



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA CAUSA CIVILE N° DI
RUOLO GENERALE 6295/2018 PROMOSSO DALLA SIG.RA [REDACTED]**



**PATROCINATA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED] NEI CONFRONTI DEL
SIGNOR [REDACTED] DIFESO DALL'AVV. [REDACTED].**



Consulente Tecnico d' Ufficio: DOTT.ING. SAMUEL SALIS





Sommario della Consulenza Tecnica d'Ufficio RAC 6295/2018

1. PREMESSA E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	3
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E ANALISI ACCESSO AGLI ATTI	5
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4. RISPOSTE AI QUESITI	6
4.1 <i>Quesito a)</i>	6
4.2 <i>Quesito b)</i>	9
4.3 <i>Quesito c)</i>	10
4.4 <i>Quesito d)</i>	11
5. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP	12
5.1 <i>Risposte al C.T.P. Dott. Ing. Giacomo Crisponi</i>	12
6. CONCLUSIONI FINALI	13



1. PREMESSA E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Il sottoscritto **Dott. ing. Samuel Salis**, con studio a Cagliari in via Gabriello Chiabrera n. 26, iscritto regolarmente con il num. 5697 all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cagliari e iscritto all'Albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, nell'udienza del 21 maggio 2020 (con notifica avvenuta via PEC il medesimo giorno) veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio dall'Ill.mo Giudice **Dott. Antonio Dessì**. Premesso ciò, il giudice formula esplicitamente al sottoscritto i seguenti quesiti:

- a) siano descritti gli immobili indicati nell'atto di citazione e ne sia determinato il più probabile valore secondo i prezzi medi di mercato attualmente praticati sulla piazza di Quartu Sant'Elena;
- b) sia accertato se i suddetti immobili siano o meno in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, ed in caso negativo siano indicati gli aspetti di non conformità, l'eventuale sanabilità e le opere e i costi a tal fine necessari (da detrarre dal valore assegnato al bene);
- c) sia accertato se sugli stessi immobili risultino nei registri immobiliari trascrizioni o iscrizioni relative all'ultimo ventennio, specificandone in caso positivo l'oggetto ed il soggetto in favore del quale sono state effettuate;
- d) sia infine accertato se gli immobili in questione siano o meno agevolmente frazionabili in due lotti di pari valore, salvo conguagli, ed in caso positivo sia predisposto il relativo progetto, con specificazione delle opere e dei costi a tal fine necessari (anche ai fini del frazionamento ed accatastamento delle nuove unità immobiliari);

Il sottoscritto prestava giuramento di rito il giorno 02.12.2020 alle ore 10:15 in presenza davanti al giudice istruttore dott. Antonio Dessì, all'avv. [REDACTED] (in sostituzione dell'avv. [REDACTED] e all'avv. [REDACTED] (in sostituzione dell'avv. [REDACTED])

e fissava la data d'inizio delle operazioni peritali il giorno 19.12.2020 dalle ore 09:00 in loco.

In codesta udienza, il giudice autorizzava lo scrivente all'utilizzo del mezzo proprio e ad



ASTE
GIUDIZIARIE®

avvalersi di un collaboratore, mentre i fascicoli di parte sono stati acquisiti sia in formato cartaceo mediante gentile concessione dei legali che in forma digitale attraverso il sito: <http://pst.giustizia.it/PST/>, utilizzando la smart card.

Il presente procedimento ha per oggetto, la stima dell'unità immobiliare, l'accertamento della stessa alla regolarità urbanistica ai sensi della legge n. 47 del 1985 e alla recente L.R. n.8 del 2015, la regolarità delle trascrizioni e iscrizioni non pregiudizievoli e infine lo studio della possibile divisione in due quote uguali spettanti ai signori ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ sul bene attualmente condotto dalla sig.ra ██████████ e dalla figlia degli stessi. I beni oggetto di analisi ubicati nel Comune di Quartu Sant'Elena, quartiere Pit'ze Serra consistono in: un appartamento al quarto piano del palazzo, una cantina ubicata al piano seminterrato e un posto auto coperto ubicato al piano terra. Entrambi raggiungibili dalla pubblica via Irlanda dal n.c. 26.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nei giorni precedenti il primo sopralluogo, oltre i fascicoli cartacei, sono stati analizzati attentamente i numerosi files digitali allegati al fascicolo telematico generati dei legali difensori, i quali contenevano al suo interno il ricorso, documenti afferenti beni mobili depositati presso le poste italiane, la consistenza dei beni immobili, non è presente alcuna planimetria catastale o assentità ne tantomeno alcun titolo abilitativo delle proprietà, è presente qualche documento afferente un passaggio trascrizionale. Nei giorni precedenti il sopralluogo [non avendo ancora acquisito le planimetrie dal Comune nonostante sia stato indicato che fosse una CTU (vedi Allegato n.2)] sono state acquisite le planimetrie catastali mediante la piattaforma "Sister" dell'agenzia del territorio (**Vedi Allegato 1**), utilizzate come appoggio per lo stesso rilievo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E ANALISI ACCESSO

