaldamento. Vi sono inoltre diverse crepe sui muri portanti che testimoniano un cedimento del terreno. Alcune di esse sono profonde e verticali, altre hanno andamento orizzontale. Nel salone vi è un caminetto. Il bagno ha il rivestimento in mattonelle ceramiche di serie economica. Il giardino è abbandonato e, oltre alla vegetazione di alto fusto sicuramente significativa, è ricoperto di erbacce. Nel giardino sono presenti un pozzo e un forno in muratura.

Nella metà posteriore del lotto è presente un secondo edificio (All. A tav. 03, All. B foto 41, 42, 43, 44) di forma rettangolare, ad un livello. Tale edificio, che non risulta né censito al N.C.E.U. né autorizzato con alcuna concessione edilizia, ha struttura fatiscente ed è composto da n. 03 vani, cucinotto e un bagno. Risulta in uno stato di abbandono. È presente un caminetto. Non risulta funzionante l'impianto elettrico.

#### Beni mobili, arredi e oggetti contenuti negli immobili

Si delega la descrizione degli arredi e degli oggetti alla documentazione fotografica dell'All.

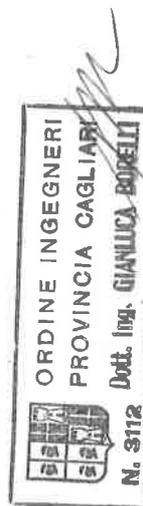
B. Gli oggetti che possono avere una qualche valore venale sono:

#### **Via Boito**

- n. 1 divano 3 sedute e n. 2 poltrone in pelle e tavolino con piano in marmo
- arredi cucina, cucina economica e frigorifero
- mobile soggiorno, tavolo con sedie e TV color
- armadio quattro stagioni (camera da letto)
- armadio quattro stagioni, letto con materassi, n. 2 comodini, cassettera, TV color (camera matrimoniale)
- orologi e gioielli (foto 22)

#### **Via dei Pioppi**

- n. 2 mobili soggiorno
- mobili cucina, cucina economica e frigorifero
- armadio quattro stagioni, letto matrimoniale con due materassi, cassettera, comodini e specchio
- armadio quattro stagioni, n. 2 reti con materassi, comodini e letto a castello
- letto matrimoniale con materasso matrimoniale, mobile basso con specchiera



1.3 Il più appropriato criterio di stima o aspetto economico dei beni in oggetto è quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Procederò alla stima degli immobili in oggetto col metodo del confronto e poi verificherò la congruità dei valori ottenuti con le tabelle dell'Osservatorio Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Cagliari. Pertanto, procederò in successione con le seguenti attività:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti
- confronto di congruità con i valori riportati nelle tabelle della dell'Osservatorio Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Cagliari.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima. I valori accertati li ho riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è il metro quadrato.

### **Via Boito 13**

Il più probabile valore venale del bene è pari a Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila)

### **Via dei Pioppi 45**

Il più probabile valore venale del bene è pari a Euro 300.000 (trecentomila). È necessario fare alcune considerazioni.

Il lotto ha una superficie pari a 2.500 mq e, per quanto desumibile dagli elaborati grafici del progetto approvato con licenza edilizia n. 28 del 11.01.1975, è caratterizzato da:

- lotto minimo mq 700
- superficie coperta 1/6
- altezza massima 7 m
- distacco minimo 5 m
- distacco asse strada 15 m
- densità fondiaria 0,54 mc/mq
- volume edificabile  $0,54 \times 2500 = 1350$  mc
- volume edificato 418 mc



Il lotto ad oggi ha una possibilità edificatoria residua che, calcolati i volumi già edificati con la normativa vigente (pari a circa 730 mc), si stima in circa 620 mc.

Nella stima sono inoltre già stati computati gli oneri necessari per la demolizione del secondo corpo di fabbrica per il quale, analizzati gli strumenti urbanistici vigenti, non è possibile richiedere alcuna concessione in sanatoria.

### **Beni mobili**

Attribuire il più probabile valore venale ai beni mobili oggetto di questa perizia risulta difficile in quanto i suddetti beni sono obsoleti e non hanno mercato. Valutare il valore affettivo dei singoli beni è una strada non percorribile, in quanto, oltre alla difficoltà intrinseca della valutazione, ogni singolo erede può attribuire valori diversi ad uno stesso oggetto.

