

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(AVV. M. MARCHESE)

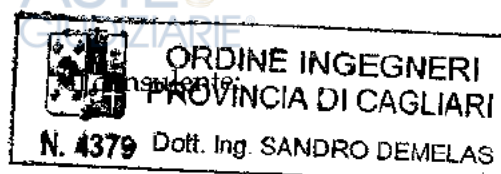
CONTRO

(AVV. F. SERRA)

(AVV. TI M. F. ARRICA)

(AVV. A. TEDDE)

(AVV G. SARDU)



Ing. Sandro Demelas

1. PREMESSE.....	3
2. STATO DEI LUOGHI.....	5
3. ACCERTAMENTI.....	11
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	15
5. CONCLUSIONI.....	22
A. Estratto del rilievo fotografico.....	24
B. Documentazione uffici tecnici dei comuni di Cagliari e Belvi.....	24
C. Documentazione catastale.....	24
D. Perizia tecnica di parte a firma dell'ing. Maria Luisa Trevisi.....	24

Il sottoscritto ing. Sandro Demelas, nato a Cagliari il 09 luglio 1972 con studio in Cagliari, via Milano n. 44, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4379, è stato nominato dall'Illustr.mo Giudice Dott.ssa Maria Grazia Campus, nell'udienza del 28 aprile 2011, come consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella causa civile promossa dal

Della presente relazione tecnica fanno parte integrante gli allegati

- a. Estratto del rilievo fotografico
- b. Documentazione uffici tecnici dei comuni di Cagliari e Belvì
- c. Documentazione catastale
- d. Perizia tecnica di parte a firma dell'ing. Maria Luisa Trevisi

1. PREMESSE

1.1 - Stralcio atto di citazione

- Il 21.12.1999 decedeva il padre dell'attore,

- A lui succedevano quali eredi i figli

per rappresentazione del figlio

premorto

- Del patrimonio relitto, come indicato dalle parti in causa, fanno parte i seguenti beni:

- distinti al catasto fabbricati della provincia di Cagliari (NCEU)

1) Comune di Cagliari, F. 19, Mappale 1737 sub. 2 – cat. A/2 – appartamento in via Solmi n. 30

2) Comune di Cagliari, F. 19, Mappale 1132 sub. 18 – cat. A/3 – appartamento in via

Filia n. 6

- distinti al catasto fabbricati della provincia di Nuoro (NCEU)

3) Comune di Belvì, F. 13, Mappale 10 sub. 1 – cat. A/7 – fabbricato A

4) Comune di Belvì, F. 13, Mappale 10 sub. 2 – cat. A/7 – fabbricato B

L

- distinti al catasto terreni della provincia di Nuoro (NCT)

5) Comune di Belvì, F. 13, Mappale 1 – mq 1.200

6) Comune di Belvì, F. 13, Mappale 10 - mq 9.887

7) Comune di Belvì, F. 13, Mappale 552 – mq 724

7.1 - Stralcio dell'atto di incarico del CTU

Nell'udienza del 28 aprile 2011 mi sono stati dunque posti i seguenti quesiti relativi:

I. Accerti il ctu l'esatta consistenza dei cespiti immobiliari (fabbricati e terreni)

facenti parte dell'asse ereditario come indicato dalle parti in causa;

II. ne stimi il valore e stabilisca la rispettiva comoda divisibilità di ogni bene;

III. accerti i rispettivi frutti dalla data di apertura della successione;

IV. predisponga un progetto di divisione fra i coeredi, ove possibile, relativo agli stessi beni immobili

Per il deposito della relazione mi è stato concesso un termine di 120 giorni. L'inizio delle operazioni peritali fu fissato, tramite fax trasmesso alle parti, per il giorno 14 luglio 2011, e in esso veniva presentato il calendario dei sopralluoghi che si svolse nel seguente modo:

- 14/07/2011 – appartamento via Solmi, Cagliari – ore 10,00. Erano presenti i signori

il ctp del convenuto ing. Andrea Petruso.

- 15/07/2011 – appartamenti e terreni ubicati nel comune di Belvì – ore 10,00. Erano

presenti i signori " - - - - - con il ctp, ing.