AGLI ATTI

Dall'analisi dei documenti acquisiti mediante accesso agli atti presso il Catasto, la conservatoria e il Comune di Quartu Sant'Elena (CA) gli immobili appartengono a un palazzo edificato a metà degli anni '80 del secolo scorso in ossequio alla concessione edilizia n. 185 DEL 17/07/1986 (vedi da pag. 10 a pag. 19 dell'allegato n.2), e risultano assenti, nel progetto globale del palazzo, l'appartamento destinato a civile abitazione, l'annessa cantina e il posto auto coperto interno all'area condominiale (sotto i pilotis). Commercialmente l'appartamento ricade nella tipologia "quadri vano" sviluppato su un unico livello raggiungibile dal pianerottolo del quarto piano ed è identificato (insieme alla cantina) catastalmente nel foglio 9, particella 2707, subalterno 14, categorie A/2, avente 6,5 vani catastali, mentre il posto auto è identificato catastalmente nel foglio 9, particella 2707, subalterno 35, categorie C/6 (vedi allegato n.1). Il palazzo (vedi da pag. 3 a pag. 6 dell'Allegato n.5) ricade all'interno della "zona urbanistica C in fase di integrazione, art. 9 e 11 dello strumento urbanistico.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, accedeva sul luogo oggetto di causa nella data e ora stabiliti il giorno del conferimento dell'incarico:

- **19.12.2020 dalle ore 09.30.** In tale data le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei signori:

- **Sig.ra** [REDACTED] parte attrice;
- **Ing. Giacomo Crisponi:** CTP nominato dalla parte convenuta;

Il CTP nominato dalla parte convenuta, dopo che lo scrivente ha letto a tutti i presenti i quesiti postimi dal giudice istruttore, ha partecipato con attenzione allo svolgimento delle misurazioni plano altimetriche delle proprietà oggetto di analisi e in alcuni tratti persino

collaborativo nell'utilizzo del distanziometro elettronico dello scrivente, per meglio ottemperare il contraddittorio. La parte attrice ha garantito l'accesso presso tutti gli ambienti di sua comproprietà (ambienti dell'appartamento, cantina e posto auto coperto) in itinere al rilievo (**vedi allegato n.3**). La proprietà dell'immobile appartiene alle parti in causa (ex coniugi) nella misura del 50% ciascuno (**vedi allegato n. 1**). E' stato preso atto e registrato quanto consentito di osservare e sono state scattate foto (**vedi allegato n. 4**). Detto ciò, sulla base dei documenti in atti e dalle indagini eseguite in loco, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito a)

“Siano descritti gli immobili indicati nell'atto di citazione e ne sia determinato il più probabile valore secondo i prezzi medi di mercato attualmente praticati sulla piazza di Quartu Sant'Elena”;

Gli allegati n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5 costituiscono un supporto alla lettura di quanto segue.

Come già anticipato in premessa, l'appartamento oggetto di stima è stato edificato (ovviamente insieme al palazzo) nella seconda metà degli anni '80 del secolo scorso, presenta una tipologia costruttiva con travi e pilastri e murature di tamponamento realizzate presumibilmente in multistrato, con interposizione fra i due filari di mattoni di camera d'aria e isolante, lo spessore complessivo al finito è di circa 30 cm, mentre i tramezzi sono realizzati con mattoni forati da 12 cm e pertanto lo spessore al finito è di circa 14 cm..

L'appartamento oggetto di analisi è stazionato esattamente alla sinistra delle scale e a destra dell'ascensore (**vedi Allegato 3**). L'appartamento confina a est e ovest con altri appartamenti mentre a sud mediante verande si affaccia, previo superamento aereo del cortile condominiale verso la pubblica via Irlanda, a nord la vista è rivolta verso la SS. 554.