Per pervenire comunque ad una stima si può considerare che la vendita in blocco di tutti i beni mobili può fruttare Euro 5.000 (cinquemila).

*2) Accerti il valore dei frutti percetti o percipiendi e/o il valore di godimento di cui hanno usufruito gli eredi nel possesso dei beni ereditari;*

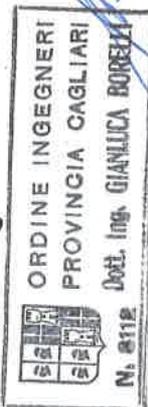
Al momento dei sopralluoghi gli immobili non risultano essere abitati da nessuno degli eredi, né locati a terzi. In merito ai frutti percetti non si hanno ulteriori informazioni oltre a quelle riportate negli atti delle parti: contratto di locazione dell'immobile di Via dei Pioppi per complessivi euro 6.610,56 sottoscritto, a nome del eredi

In merito ai frutti percipiendi non si hanno riscontri relativamente al possesso dei beni da parte di uno o più eredi. Si possono comunque indicare i valori medi di mercato per la locazione degli immobili:

Via dei Pioppi	5.000 Euro/anno
Via Boito	12.000 Euro/anno

*3) Accerti se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili ai sensi dell'art. 720 c.p.c.;*

I beni formanti la massa ereditaria non sono comodamente divisibili senza pregiudicare la fruibilità degli stessi. Inoltre una suddivisione dei suddetti beni immobili non è possibile alla luce degli strumenti urbanistici vigenti.



4) *Accerti la conformità degli immobili alla normativa urbanistica vigente;*

Dai dati in mio possesso e dalle indagini svolte presso il Comune di Quartu S. Elena sono giunto alle seguenti conclusioni:

**Via Boito n. 13**

preso atto delle seguenti concessioni a sanatoria:

- n. 1342 del 16.03.1999 con la quale il sig. Sindaco del comune di Cagliari sanava le chiusure con strutture precarie e facilmente amovibili della veranda
- n. 351/c del 03.02.1992 con la quale il sig. Sindaco del comune di Cagliari sanava i lavori eseguiti nel cortile per la costruzione di un corpo a semplice piano terreno, addossato alla recinzione comprendente un unico locale ad uso di sgombero della superficie netta di mq 21,56 – lavori eseguiti nell'anno 1969

l'immobile è conforme alla normativa urbanistica vigente.

**Via dei Pioppi 45**

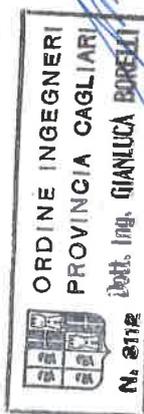
Durante i n. 5 accessi al comune di Quartu S. Elena si è potuto accertare che:

- è stata rilasciata dal sig. Sindaco del Comune di Quartu S. Elena licenza edilizia n. 28 del 11.01.1975 per la costruzione di una villetta su corpo di fabbrica unico per un totale di mc 418 (su un totale consentito dal Piano di Lottizzazione approvato pari a 1350);
- non risultano domande di condono edilizio per il secondo corpo di fabbrica, posto sul retro del lotto;
- la tipologia edilizia riportata nel piano di lottizzazione approvato con delibera n. 139 del 21.12.1970 del consiglio Comunale di Quartu S. Elena è a unico corpo di fabbrica.

Per quanto su esposto, per il secondo corpo di fabbrica insistente sul lotto non è possibile richiedere la concessione in sanatoria e pertanto è necessario prevederne la demolizione.

5) *Accerti se relativamente ai beni dividendi siano in corso procedure esecutive;*

è stata condotta ispezione ipotecaria in data 29.01.2008 dalla quale non risultano in corso procedure esecutive relative ai beni dividendi.



6) In caso positivo, predisponga un progetto di divisione in porzioni in proporzione all'entità delle quote dei dividendi (sette quote di pari valore), indicando gli eventuali conguagli in denaro.

Considerato il numero degli eredi e le caratteristiche dei beni dividendi si ritiene che non sia possibile l'esecuzione di un progetto di divisione in sette quote utilizzabili di pari valore.

### Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

La massa ereditaria oggetto di divisione ha un valore venale complessivo di Euro 545.000 (cinquecentoquarantacinquemila) e non vi sono su di essi procedure esecutive in corso.

Non è inoltre possibile procedere alla redazione di un progetto di comoda divisione.

Il C.T.U. Ing. Gianluca Borelli



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it