Andrea Petruso,

- 19/07/2011 – appartamento via Filia, Cagliari – ore 17,00. Erano presenti i signori

il CTP ing. Andrea Petruso, " - - - - -

8

15/09/2011 – ai fini della verifica di regolarità urbanistica, il CTU ha eseguito un nuovo sopralluogo in Belvi, Ufficio tecnico comunale e fabbricati di cui alla citazione in epigrafe, alla presenza della sig.ra

La Relazione tecnica in forma di bozza è stata inviata alla parti per informazione e per eventuali commenti. Il 10 ottobre 2011 il CTU ha ricevuto tramite missiva dell'Avv.to A.Tedde una Perizia Tecnica a firma dell'ing. M.L.Trevisi, qui allegata per dovuta conoscenza e trattata al punto 2° del paragrafo 5 – Conclusioni.

2. STATO DEI LUOGHI

2.1) Appartamento via Solmi n. 30 – Cagliari

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 19 mappale 1737 sub. 2

2.1.1) Inquadramento generale

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Cagliari.

2.1.2) Inquadramento di zona

L'unità immobiliare è inserita nel quartiere di "Monte Urpinu", poco distante dal centro storico della città. La zona d'inserimento è a carattere prevalentemente residenziale e offre nelle immediate vicinanze una buona presenza di servizi. Il contesto urbano circostante risulta di pregio, costituito da palazzi con giardino e garage ed in buono stato di manutenzione. Il volume di traffico risulta discreto nel periodo invernale e si hanno difficoltà di parcheggio. Sono facilmente raggiungibili in macchina strade statali, ferrovie e aeroporti.

2.1.3) Trasporti pubblici

La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico.

2.1.4) Esterni

La proprietà in esame si trova al piano rialzato di una palazzina di sei piani situata all'incrocio tra via Solmi e via Gazano. L'immobile è dotato di garage interrato con ingresso

sempre dalla via Solmi. L'ingresso avviene attraverso un cancello metallico ad apertura automatica, dalla via Solmi n. 30, con pavimentazione in battuto di cemento. Le facciate sono rivestite piastrellate a mosaico.

Un piazzale realizzato in battuto di cemento corre su due lati della palazzina. I balconi, con ringhiere metalliche, sono intonacati e tinteggiati.

2.1.5) Caratteristiche costruttive

Le strutture portanti sono in cemento armato e i solai sono in laterocemento.

2.1.6) Interni

L'appartamento è composto di un salone e una stanza da letto con accesso al balcone posto sulla via Solmi. Da un corridoio posto al centro dell'immobile si accede poi a una cucina, un bagno, e tre stanze da letto. Dalla cucina si accede a una veranda chiusa con infissi in alluminio. Le porte sono in legno tamburato e le finestre di legno con avvolgibile di legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle di bagno e cucina sono rivestite con piastrelle. I battiscopa sono in marmo mentre il pavimento è realizzato con piastrelle in marmette lapidee.

2.1.7) Impianti

- impianto elettrico;
- impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale;
- predisposizione impianto a gas rete comunale.

2.1.8) Stato manutentivo

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo generale è sufficiente.

2.2) Appartamento via Filia n. 6 – Cagliari

L'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 19 mappale 1132 sub. 18.

2.2.1) Inquadramento generale

L'unità immobiliare in oggetto si trova nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Cagliari.

2.2.2) Inquadramento di zona

La palazzina, in cui è inserito l'immobile, si trova all'interno di un quartiere di edilizia popolare risalente agli anni Cinquanta, e riprende lo stile delle abitazioni progettate da Adalberto Libera, architetto razionalista, tra la via Pessina e la via Scano, che dovevano formare la così detta "Città giardino". L'immobile si trova a pochi passi dal centro commerciale della città. La zona d'inserimento è a carattere prevalentemente residenziale e offre nelle immediate vicinanze una buona presenza di servizi. Sono presenti scuole, uffici pubblici, banche. Il contesto urbano circostante è costituito da palazzi in linea dalle diverse tipologie. Le condizioni di manutenzione generali sono sufficienti. Il volume di traffico è discreto nel periodo invernale e si ha difficoltà di parcheggio. Sono facilmente raggiungibili in macchina strade statali, ferrovie e aeroporti.

2.2.3) Trasporti pubblici

La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico.

2.2.4) Esterni

La proprietà in esame si trova al terzo piano di una palazzina situata tra la via Pessina e la via de Gioannis. L'ingresso avviene dalla via Filia n. 6. Le facciate sono intonacate e tinteggiate mentre la copertura è a falde inclinate. Il palazzo presenta un piccolo giardino sul prospetto principale recintato con ringhiere metalliche tinteggiate. All'interno delle unità immobiliari si accede tramite portone di legno.