La connessa cantina è ubicata al piano interrato, aeroilluminato da intercapedini ed è

raggiungibile dal vano scala interno. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene attraversando la porta blindata; il primo vano che si raggiunge è il "soggiorno" avente un'area di 26,40 mq e altezza utile pari a 2,70 m, i soffitti e le pareti sono rifiniti con intonaco civile liscio. Dal soggiorno è possibile raggiungere la Veranda 1 avente superficie di 9,95 mq che è collegata mediante porta finestra con la veranda 1. Deambulando verso l'interno, attraversando la porta interna del disimpegno si raggiunge mediante la seconda porta a sinistra il "bagno 1", completo di tutti i sanitari, avente estensione superficiale pari a 5,43 mq, aeroilluminata da finestra con un'anta. Adiacente il bagno, mediante porta interna si accede alla "camera 1" estensione superficiale pari a 14,00 mq che si affaccia mediante porta finestra alla "veranda 1", adiacente la camera 1, è possibile raggiungere dal disimpegno il "bagno 2", completo di tutti i sanitari, privo di finestre, caratterizzato da aerazione forzata avente area di 4,40 mq, infine separano la "veranda 2" avente 5,05 mq che consente l'affaccio verso la SS554, la "camera 2" e la "camera 3" aventi rispettivamente 10,76 mq e 9,96 mq. Tutti gli ambienti soddisfano i requisiti minimi igienico sanitari del D.M. Sanità del 05/07/1975 ovvero idonee superfici aeroilluminanti e altezze utili nette degli ambienti. Le finiture sono caratterizzate da placcaggi in piastrelle, mentre i pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres porcellanato chiaro, intonaci lisci e bianchi, tinteggiati. Nei bagni e cucina sono presenti i placcaggi sulle pareti fino ad un'altezza pari a due metri mentre il soffitto e la parte dei muri non placcati sono rifiniti con intonaco civile ruvido. Nell'unità immobiliare sono presenti sottotraccia sia l'impianto elettrico che l'idrico-sanitario, risulta invece assente l'impianto di riscaldamento centralizzato sono presenti in quasi tutti gli ambienti gli split. **(vd allegato n.4).**

La cantina, raggiungibile mediante scale condominiali interne, presenta una superficie di mq 9,30 è aeroilluminata da piccola apertura finestrata. Si sono notate diffuse macchie e efflorescenze **(vedi allegato n.4)** nel piano scantinato, probabilmente interessato da recente allagamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine il posto auto coperto, tracciato con segnaletica gialla all'interno del piano pilotis, presenta una superficie di 17 mq e lo si raggiunge percorrendo la corte interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' utile consultare dalla pag. 7 alla pag. 13 l'allegato n.5 per meglio comprendere e determinare il giusto valore dell'immobile. Si assume, quale parametro di riferimento, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle strutture confinanti. Si considera l'60% della superficie delle verande, il 20% della superficie della cantina locali e il 35% della superficie del posto auto scoperto. Inoltre la superficie utile netta calpestabile occorre maggiorarla del 10% per tenere conto dello spessore dei muri. Alla luce delle precedenti osservazioni si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA mq	MAGGIORAZIONE %	CORREZIONE %	SOMMANO mq
SOGGIORNO	26,40	10	1	29,04
CUCINA/TINELLO	9,95	10	1	10,94
DISIMPEGNO	8,33	10	1	9,16
VERANDA 1	10,56	10	0,6	6,96
BAGNO 1	5,43	10	1	5,97
CAMERA 1	9,96	10	1	10,95
BAGNO 2	4,40	10	1	4,84
CAMERA 2	10,76	10	1	11,83
CAMERA 3	9,96	10	1	10,95
VERANDA 2	5,02	10	0,6	3,31
CANTINA	9,30	10	0,2	2,05
POSTO AUTO	17	10	0,35	6,54
SUPERFICIE COMMERCIALE				112,54

Detto ciò, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima sarà la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq 103,95

Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq 2,05

Posto Auto

mq 6,54

Totale

mq 112,54





Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si utilizza il procedimento sintetico ottenuto raffrontando, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, altri beni simili. Presupposto fondamentale è la conoscenza del mercato che, nel caso specifico, essendo state rinvenute recenti compravendite per beni simili le quali risultano congruenti con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente nel sito dell'Agenzia delle entrate che contiene, distinti per comune e per destinazione, i valori medi di mercato tali da raffrontare col bene oggetto di studio. Lo scrivente ha analizzato la piazza commerciale di Quartu Sant'Elena, nello specifico la zona di Pit'ze Serra anche confrontandosi con i responsabile delle agenzie immobiliari. Nel caso specifico, considerando "quadrivani" di tipo civile in stato normale, si evince che, per il primo semestre del 2020, i valori commerciali variano da €/mq 1.650,00 a €/mq 1.900,00; a seguito delle considerazioni sopra descritte, del discreto stato di manutenzione, della dotazione impiantistica e della vetustà, si assume quale valore unitario €/mq 1.600,00.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è:

$$V_1 = 112,54 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.064,00$$

Si approssima a € 180.000,00

(diconsi Centottantamila/00)

