

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

Procedimento R.G. n. 6333/2017

Attori:

contro

Convenuti:

(Avv. _____)

)

(Avv. _____)

)

(Avv. _____)

)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Stefano Atzeni**

Studio di Ingegneria e Architettura

Via Rossini 6, 09128 Cagliari, Tel. e Fax C.

e-mail:

· PEC ·



Attori:

(Avv. _____)

contro

Convenuti:

(Avv. _____)

(Avv. _____)

Consulente tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Stefano Atzeni**Relazione del Consulente tecnico**

Nell'udienza del giorno 18 del mese di Novembre 2019, presso il Tribunale Civile di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Monica Mascia, dopo aver nominato come Consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto il sottoscritto Ing. Stefano Atzeni, nato a _____ il _____, con studio in Cagliari in via Rossini n. 6, ha notificato l'incarico ponendo i seguenti quesiti di cui all'ordinanza del 10.09.2019:

Quesiti di cui all'ordinanza del 10.09.2019:

- 1) *“provveda il c.t.u. a determinare il valore dell'immobile sito in Cagliari, via Cimarosa n. 102, identificato al N.C.E.U. al foglio A/19, n. 2650, verificando la sua comoda divisibilità in quattro parti e predisponendo, in caso di risposta positiva, un progetto di divisione attraverso l'individuazione di quattro quote omogenee con indicazione degli eventuali congruagli in denaro.*
- 2) *Nel caso in cui non sia comodamente divisibile verifichi la conformità del fabbricato alla planimetria catastale, la regolarità amministrativa e urbanistica dell'immobile, la presenza di eventuali abusi o irregolarità e in questo caso dica se si renda necessario eseguire delle demolizioni ed il relativo costo”;*

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.



I. Inizio delle operazioni peritali previsto in data 02/12/2019 ore 9,00 presso l'immobile.

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile ma solo verificarlo dall'esterno per le motivazioni di seguito precisate e il sottoscritto CTU è stato pertanto autorizzato dal Giudice Dott.ssa Monica Mascia ad effettuare la perizia senza effettuare l'accesso, sulla base della documentazione disponibile e delle informazioni che è stato possibile raccogliere.

– Infatti facendo seguito alla Pec del 21/11/2019 inviata all'Avv. (che pur avendo rimesso il proprio mandato rappresenta ancora il convenuto che non ha ancora provveduto a nominare un altro legale) e alla Lettera Raccomandata N° 15349121174 - 1 datata 22/11/2019 inviata a in cui si comunicava la data di inizio delle operazioni peritali prevista per il giorno 02/12/2019 alle ore 9,15, presso l'immobile in via Cimarosa n° 102, come stabilito nel verbale d'incarico, il sottoscritto CTU avendo constatato dal sito delle poste italiane che nonostante l'avviso depositato presso l'indirizzo dell'immobile la raccomandata non era stata ancora ritirata dall'attuale possessore , ha provveduto a contattarlo telefonicamente preventivamente e, non avendo ottenuto l'autorizzazione all'accesso, lo ha dovuto rimandare a data da stabilire come richiesto telefonicamente dal convenuto, possessore dell'immobile.

– Avendo poi accertato che la raccomandata era stata ritirata il sottoscritto CTU inviava una Pec in data 04/12/2019 all'Avv. in cui si richiedeva di concordare una nuova data al fine di poter accedere all'immobile.

Considerato che:

– non è pervenuta alcuna comunicazione circa la possibilità e la nuova data in cui effettuare l'accesso all'immobile;

– l'Avv. , contattato telefonicamente dal sottoscritto CTU, non ha ritenuto facilmente possibile persuadere il suo ex assistito a consentirmi di visionare l'immobile;

– il sig.re , possessore dell'immobile, telefonicamente ricontattato non ha

dato disponibilità ad acconsentire all'accesso, non ha mostrato segni di collaborazione e ha richiesto di fare la perizia sulla carta affermando che l'immobile è totalmente da ristrutturare con finiture risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;

- come preannunciato durante il conferimento dell'incarico si sono palesate evidenti difficoltà a poter accedere all'immobile e soprattutto non sussistendo le condizioni per poterlo effettuare in sicurezza, il sottoscritto CTU ha presentato istanza al Giudice Dott.ssa Monica Mascia in data 11/12/2019 al fine di poter essere autorizzato a poter fissare una nuova data per effettuare un nuovo sopralluogo informando il convenuto tramite raccomandata, ma accompagnato dalla Forza Pubblica, o in alternativa essere autorizzato a poter redigere la perizia di stima dell'immobile senza effettuare l'accesso ma sulla base della documentazione cartacea disponibile e delle informazioni che è possibile raccogliere, visto e considerato che le parti hanno dichiarato che l'immobile non è mai stato ristrutturato e che presenta le finiture tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Con comunicazione n. cronol. 14276/2019 del 27/12/2019 il Giudice Dott.ssa Monica Mascia ritenuto di non avere il potere per poter autorizzare l'accesso mediante l'ausilio della Forza Pubblica ha autorizzato il sottoscritto CTU ad effettuare la stima dell'immobile sulla base dei dati e della documentazione disponibili.