2.2.5) Caratteristiche costruttive

Le strutture portanti sono in cemento armato e i solai sono in laterocemento.

2.2.6) Interni

L'appartamento è composto di un salone, una cucina abitabile con camino, una camera matrimoniale e due stanze da letto. È presente un balcone con accesso dal salone e da una delle stanze da letto. L'appartamento è stato ristrutturato nel 1995. Una veranda,

disposta a nord, è stata chiusa con infissi in PVC. Da un unico vano, visibile nella pianta catastale, sono stati realizzati due bagni simmetrici. Le porte sono in legno. Gli infissi dei bagni, della cucina e di una stanza da letto sono in PVC, mentre le rimanenti sono in legno con cassonetto e avvolgibili sempre in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle di bagno e cucina e veranda sono rivestite con piastrelle. Il battiscopa e il pavimento sono realizzati con piastrelle in grès.

2.2.7) Impianti

- impianto di illuminazione;
- impianto citofonico;
- impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale;
- pompe di calore.

2.2.8) Stato manutentivo

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo generale è buono.

2.3) Complesso immobiliare località Su Preide Battista – Belvi

Il complesso immobiliare è censito al N.C.E.U del comune di Belvi nel seguente modo:

Foglio 13 mappale 10 sub. 1 – residenza principale, denominata fabbricato "A"

Foglio 13 mappale 10 sub. 2 – dependance, denominata fabbricato "B"

Foglio 13 mappale 10 (NCT) – terreno su cui insistono i fabbricati

2.3.1) Inquadramento generale

Il complesso immobiliare in oggetto si trova nella zona centrale della Sardegna, nel comune di Belvi. L'area è ricompresa all'interno della zona "C" di espansione residenziale del Comune di Belvi ai sensi del vigente Piano di Fabbricazione.

2.3.2) Inquadramento di zona

Q

Il complesso è ubicato all'interno di un lotto dalla forma triangolare, delimitato ad est da una strada vicinale, ad ovest dalla strada comunale Belvi-Aritzo ed a nord da altra proprietà. Più precisamente è collocato nei pressi del Municipio, lungo la strada di circonvallazione del paese. La zona d'inserimento è a carattere prevalentemente residenziale e non offre nelle immediate vicinanze una buona presenza di servizi. Il contesto urbano circostante è costituito da fabbricati con due livelli fuori terra dotati di giardino. Il volume di traffico è scarso e non si ha difficoltà di parcheggio. Non sono facilmente raggiungibili i principali centri urbani della Sardegna.

2.3.3) Trasporti pubblici

La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico regionali.

2.3.4) Esterni

Il complesso è formato da una residenza principale, denominata in catasto "fabbricato A", e da una dependance denominata "fabbricato B", posti entrambi nella zona nord del lotto.

Fabbricato A - Dalla forma quadrata, è realizzato con tre livelli fuori terra. La copertura è a falde inclinate, aggettanti di circa un metro, con la presenza di un locale di sgombero sottotetto. Gli infissi sono in legno. Le pareti sono rivestite di pietra al piano terra, mentre al piano primo e al secondo si alternano mattoni pieni a vista con intonacatura e tinteggiatura sotto gli infissi. Il balcone presente al piano primo presenta una ringhiera di ferro. Le condizioni generali di manutenzione sono mediocri.

Fabbricato B - Realizzato su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato. La copertura è a falde inclinate con rivestimento in tegole. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni generali di manutenzione sono pessime.

Terreno - Il lotto di terreno, su cui insistono i fabbricati è caratterizzato dalla presenza di alberi da frutta ed appare incolto. L'ingresso avviene dalla via De Gasperi n. 4, tramite cancello di ferro ad apertura manuale. Il terreno si sviluppa in pendenza su una superficie di 9.887 mq ed è classificato come "bosco ceduo" di classe 2. La strada per accedere ai fabbricati è pavimentata in pietra.

All'interno del lotto sono presenti, inoltre, delle costruzioni accessorie adibite a legnaia, di superficie pari a circa 25 mq, un pollaio di superficie pari a circa 8 mq, entrambe costruite in muratura, e un'ampia vasca ad uso piscina di superficie valutabile in circa 60 mq, dislocati su più livelli di terrazzamento del terreno e in pessimo stato di conservazione.