4.2 Quesito b)

“Sia accertato se i suddetti immobili siano o meno in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, ed in caso negativo siano indicati gli aspetti di non conformità, l'eventuale sanabilità e le opere e i costi a tal fine necessari (da detrarre dal valore assegnato al bene)”;

Gli allegati n.2, n.3 e n.4 costituiscono un valido supporto alla lettura di quanto segue.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'analisi dell'allegato n.2, si evince che dagli elaborati grafici e dal provvedimento attinto dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Quartu San'Elena che l'immobile è conforme al progetto assentito. Nello specifico, dall'attenta analisi degli elaborati progettuali presenti nella C.E. n. 185 del 10/07/1986 rispetto al rilievo piano altimetrico eseguito, vi sono esigue differenze che rientrano nella tolleranza massima del 2%.

Si è notato che nella planimetria catastale (**vedi pag. 3 dell'allegato 1**), utilizzata quale appoggio per la trascrizione delle misure, non è stato rappresentata graficamente la porta finestra che consente di raggiungere la veranda dal soggiorno: tale mancanza è superabile con aggiornamento docfa e non inficia una futura vendita. Pertanto, dall'analisi dei documenti acquisiti mediante regolare richiesta di accesso agli atti (Catasto e Comune) e il rilievo piano-altimetrico dello stato dei luoghi si è potuta verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ai sensi della legge n. 47 del 1985 e alla recente L.R. n.8 del 2015, e che non vi incongruenze fra l'elaborato planimetrico asserito dal Comune di Quartu Sant'Elena tali da inficiare e creare una sensibile riduzione del valore commerciale del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3 Quesito c)

“Sia accertato se sugli stessi immobili risultino nei registri immobiliari trascrizioni o iscrizioni relative all'ultimo ventennio, specificandone in caso positivo l'oggetto ed il soggetto in favore del quale sono state effettuate”;

Nell'allegato n.1 c'è traccia dell'analisi effettuata dallo scrivente presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari ove si può constatare la regolarità delle trascrizioni ventennali e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli. Nello specifico si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/1995 Trascrizione in atti dal 29/05/1998

Repertorio n.: 324804 Rogante: CONTU FELICE Sede: CAGLIARI Registrazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





COMPRAVENDITA (n. 1679.1/1995) attraverso il quale i sig.ri [REDACTED] acquistano il bene dai sig.ri [REDACTED];

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/1988 Voltura in atti dal 07/06/1990

Repertorio n.: 187384 Rogante: DR. LORIGA VITTORIO Sede: CAGLIARI

Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n: 9899 del 27/12/1988 (n. 953/1989) attraverso il quale i sig.ri [REDACTED] acquistano il bene dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED];



4.4 *Quesito d)*

“Sia infine accertato se gli immobili in questione siano o meno agevolmente frazionabili in due lotti di pari valore, salvo conguagli, ed in caso positivo sia predisposto il relativo progetto, con specificazione delle opere e dei costi a tal fine necessari (anche ai fini del frazionamento ed accatastamento delle nuove unità immobiliari);

Attinente la predisposizione del progetto di divisione in natura due porzioni concrete analizzati gli articoli n. 720 e n. 1114 del Codice Civile, ritiene che la procedura di divisione in lotti di pari valore non sia da ritenersi comoda, in quanto tale operazione causerebbe nell'appartamento per civile abitazione (concepita come unità immobiliare a sé stante avente funzionalità unitaria) limitazioni funzionali, condizionamenti e una sensibile diminuzione del valore economico rispetto all'originario cespite. Per questi motivi non si può ritenere l'immobile comodamente divisibile quante sono le porzioni concrete.



5. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP

Si riportano nell'**Allegato A** le PEC trasmesse e ricevute dalle parti in causa e le osservazioni presentate dal CTP di parte convenuta.