- II. Risposta al Quesito 1 di cui all'ordinanza del 10.09.2019:** *1) "provveda il c.t.u. a determinare il valore dell'immobile sito in Cagliari, via Cimarosa n. 102, identificato al N.C.E.U. al foglio A/19, n. 2650, verificando la sua comoda divisibilità in quattro parti e predisponendo, in caso di risposta positiva, un progetto di divisione attraverso l'individuazione di quattro quote omogenee con indicazione degli eventuali conguagli in denaro".*

Identificazione dell'immobile:

- a) Unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo sita in Cagliari in via Domenico Cimarosa n° 102 distinta al N.C.E.U. alla Sez. A - Foglio 19 Mapp. 2650 Sub.7, Cat. A/3 Cl. 2, Cons. 6 vani, sup. catastale 96 mq (netta calpestabile), (escluse aree scoperte 94 mq),**

Rendita € 495,80.

Stato di proprietà dell' immobile.

L'immobile oggetto dei stima, a seguito degli accertamenti effettuati, sulla base dei documenti in atti e la visura catastale risulta intestata pro quota a:

1	Proprietà 1/3
2	Proprietà 1/3
3	Proprietà 1/6
4	Proprietà 1/6

in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/05/2015 protocollo n. CA0160188 in atti dal 20/06/2016 Registrazione: UU Sede: CAGLIARI Volume: 9990 n: 808 del 20/05/2016 SUCCESSIONE DI (n. 9106.1/2016)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

IMMOBILE AL PUNTO a):

E' oggetto di stima una Unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano secondo in via Domenico Cimarosa n° 102 in Cagliari, distinta al N.C.E.U. alla Sez. A - Foglio 19 Mapp. 2650 Sub.7, porzione del maggior fabbricato senza ascensore costruito su 6 piani oltre al piano terra con accesso dal vano scala condominiale e ingresso all'appartamento a sinistra del pianerottolo nel senso di salita delle scale.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato con Permesso di Costruzione del 08/05/1956 Prot. N. 761 Reg. N. 182 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al Sig. , riferimento Pratica Edilizia N° 32251, e risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 22/08/1957 Prot. N° 2158 (Allegato 5).

Il fabbricato ha uno sviluppo in pianta a forma di U con il suo lato corto realizzato a filo strada sul fronte principale con affaccio sulla via Cimarosa ed ingresso pedonale dal civico n° 102 mentre nei due lati più lunghi, ortogonali alla via Cimarosa, è realizzato in aderenza ad altri

fabbricati con affaccio sul cortile interno.

Il vano scala è centrale con affaccio sul cortile interno e il piano tipo è costituito da due unità immobiliari a specchio rispetto al vano scala con sviluppo su metà fronte della via Cimarosa e sul lato ad esso ortogonale, in aderenza ad altra ditta e affaccio sul cortile interno.

Il cortile interno è di modeste dimensioni per cui i due fronti contrapposti delle due unità immobiliari speculari per piano esistenti con affaccio su detto cortile distano tra loro circa 4 metri, limitando quindi molto la luminosità.

L'unità immobiliare oggetto di stima al piano secondo ha una superficie lorda muri compresi pari a circa 102,00 mq e un balcone sulla via Cimarosa di circa 6 mq calcolata in base alla planimetria disegnata dal sottoscritto CTU (*Allegato 8*) ed elaborata sulla base della planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio tecnico erariale (*Allegato 7*) e sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Cagliari a seguito di richiesta di accesso e copia atti.

Come già precisato infatti non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile e verificare e rilevare le sue misure con precisione.

Anche se eventuali misure non fossero effettivamente corrispondenti allo stato reale dei luoghi, che comunque è stato verificato oltre che dai documenti reperiti anche visivamente dall'esterno sia dalla via Cimarosa che dal cortile interno, eventuali differenze sono ininfluenti sul valore complessivo che è stato dato all'immobile che tiene conto di molteplici fattori.

Inoltre il sottoscritto CTU ha avuto informazioni riguardo alle finiture dell'unità immobiliare tipo del fabbricato da una Agenzia Immobiliare della zona che ha trattato la compravendita di un immobile proprio nello stesso stabile.