2.3.5) Caratteristiche costruttive

Le strutture portanti degli edifici principali sono miste, in parte in muratura e parte in cemento armato. I solai sono in latero-cemento.

2.3.6) Interni

Fabbricato A - Il piano terra è composto di un salone, dotato di camino, tre stanze da letto, queste ultime esposte a nord, una cucina e un bagno. Sono presenti dei locali destinati a dispensa, cantina e ripostiglio. Nella zona centrale del fabbricato è inserita una scala con due rampe per l'accesso al piano primo, realizzata con ringhiera metallica, con corrimano e pannelli in legno. Le pedate e le alzate sono rivestite di travertino.

La cantina e il ripostiglio, ubicati nella zona esposta a nord sono in pessime condizioni di manutenzione, per la presenza notevole di fenomeni di umidità. L'intradosso del solaio è in parte crollato e sono visibili i ferri dei travetti deteriorati.

Le porte sono in legno con pannello in vetro satinato, mentre le finestre, dotate di cassonetto ed avvolgibile, sono in legno. I pavimenti sono in grès. L'altezza netta del piano primo e terra è pari a 3.00 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il piano primo presenta le stesse finiture, ed è composto di sei stanze da letto, un salone, tre bagni, un ripostiglio ed un studio. Dal piano primo si accede al piano secondo tramite una scala a chiocciola.

Fabbricato B - il piano rialzato è composto di due vani dalla forma quadrata separati da cucina e bagno da un corridoio rettangolare. E' presente un piccolo balcone esposto a sud.

Il piano seminterrato presenta la medesima disposizione degli ambienti con ingresso dalla parte opposta rispetto alla precedente. All'interno, le condizioni di manutenzione sono pessime per le evidenti tracce d'infiltrazioni meteoriche che hanno lesionato il solaio di

copertura con distacco di intonaco e laterizi. Notevoli tracce su tutto il perimetro di umidità di risalita capillare.

2.3.7) Impianti

Fabbricato A - impianto d'illuminazione, impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale;

Fabbricato B - impianto d'illuminazione, impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale;

2.3.8) Stato manutentivo

Fabbricato A - Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo generale è mediocre.

Fabbricato B - Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo generale è pessimo.

2.4) Terreno foglio 13 ex particella 1 - Belvi

Il lotto fa parte di un più ampio appezzamento di terreno boscato e ubicato in zona di rispetto cimiteriale, tra la via Kennedy e la via Aldo Moro

2.4) Terreno foglio 13 ex particella 552 - Belvi

Il lotto fa parte di un più ampio appezzamento di terreno censito al NCEU su cui insiste un fabbricato e ubicato sulla via Aldo Moro.

3. ACCERTAMENTI

Il CTU ha reperito la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e Nuoro, relativa agli immobili oggetto di controversia. In particolare sono stati richiesti: le visure storiche per immobile, le planimetrie dei fabbricati, gli estratti di mappa. Successivamente, si è recato presso gli uffici tecnici del Comune di Cagliari e di Belvi, settore Urbanistica, per ottenere informazioni circa il piano urbanistico comunale vigente, i progetti approvati, le eventuali pratiche di condono edilizio relative agli immobili oggetto di

divisione. Ha inoltre valutato la documentazione presente nel fascicolo d'udienza e ha compiuto quattro sopralluoghi durante i quali è stato acquisito repertorio fotografico.

Da queste indagini si è potuto constatare:

A) Appartamento in Cagliari, via Solmi 30.

Ai sensi delle Norme di Attuazione del vigente PUC, l'immobile è localizzato in sottozona B5 di completamento urbanistico. La regolarità urbanistica del fabbricato è attestata da regolare Permesso di Costruzione rilasciato il 03.01.1961. Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'appartamento, risulta essere stata inoltrata una domanda di sanatoria il 24.09.1986, relativa ad abusi edilizi (chiusura di una veranda). Tale procedimento **non è ancora concluso con il rilascio della regolare concessione a causa dell'interruzione dello stesso dopo richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio competente.**

B) Appartamento in Cagliari, via Filia 6.