5.1 Risposte al C.T.P. Dott. Ing. Giacomo Crisponi

5.1.1 Premessa

Lo scrivente, il giorno 16/12/2020 è stato edotto della nomina del CTP (**Ing. Giacomo Crisponi**, nominato dal convenuto sig. ██████████) a mezzo dall'**avv.to** difensore ██████████ trasmesso nel fascicolo telematico della procedura. Il tecnico ha partecipato al sopralluogo con attenzione condividendo le modalità di svolgimento delle operazioni peritali. In itinere al sopralluogo, non è stato messo a verbale alcuna anomalia a riguardo.

Per semplicità di lettura e comprensione, la fonte delle osservazioni del CTP, pervenute il giorno 12.01.2021 alle ore 12:53 rispettando la scadenza dello scrivente, sono state raccolte dalla pag. 11 alla pag. 12 dell'**Allegato A** al quale si farà riferimento nell'indicazione dei numeri di pagina per la stesura delle risposte.

5.1.2 Risposte alle osservazioni

Nella pagine 11 e 12 dell'**Allegato A** nel periodo che novella "*Ciò premesso, il CTU... attrice possa in qualche modo essere pregiudizievole e far discostare il valore dell'immobile trovato dal CTU nella pagina 9*" il CTP fondamentalmente condivide la bozza della consulenza trasmessa in bozza. Nello specifico il CTP sottopone allo scrivente una domanda di natura giuridica, in sintesi: si richiede se l'assegnazione giudiziale del nucleo familiare alla signora ██████████ possa in qualche modo essere pregiudizievole ai fini della vendita e far discostare il valore economico calcolato. Lo scrivente preferirebbe demandare ai legali e al giudice la giusta risposta, in linea generale risponderebbe che se vi è un accordo fra le parti (nel caso specifico in comunione legale dei beni) la vendita può tranquillamente essere portata a termine senza subire deprezzamenti.

6. CONCLUSIONI FINALI

Riverificata la CTU si confermano le risultanze contenute nella bozza della consulenza tecnica inviata alle parti in causa.

Il sottoscritto prestava giuramento di rito il giorno 02.12.2020 alle ore 10:15 in presenza davanti al giudice istruttore dott. Antonio Dessi, all'avv. [REDACTED] (in sostituzione dell'avv. [REDACTED]) e all'avv. [REDACTED] (in sostituzione dell'avv. [REDACTED])

e fissava la data d'inizio delle operazioni peritali il giorno 19.12.2020 dalle ore 09:00 in loco.

In codesta udienza, il giudice autorizzava lo scrivente all'utilizzo del mezzo proprio e ad avvalersi di un collaboratore, mentre i fascicoli di parte sono stati acquisiti sia in formato cartaceo mediante gentile concessione dei legali che in forma digitale attraverso il sito: <http://pst.giustizia.it/PST/>, utilizzando la smart card.

Il presente procedimento ha per oggetto, la stima dell'unità immobiliare, l'accertamento della stessa alla regolarità urbanistica ai sensi della legge n. 47 del 1985 e alla recente L.R. n.8 del 2015, la regolarità delle trascrizioni e iscrizioni non pregiudizievoli e infine lo studio della possibile divisione in due quote uguali spettanti ai signori [REDACTED] [REDACTED] sul bene attualmente condotto dalla sig.ra [REDACTED] e dalla figlia degli stessi. I beni oggetto di analisi ubicati nel Comune di Quartu Sant'Elena, quartiere Pit'ze Serra consistono in: un appartamento al quarto piano del palazzo, una cantina ubicata al piano seminterrato e un posto auto coperto ubicato al piano terra. Entrambi raggiungibili dalla pubblica via Irlanda dal n.c. 26.

Nei giorni precedenti il primo sopralluogo, oltre i fascicoli cartacei, sono stati analizzati attentamente i numerosi files digitali allegati al fascicolo telematico generati dai legali difensori, i quali contenevano al suo interno il ricorso, documenti afferenti beni mobili depositati presso le poste italiane, la consistenza dei beni immobili, non è presente alcuna planimetria catastale o assentità ne tantomeno alcun titolo abilitativo delle proprietà, è





presente qualche documento afferente un passaggio trascrizionale. Nei giorni precedenti il sopralluogo [non avendo ancora acquisito le planimetrie dal Comune nonostante sia stato indicato che fosse una CTU (vedi Allegato n.2)] sono state acquisite le planimetrie catastali mediante la piattaforma "Sister" dell'agenzia del territorio (**Vedi Allegato 1**), utilizzate come appoggio per lo stesso rilievo.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E ANALISI ACCESSO AGLI ATTI

Dall'analisi dei documenti acquisiti mediante accesso agli atti presso il Catasto, la conservatoria e il Comune di Quartu Sant'Elena (CA) gli immobili appartengono a un palazzo edificato a metà degli anni '80 del secolo scorso in ossequio alla concessione edilizia n. 185 DEL 17/07/1986 (**vedi da pag. 10 a pag. 19 dell'allegato n.2**), e risultano assentiti, nel progetto globale del palazzo, l'appartamento destinato a civile abitazione, l'annessa cantina e il posto auto coperto interno all'area condominiale (sotto i pilotis).