Nel fascicolo visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari relativo alla Pratica Edilizia N° 32251 del fabbricato in oggetto è stato possibile estrarre copia di vari elaborati relativi alle varie istanze che si sono succedute nel tempo compreso il Permesso di Costruzione e il Certificato di Abitabilità ma, come indicato in alcuni elaborati, è scritto che manca la copia originale del progetto approvato (perché evidentemente smarrito).

L'immobile, sulla base delle verifiche documentali e visive dall'esterno effettuate è conforme al Permesso di Costruzione rilasciato e non sono presenti pertanto abusi edilizi.

Descrizione degli esterni del maggior fabbricato edificato in via Cimarosa n° 102.

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata a travi e pilastri in cemento armato e tamponatura in mattoni, con pareti intonacate e tinteggiate di colore crema con inserti nei balconi di colore verde.

Le finiture esterne son molto semplici tipiche dei fabbricati degli anni '60, la facciata è ben curata ed è possibile ipotizzare che sia stata oggetto di ristrutturazione perché non si notano difetti o parti ammalorate degli intonaci e delle tinteggiature.

Descrizione degli interni.

Non essendo stato possibile accedere all'immobile è stato possibile ipotizzare, come confermato dalle parti convenute, che l'immobile, non essendo mai stato oggetto di ristrutturazione interna, presenti le stesse finiture e dotazioni risalenti agli anni 60 epoca della costruzione, e che quindi necessiti di lavori di ristrutturazione e ammodernamento complessivi, del rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico e della nuova realizzazione dell'impianto di climatizzazione e riscaldamento (questi ultimi attualmente mancanti).

L'appartamento attualmente è occupato dal convenuto e, come risulta dalla planimetria disegnata dal sottoscritto CTU e allegata alla presente Relazione, è impostato secondo una concezione in pianta ormai superata dotato di ingresso con corridoio lungo a elle che disimpegna i 4 vani, una cucina, un bagno e un servizio.

Solamente 2 vani si affacciano sulla via Cimarosa mentre i rimanenti e i servizi si affacciano sul cortile interno che è di modeste dimensioni per cui i due fronti contrapposti delle due unità immobiliari speculari per piano esistenti con affaccio su detto cortile distano tra loro circa 4 metri, limitando quindi molto la luminosità.

Gli infissi esterni, come verificato visivamente dall'esterno, sono economici in legno verniciati di colore bianco con pannellatura in vetro semplice e dotati di serranda avvolgibile.

L'altezza da pavimento a soffitto è di circa 3,20 m come risulta dalla planimetria catastale e dagli elaborati di progetto.

Osservazioni. L'immobile presenta finiture esterne semplici ed in buone condizioni mentre all'interno, come riferito dalle parti convenute necessita di interventi di ristrutturazione sia nelle finiture che negli impianti.

E' privo di ascensore e posto auto e ha uno sviluppo in pianta secondo una concezione ormai superata con corridoio lungo a elle che disimpegna i 4 vani, la cucina, il bagno e il servizio.

Queste caratteristiche, ma soprattutto la scarsa luminosità e la limitata distanza dalle superfici finestrate dell'appartamento speculare antistante con affaccio sul cortile interno, influenzano negativamente l'appetibilità sul mercato dell'immobile e quindi il suo valore di mercato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE al punto a), Unità immobiliare ad uso

residenziale al piano secondo sita in Cagliari in via Domenico Cimarosa n° 102 distinta al N.C.E.U. alla Sez. A - Foglio 19 Mapp. 2650 Sub.7, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6 vani, porzione del maggior fabbricato senza ascensore costruito su 6 piani oltre al piano terra con accesso dal vano scala condominiale e ingresso all'appartamento a sinistra del pianerottolo nel senso di salita delle scale.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica.

- Le caratteristiche di localizzazione sono buone perchè l'immobile si trova nel centro di Cagliari dotato dei vari servizi essenziali, quali mezzi pubblici di trasporto, e cioè pullman ma anche la metropolitana leggera di superficie con fermate nella vicina Piazza Repubblica e nel Largo Gennari, farmacie, scuole, attività commerciali e altri servizi pubblici. C'è però da segnalare che la zona è trafficata ed è carente di parcheggi pubblici ma è, nonostante ciò, molto appetibile nel mercato edilizio locale.

- Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono scadenti a causa del fatto che a parte l'affaccio dei 2 vani sulla via Cimarosa i restanti si affacciano sul cortile interno e distano circa 4 metri dal corpo di fabbrica speculare e quindi dalle finestre dell'appartamento antistante.
- Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle tipiche delle costruzioni condominiali con più unità abitative degli anni 60 e in pianta presenta un'impostazione degli ambienti ormai superata.
- Le caratteristiche di produttività sono comunque buone considerata la domanda di beni analoghi nella zona, e, pertanto, l'immobile è da considerarsi appetibile nel mercato edilizio locale in particolare per la centralità e possibilità di raggiungere a piedi o con mezzi pubblici inclusa la metropolitana leggera, varie destinazioni.