Ai sensi delle Norme di Attuazione del vigente PUC, l'immobile è localizzato in sottozona B5R1 di completamento urbanistico. A seguito di un'approfondita ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Cagliari, Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condono, non è stato possibile reperire alcun tipo di documento utile al fine della verifica della regolarità urbanistica in quanto la pratica corrispondente non è attualmente reperibile. Per quanto attiene alla situazione dal punto di vista catastale, non c'è una corrispondenza tra la planimetria di primo impianto e lo stato di fatto, in seguito a una documentata variazione per opere interne. In particolare, con ristrutturazione del 1995, sono stati creati due bagni indipendenti, con modifiche agli infissi e alle aperture esterne, è stata realizzata la chiusura con infissi in PVC di una veranda e sono state eliminate tramezzature al fine di creare un'unica stanza di soggiorno-angolo cottura.

L'immobile si troverebbe perciò in una situazione d'irregolarità edilizia (abuso). L'art. 36 del DPR 380/200, consente l'accoglimento di domande di accertamento di conformità solo in presenza della cosiddetta duplice conformità: le opere abusive possono essere oggetto di accoglimento dell'istanza solo quando esse risultino non solo conformi allo strumento urbanistico vigente alla data di emanazione dell'atto che esamina l'istanza, ma anche conformi allo strumento urbanistico vigente alla data in cui sono commessi gli abusi.

C) Complesso immobiliare località Su Preide Battista – Belvi.

Il complesso immobiliare è così distinto:

Foglio 13 mappale 10 sub. 1 – residenza principale, denominata fabbricato "A"

Foglio 13 mappale 10 sub. 2 – dependance, denominata fabbricato "B"

Foglio 13 mappale 10 – terreno su cui insistono i fabbricati di superficie pari a 9887 mq.

Ai sensi delle Norme di Attuazione del vigente Piano di Fabbricazione, gli immobili sono localizzati in zona C di espansione urbanistica.

Non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali competenti alcuna documentazione relativa al progetto originario dei fabbricati.

Si è accertato che per quanto attiene ai fabbricati A e B, questi ultimi sono fabbricati rurali, ristrutturati tra il 1963 e il 1967, e per entrambi pende una richiesta di condono edilizio in sanatoria, inoltrata il 20 marzo 1986, e ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n°47, per cambio di destinazione d'uso e variazioni interne. Tale procedimento non è ancora concluso con il rilascio della regolare

concessione a causa dell'interruzione dello stesso dopo richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio competente.

D) Terreni in Belvi, Foglio 13 ex particella 1 (D1) ed ex particella 552 (D2).

I terreni di cui all'atto di citazione e ubicati in territorio di Belvi, non corrispondono a quelli individuati sul terreno nel giorno del sopralluogo e indicati dalle parti in causa il giorno 15 luglio 2011.

D1) In particolare, il mappale 1, Foglio 13, di superficie pari a 1200 mq, è stato soppresso nel 2008, avendo originato i seguenti mappali: mapp. 1044, di superficie pari a 1175 mq, map. 1045, di superficie pari a 23 mq, e il mapp. 1046, di superficie pari a 2 mq.

Il mappale 1045, di superficie pari a 23 mq è un lotto intercluso reliquato intestato attualmente alla ditta e ubicato in zona rispetto cimiteriale ai sensi del vigente Piano di fabbricazione del Comune di Belvi. Il mappale 1046, di superficie pari a 2 mq è un reliquato stradale della via Aldo Moro intestato attualmente alla ditta

I mappali 1045 e 1046, per una superficie complessiva di 25 mq, risultano essere i soli terreni ancora intestati catastalmente alla ditta e riconducibili all'ex mappale nr.1.

Il mappale 1044, di superficie pari a 1175 mq, intestato originariamente alla ditta , è stato soppresso nel 2008 e ha originato, in unione ad altre particelle, il mappale numero 1055 NCEU, **intestato a diversa ditta.**

D2) Il mappale 552, Foglio 13, di superficie pari a 724 mq, già intestato ad altra ditta a partire dal 1991, per Atto pubblico di compravendita, è stato soppresso nel 2007 e unito alla particella 550 NCT. Il mappale 550 ha poi generato il mappale 989 al NCEU, ed è sede di un fabbricato di recente costruzione e intestato a diversa ditta.

concessione a causa dell'interruzione dello stesso dopo richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio competente.

D) Terreni in Belvi, Foglio 13 ex particella 1 (D1) ed ex particella 552 (D2).