Commercialmente l'appartamento ricade nella tipologia "quadri vano" sviluppato su un unico livello raggiungibile dal pianerottolo del quarto piano ed è identificato (insieme alla cantina)

catastralmente nel foglio 9, particella 2707, subalterno 14, categorie A/2, avente 6,5 vani catastali, mentre il posto auto è identificato catastalmente nel foglio 9, particella 2707, subalterno 35, categorie C/6 (**vedi allegato n.1**). Il palazzo (**vedi da pag. 3 a pag. 6 dell'Allegato n.5**) ricade all'interno della "zona urbanistica C in fase di integrazione, art. 9 e 11 dello strumento urbanistico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, accedeva sul luogo oggetto di causa nella data e ora stabiliti il giorno del conferimento dell'incarico:

- **19.12.2020 dalle ore 09.30**. In tale data le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei signori:

- **Sig.ra** [REDACTED]: parte attrice;



- Ing. Giacomo Crisponi: CTP nominato dalla parte convenuta;

Il CTP nominato dalla parte convenuta, dopo che lo scrivente ha letto a tutti i presenti i quesiti postimi dal giudice istruttore, ha partecipato con attenzione allo svolgimento delle misurazioni piano altimetriche delle proprietà oggetto di analisi e in alcuni tratti persino collaborativo nell'utilizzo del distanziometro elettronico dello scrivente, per meglio ottemperare il contraddittorio. La parte attrice ha garantito l'accesso presso tutti gli ambienti di sua comproprietà (ambienti dell'appartamento, cantina e posto auto coperto) in itinere al rilievo (**vedi allegato n.3**). La proprietà dell'immobile appartiene alle parti in causa (ex coniugi) nella misura del 50% ciascuno (**vedi allegato n. 1**). E' stato preso atto e registrato quanto consentito di osservare e sono state scattate foto (**vedi allegato n. 4**). Detto ciò, sulla base dei documenti in atti e dalle indagini eseguite in loco, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

“Siano descritti gli immobili indicati nell’atto di citazione e ne sia determinato il più probabile valore secondo i prezzi medi di mercato attualmente praticati sulla piazza di Quartu Sant’Elena”;

Gli allegati n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5 costituiscono un supporto alla lettura di quanto segue.

Come già anticipato in premessa, l'appartamento oggetto di stima è stato edificato (ovviamente insieme al palazzo) nella seconda metà degli anni '80 del secolo scorso, presenta una tipologia costruttiva con travi e pilastri e murature di tamponamento realizzate presumibilmente in multistrato, con interposizione fra i due filari di mattoni di camera d'aria e isolante, lo spessore complessivo al finito è di circa 30 cm, mentre i tramezzi sono realizzati con mattoni forati da 12 cm e pertanto lo spessore al finito è di circa 14 cm..

L'appartamento oggetto di analisi è stazionato esattamente alla sinistra delle scale e a destra dell'ascensore (**vedi Allegato 3**). L'appartamento confina a est e ovest con altri



ASTE
GIUDIZIARIE®

appartamenti mentre a sud mediante verande si affaccia, previo superamento aereo del cortile condominiale verso la pubblica via Irlanda, a nord la vista è rivolta verso la SS. 554.

La connessa cantina è ubicata al piano interrato, aeroilluminato da intercapedini ed è raggiungibile dal vano scala interno. L'accesso all'interno dell'unità immobiliare avviene attraversando la porta blindata; il primo vano che si raggiunge è il "soggiorno" avente un'area di 26,40 mq e altezza utile pari a 2,70 m, i soffitti e le pareti sono rifiniti con

intonaco civile liscio. Dal soggiorno è possibile raggiungere la Veranda 1 avente superficie di 9,95 mq che è collegata mediante porta finestra con la veranda 1. Deambulando verso