Stima sintetica.

Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi (Abitazioni di tipo economico A3) di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi applicando i dovuti coefficienti correttivi di riduzione per il balcone.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore (anche mutui bancari), tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile tenuto inoltre in conto delle informazioni avute da un'agenzia immobiliare che ha trattato la compravendita di un immobile nello stesso fabbricato:

Al mq di superficie coperta, muri compresi:

€ 1.550,00/mq

Al mq di superficie destinata a balcone:

0,20 x € 1.550,00/mq

L'appartamento al piano secondo ha una superficie lorda muri compresi pari a circa 102 mq

Il balcone ha una superficie pari a circa 6 mq.

Il Valore Venale dell'unità Immobiliare al punto a) ad uso residenziale al piano secondo sita in Cagliari in via Domenico Cimarosa n° 102 distinta al N.C.E.U. alla Sez.

A - Foglio 19 Mapp. 2650 Sub.7 risulta pertanto pari a:

€ 1.550,00/ mq x (102,00 + 0,20x6 mq) = € 1.550,00/mq x 103,2 mq = Euro 159.960,00;

L'IMMOBILE NON È DIVISIBILE

III. Risposta al Quesito 2 di cui all'ordinanza del 10.09.2019: 2) *Nel caso in cui non sia comodamente divisibile verifichi la conformità del fabbricato alla planimetria catastale, la regolarità amministrativa e urbanistica dell'immobile, la presenza di eventuali abusi o irregolarità e in questo caso dica se si renda necessario eseguire delle demolizioni ed il relativo costo”;*

REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE ED EVENTUALI ABUSI DEGLI IMMOBILI :

IMMOBILE AL PUNTO a):

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano secondo sita in Cagliari in via Domenico Cimarosa n° 102 distinta al N.C.E.U. alla Sez. A - Foglio 19 Mapp. 2650 Sub.7, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6 vani, porzione del maggior fabbricato costruito su 6 piani oltre al piano terra con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore e ingresso all'appartamento a sinistra del pianerottolo nel senso di salita delle scale.

REGOLARITÀ URBANISTICA: Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato con Permesso di Costruzione del 08/05/1956 Prot. N° 761 Reg. N° 182 Pratica Edilizia N° 32251 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari al Sig. e risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 22/08/1957 Prot. N° 2158 (vedi allegati)

REGOLARITÀ CATASTALE: l'Unità immobiliare al punto a) ad uso residenziale è regolarmente accatastrata e i dati catastali consentono di individuare univocamente l'immobile.

PRESENZA DI EVENTUALI ABUSI O IRREGOLARITÀ.

Non esistono abusi edilizi o irregolarità. Come già precisato non è stato possibile

effettuare l'accesso all'immobile che peraltro risulta realizzato nell'anno 1956 e mai oggetto di interventi di ristrutturazione e pertanto, in base alle informazioni avute dalle parti, tenuto conto della documentazione catastale, di quella visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari e in base alle verifiche visive effettuate dal sottoscritto CTU dall'esterno sia dalla via Cimarosa che dal cortile interno, si può affermare che non esistono abusi edilizi o irregolarità.

IV. Trasmissione della Bozza di Relazione del C.T.U per Osservazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 24/02 /2020 ad inviare a mezzo PEC la Bozza della Relazione di consulenza tecnica e n° 10 Allegati alle parti, disponendo come indicato nel verbale di incarico che eventuali Osservazioni dovessero pervenire al sottoscritto CTU entro il 02/04/2020.

Le parti non hanno fatto pervenire osservazioni scritte.

Allegati:

1. ALLEGATO 1 Lettera Raccomandata - Comunicazione data sopralluogo.
2. ALLEGATO 2 PEC 21.11.2019 all'Avv. - Comunicazione data sopralluogo.
3. ALLEGATO 3 Pec all'Avv. - Nuova data sopralluogo da concordare.
4. ALLEGATO 4 Autorizzazione a redigere la perizia senza l'accesso all'immobile e relativa istanza.
5. ALLEGATO 5 Permesso di Costruzione e Abitabilità.
6. ALLEGATO 6 Visura catastale N.C.E.U. FG A19 MAPP. 2650 SUB. 7
7. ALLEGATO 7 Planimetria catastale N.C.E.U. FG A19 MAPP. 2650 SUB. 7
8. ALLEGATO 8 Planimetria unità residenziale N.C.E.U. FG A19 MAPP. 2650 SUB. 7
9. ALLEGATO 9 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
10. ALLEGATO 10 Documentazione Fotografica

Cagliari, 06/04/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Stefano Atzeni