I terreni di cui all'atto di citazione e ubicati in territorio di Belvi, non corrispondono a quelli individuati sul terreno nel giorno del sopralluogo e indicati dalle parti in causa il giorno 15 luglio 2011.

D1) In particolare, il mappale 1, Foglio 13, di superficie pari a 1200 mq, è stato soppresso nel 2008, avendo originato i seguenti mappali: mapp. 1044, di superficie pari a 1175 mq, map. 1045, di superficie pari a 23 mq, e il mapp. 1046, di superficie pari a 2 mq.

Il mappale 1045, di superficie pari a 23 mq è un lotto intercluso reliquato intestato attualmente alla ditta [REDACTED] e ubicato in zona rispetto cimiteriale ai sensi del vigente Piano di fabbricazione del Comune di Belvi. Il mappale 1046, di superficie pari a 2 mq è un reliquato stradale della via Aldo Moro intestato attualmente alla ditta [REDACTED]

I mappali 1045 e 1046, per una superficie complessiva di 25 mq, risultano essere i soli terreni ancora intestati catastalmente alla ditta [REDACTED] e riconducibili all'ex mappale nr.1.

Il mappale 1044, di superficie pari a 1175 mq, intestato originariamente alla ditta Antonio Petruso, è stato soppresso nel 2008 e ha originato, in unione ad altre particelle, il mappale numero 1055 NCEU, **intestato a diversa ditta.**

D2) Il mappale 552, Foglio 13, di superficie pari a 724 mq, **già intestato ad altra ditta a partire dal 1991**, per Atto pubblico di compravendita, è stato soppresso nel 2007 e unito alla particella 550 NCT. Il mappale 550 ha poi generato il mappale 989 al NCEU, ed è sede di un fabbricato di recente costruzione e **intestato a diversa ditta.**

4. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 - Accerti il ctu l'esatta consistenza dei cespiti immobiliari (fabbricati e terreni) facenti parte dell'asse ereditario come indicato dalle parti in causa;

L'asse ereditario indicato dalle parti in causa è il seguente:

Via Solmi n. 30 - Cagliari

piano	destinazione	mq	parametro	mq param.
PT	residenziale	149,00	100,00%	149,00
PT	veranda	7,00	60,00%	4,20
PT	balcone	13,00	25,00%	3,25
PT	cortile	16,00	15,00%	2,40
		185,00		158,85

Via Filia n.6 - Cagliari

piano	destinazione	mq	parametro	mq param.
P2	residenziale	130,00	100,00%	130,00
P2	balcone	7,00	30,00%	2,10
		137,00		132,10

Residenza principale - Fabbricato "A" - Belvi

piano	destinazione	mq	parametro	mq param.
PT	residenziale	121,00	100,00%	121,00
PT	non residenziale	32,00	60,00%	19,20
P1	residenziale	143,00	100,00%	143,00
P1	balcone	36,00	25,00%	9,00
		332,00		292,20

Dependence - Fabbricato "B" - Belvi

piano	destinazione	mq	parametro	mq param.
PS1	residenziale	70,00	70,00%	49,00
PT	residenziale	70,00	100,00%	70,00
PT	balcone	1,50	10,00%	0,15
		140,00		119,00

Terreni

qualità	dati identificativi	mq	parametro	mq param
bosco ceduo	F.13 mapp. 10	9.686,00	100,00%	9.686,00
bosco ceduo	F.13 mapp. 1	1.200,00	100,00%	1.200,00
bosco ceduo	F.13 mapp. 552	724,00	100,00%	724,00
		10.886,00		10.886,00

Quesito n. 2 - Stimare il valore e stabilire la rispettiva comoda divisibilità di ogni bene.

Il criterio adottato per la stima è quello del più probabile valore di mercato, vale a dire il più probabile valore che avrebbero i beni in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

- Dalle indagini effettuate per la città di Cagliari, dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali e dagli elementi comparativi riscontrati, è emerso che i valori medi di zona per unità immobiliari ad uso residenziale in fabbricati, con taglio medio tra i 100 ed i 150 mq, oscillano dagli 2.200,00 ai 2.800,00 €/mq. I valori di stima scelti per gli immobili ubicati in via Solmi e in via Filia tengono conto dello stato manutentivo degli stessi e ammontano rispettivamente a 2400,00 e 2500,00 €/mq.
- Per il paese di Belvì, si attribuisce un valore di 500 €/mq per il fabbricato A e di 400,00 €/mq per il fabbricato B. Il valore a metro quadro degli immobili è pari al costo di costruzione, stimato in 800,00 €/mq, diminuito degli oneri di manutenzione straordinaria. La differenza tra i valori attribuiti ai due fabbricati è data

ASTE GIUDIZIARIE

essenzialmente dalle peggiori condizioni di manutenzione del secondo fabbricato rispetto al primo.