l'interno, attraversando la porta interna del disimpegno si raggiunge mediante la seconda porta a sinistra il "bagno 1", completo di tutti i sanitari, avente estensione superficiale pari a 5,43 mq, aeroilluminata da finestra con un'anta. Adiacente il bagno, mediante porta interna

si accede alla "camera 1" estensione superficiale pari a 14,00 mq che si affaccia mediante porta finestra alla "veranda 1", adiacente la camera 1, è possibile raggiungere dal disimpegno il "bagno 2", completo di tutti i sanitari, privo di finestre, caratterizzato da

aerazione forzata avente area di 4,40 mq, infine separano la "veranda 2" avente 5,05 mq che consente l'affaccio verso la SS554, la "camera 2" e la "camera 3" aventi rispettivamente 10,76 mq e 9,96 mq. Tutti gli ambienti soddisfano i requisiti minimi igienico sanitari del D.M.

Sanità del 05/07/1975 ovvero idonee superfici aeroilluminanti e altezze utili nette degli ambienti. Le finiture sono caratterizzate da placcaggi in piastrelle, mentre i pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres porcellanato chiaro, intonaci lisci e bianchi, tinteggiati. Nei

bagni e cucina sono presenti i placcaggi sulle pareti fino ad un'altezza pari a due metri mentre il soffitto e la parte dei muri non placcati sono rifiniti con intonaco civile ruvido.

Nell'unità immobiliare sono presenti sottotraccia sia l'impianto elettrico che l'idrico-sanitario, risulta invece assente l'impianto di riscaldamento centralizzato sono presenti in quasi tutti gli ambienti gli split. **(vd allegato n.4).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La cantina, raggiungibile mediante scale condominiali interne, presenta una superficie di mq 9,30 è aeroilluminata da piccola apertura finestrata. Si sono notate diffuse macchie e efflorescenze (**vedi allegato n.4**) nel piano scantinato, probabilmente interessato da recente allagamento.

Infine il posto auto coperto, tracciato con segnaletica gialla all'interno del piano pilotis, presenta una superficie di 17 mq e lo si raggiunge percorrendo la corte interna

E' utile consultare dalla pag. 7 alla pag. 13 l'allegato n.5 per meglio comprendere e determinare il giusto valore dell'immobile. Si assume, quale parametro di riferimento, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle strutture confinanti. Si considera l'60% della superficie delle verande, il 20% della superficie della cantina locali e il 35% della superficie del posto auto scoperto. Inoltre la superficie utile netta calpestabile occorre maggiorarla del 10% per tenere conto dello spessore dei muri. Alla luce delle precedenti osservazioni si ha:

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA mq	MAGGIORAZIONE %	CORREZIONE %	SOMMANO mq
SOGGIORNO	26,40	10	1	29,04
CUCINA/TINELLO	9,95	10	1	10,94
DISIMPEGNO	8,33	10	1	9,16
VERANDA 1	10,56	10	0,6	6,96
BAGNO 1	5,43	10	1	5,97
CAMERA 1	9,96	10	1	10,95
BAGNO 2	4,40	10	1	4,84
CAMERA 2	10,76	10	1	11,83
CAMERA 3	9,96	10	1	10,95
VERANDA 2	5,02	10	0,6	3,31
CANTINA	9,30	10	0,2	2,05
POSTO AUTO	17	10	0,35	6,54
SUPERFICIE COMMERCIALE				112,54

Detto ciò, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima sarà la seguente:

Appartamento	mq	103,95
Cantina	mq	2,05
Posto Auto	mq	6,54
Totale	mq	112,54

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si utilizza il procedimento sintetico ottenuto raffrontando, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, altri beni simili. Presupposto fondamentale è la conoscenza del mercato che, nel caso specifico, essendo state rinvenute recenti compravendite per beni simili le quali risultano congruenti con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente nel sito dell'Agenzia delle entrate che contiene, distinti per comune e per destinazione, i valori medi di mercato tali da raffrontare col bene oggetto di studio. Lo scrivente ha analizzato la piazza commerciale di Quartu Sant'Elena, nello specifico la zona di Pit'ze Serra anche confrontandosi con i responsabile delle agenzie immobiliari. Nel caso specifico, considerando "quadrivani" di tipo civile in stato normale, si evince che, per il primo semestre del 2020, i valori commerciali variano da €/mq 1.650,00 a €/mq 1.900,00; a seguito delle considerazioni sopra descritte, del discreto stato di manutenzione, della dotazione impiantistica e della vetustà, si assume quale valore unitario €/mq 1.600,00.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è:

$$V_1 = 112,54 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.064,00$$

Si approssima a € 180.000,00

(diconsi Centottantamila/00)

Quesito b)

"Sia accertato se i suddetti immobili siano o meno in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, ed in caso negativo siano indicati gli aspetti di non conformità,



l'eventuale sanabilità e le opere e i costi a tal fine necessari (da detrarre dal valore assegnato al bene)";

Gli allegati n.2, n.3 e n.4 costituiscono un valido supporto alla lettura di quanto segue.