- Il terreno di cui al complesso immobiliare di Su Preide Battista in Belvì, ha un valore economico stimato pari a 17,00 €/mq, calcolati sulla superficie territoriale diminuita della superficie di impronta dei fabbricati, ovvero su 9686 mq. Il terreno è ubicato in zona di espansione urbanistica e suscettibile, quindi, di interventi immobiliari.
- Per i terreni di classe 2 identificati come "bosco ceduo" in Belvì, il valore agricolo medio, applicato dalla Regione Sardegna, per lo stesso Comune, è di 4.105€ ad ettaro (0,4105€ a mq), che può variare a seconda della pezzatura del terreno, della pendenza, della vicinanza con il centro abitato e dell'accessibilità. Secondo tale valutazione i terreni di cui ai mappali 1 e 552, Foglio 13, hanno valore complessivo pari a $(1200+724)*0,41=788,84$ €.

ASTE GIUDIZIARIE

Nella seguente tabella riepilogativa, visto l'esiguo valore e l'incerta disponibilità dei terreni di cui sopra, si è attribuito a questi ultimi prudenzialmente un valore nullo.

ASTE GIUDIZIARIE

Gli immobili si trovano in uno stato di fatto tale che singolarmente non consentono una comoda divisibilità tra i coeredi che garantisca autonoma funzionalità e capacità di reddito ad eccezione del Fabbricato A del complesso immobiliare di Belvì.

ASTE GIUDIZIARIE

Quest'ultimo infatti risulta facilmente frazionabile in due unità distinte, piano terra e piano primo, con la costruzione di una scala esterna e di un portone d'ingresso per poter garantire un accesso indipendente.

ASTE GIUDIZIARIE

Si stima inoltre, in via preliminare, che le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia degli immobili, il calcolo del cui valore esatto (spese tecniche più oneri e oblazioni) non è oggetto della presente perizia, ammontino al 2% del valore del singolo bene, per quanto riguarda l'appartamento di via Solmi in Cagliari e i fabbricati in Belvì. Per quanto attiene all'appartamento in via Filia, Cagliari, tale deprezzamento incide per il 4% per via della mancanza di qualunque procedimento di condono in corso.

Il valore del monte immobiliare sarà calcolato gravando gli immobili di tali costi e utilizzando dei valori unitari decurtati della percentuale indicata.

Valore dell'asse ereditario

Destinazione	Sup. Contm. (mq/m.)	Val. Unit. (€/mq)	Val. Tot. (€)
Appartamento -via Solmi	158,85	2.352,00	373.615,20
Appartamento via Filia	132,10	2.400,00	317.040,00
Appartamento Belvi Fabb. A	292,20	490,00	143.178,00
Appartamento Belvi Fabb. B	119,00	392,00	46.648,00
terreno casa f. 13 part. 10	9.686,00	17,00	164.662,00
terreno f. 13 part. 1	1.200,00	0,41	-
terreno f. 13 part. 552	724,00	0,41	-
Totale	10.097,20		1.045.143,20

Quesito n. 3 - Accerti i rispettivi frutti dalla data di apertura della successione

Per la determinazione dei frutti derivanti dai terreni agricoli, compresi quelli su cui insistono piccoli fabbricati, aventi dimensioni al di sotto dell'ettaro si ritiene che le spese di manutenzione di un terreno non irriguo vadano a compensare i frutti. Capita spesso inoltre, soprattutto per i terreni seminativi, che le spese di gestione, per appezzamento al di sotto dell'ettaro e per terreni in pendenza, siano superiori ai frutti prodotti.

Per la quantificazione delle rendite degli appartamenti è così determinato il più probabile canone figurativo, ricavato dai redditi lordi medi ordinari depurati dalle incidenze ordinarie che normalmente incidono per il 35% e che comprendono le spese di amministrazione, spese di manutenzione, imposte e contributi di ogni genere.