Dall'analisi dell'allegato n.2, si evince che dagli elaborati grafici e dal provvedimento attinto dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Quartu San'Elena che l'immobile è conforme al progetto assentito. Nello specifico, dall'attenta analisi degli elaborati progettuali presenti nella C.E. n. 185 del 10/07/1986 rispetto al rilievo piano altimetrico eseguito, vi sono esigue differenze che rientrano nella tolleranza massima del 2%.



Si è notato che nella planimetria catastale (**vedi pag. 3 dell'allegato 1**), utilizzata quale appoggio per la trascrizione delle misure, non è stato rappresentata graficamente la porta finestra che consente di raggiungere la veranda dal soggiorno: tale mancanza è superabile con aggiornamento docfa e non inficia una futura vendita. Pertanto, dall'analisi dei documenti acquisiti mediante regolare richiesta di accesso agli atti (Catasto e Comune) e il rilievo piano-altimetrico dello stato dei luoghi si è potuta verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ai sensi della legge n. 47 del 1985 e alla recente L.R. n.8 del 2015, e che non vi incongruenze fra l'elaborato planimetrico asserito dal Comune di Quartu Sant'Elena tali da inficiare e creare una sensibile riduzione del valore commerciale del bene.



Quesito c)

“Sia accertato se sugli stessi immobili risultino nei registri immobiliari trascrizioni o iscrizioni relative all'ultimo ventennio, specificandone in caso positivo l'oggetto ed il soggetto in favore del quale sono state effettuate”;



Nell'allegato n.1 c'è traccia dell'analisi effettuata dallo scrivente presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari ove si può constatare la regolarità delle trascrizioni ventennali e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli. Nello specifico si ha:



ASTE
GIUDIZIARIE®

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/1995 Trascrizione in atti dal 29/05/1998

Repertorio n.: 324804 Rogante: CONTU FELICE Sede: CAGLIARI Registrazione:

COMPRAVENDITA (n. 1679.1/1995) attraverso il quale i sig.ri [REDACTED] acquistano

il bene dai sig.ri [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/1988 Voltura in atti dal 07/06/1990

Repertorio n.: 187384 Rogante: DR. LORIGA VITTORIO Sede: CAGLIARI

Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n: 9899 del 27/12/1988 (n. 953/1989) attraverso il

quale i sig.ri [REDACTED] acquistano il bene dalla [REDACTED]

[REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®***Quesito d)***

“Sia infine accertato se gli immobili in questione siano o meno agevolmente frazionabili in due lotti di pari valore, salvo conguagli, ed in caso positivo sia predisposto il relativo progetto, con specificazione delle opere e dei costi a tal fine necessari (anche ai fini del frazionamento ed accatastamento delle nuove unità immobiliari);

Attinente la predisposizione del progetto di divisione in natura due porzioni concrete analizzati gli articoli n. 720 e n. 1114 del Codice Civile, ritiene che la procedura di divisione in lotti di pari valore non sia da ritenersi comoda, in quanto tale operazione causerebbe nell'appartamento per civile abitazione (concepita come unità immobiliare a sé stante avente funzionalità unitaria) limitazioni funzionali, condizionamenti e una sensibile diminuzione del valore economico rispetto all'originario cespite. Per questi motivi non si può ritenere l'immobile comodamente divisibile quante sono le porzioni concrete. La presente consulenza tecnica d'ufficio si compone di n. 21 pagine e di sette allegati: Allegato 1, Allegato 2, Allegato 3, Allegato 4, Allegato 5, Allegato A e Distinta delle Competenze e spese.

Lo scrivente ritiene, alla luce della rigosità e impegno del lavoro eseguito e delle risultanze inconfutabili e restituzione grafica dei rilievi eseguiti, dello studio attento dei

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



documenti acquisiti e della normativa di settore di aver dato completa risposta al quesito postomi e dato risposta alle osservazioni del CTP di parte convenuta.



Rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni necessario chiarimento o integrazione.

Cagliari, 13/01/2021



Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott. Ing. Samuel Salis