Per l'immobile di via Filia n. 6 e di via Solmi si calcola il canone figurativo totale. Per ogni appartamento, si attribuisce un canone mensile di 900 €, a cui vanno detratte le spese:

$$900 \text{ €} \times 65\% = 585 \text{ €}$$

In un anno $12 \times 585 = 7.020 \text{ €}$

Il canone così determinato è accumulato con la formula:

$$A_t = a \times (q^m - 1) / (r \times q^m)$$

m = numero di anni del periodo considerato,

r = saggio di interesse 4,00%

q = binomio di interesse, pari a $(1 + r)$

Gli anni sono calcolati come differenza tra il momento di apertura della successione 21/12/1999 e la data odierna 31.08.2011 ovvero 11 anni e otto mesi (n. anni = 11,66)

$$A_t = 7.020 \times ((1+4\%)^{11,66} - 1) / ((4\% \times (1+4\%)^{11,66}))$$

$$A = 7.020 \times (1,04^{11,66} - 1) / (0,04 \times 1,04^{11,66}) = 7.020 \times (1,58 - 1) / 0,063 =$$

$$= (7.020 \times 0,58) / 0,063 = \mathbf{64.628,00 \text{ €}}$$

Per l'immobile di via Solmi si è preso in considerazione lo stesso canone mensile, e quindi il medesimo ammontare dei frutti, in quanto il taglio maggiore dell'immobile, il parcheggio condominiale, la posizione più appetibile compensano con le condizioni di manutenzione inferiori dello stesso rispetto a quello di via Filia.

Per l'intero complesso immobiliare, fabbricato A, B e terreno, si considera un canone mensile di 400 € con un saggio di capitalizzazione $r = 6\%$

$400 \times 12 = 4.800 \text{ €}$ annui a cui vanno detratte le spese

$$4.800 \times 45\% = 3.120 \text{ €}$$

$r = 6\%$

$$A_i (\text{complesso immobiliare}) = 3.120 \times ((1+6\%)^{11,66} - 1) / ((6\% \times (1+6\%)^{11,66}) =$$

$$= 3.120 \times (1,06^{11,66} - 1) / (0,06 \times 1,06^{11,66}) = 3.120 \times (1,97 - 1) / 0,12 =$$

$$= (3.120 \times 0,97) / 0,11 = \mathbf{27.513,00 \text{ €}}$$

Quesito n. 4 - Predisponga un progetto di divisione fra i coeredi, ove possibile, relativo agli stessi beni immobili.

Il valore del monte ereditario immobiliare si quantifica nella somma dei valori dei singoli cespiti e cioè in complessivi 1.045.143,20 €.

La quota spettante a ciascun coerede è pari a

$(1.045.143,20) : 7 = \mathbf{149.306,17 \text{ €}}$, per quanto riguarda le quote dei fratelli superstiti

$152.836,00 \text{ €} : 2 = \mathbf{74.653,08 \text{ €}}$ per quanto riguarda le quote spettanti alle due eredi del fratello premorto

L'attribuzione delle quote, secondo accordi o sorteggi, potrà avvenire in base agli schemi seguenti con contestuali compensi in denaro per tener conto delle differenze.

PROPOSTA N. 1

Lotto n. 1 : appartamento via Solmi

Lotto n. 2 : appartamento via Filia

Lotto n. 3: complesso immobiliare de Su Predi Battista

Lotti dal n. 4 al n.8: conguagli in denaro

[Handwritten signature]

PROPOSTA N. 2

Lotto n. 1 : appartamento via Solmi

Lotto n. 2 : appartamento via Filia

Lotto n. 3: fabbricato "A" (PT) + 1/3 terreno F. 13 mappale 10

Lotto n. 4: fabbricato "A" (P1°) + 1/3 terreno F. 13 mappale 10

Lotto n. 5: fabbricato "B" + 1/3 terreno F. 13 mappale 10

Lotti da n. 6 a n.8: congruagli in denaro.

Presentazione delle proposte del progetto di divisione in forma tabellare

Proposta 1

erede	quota assegnata		beni assegnati		conguagli	
		importo		importo		
quota 1	1/7	149.306,17	app. via Solmi	373.615,20	dare	-224.309,03
quota 2	1/7	149.306,17	app. via Filia	317.040,00	dare	-167.733,83
quota 3	1/7	149.306,17	fabb. A+B+Terreno	354.488,00	dare	-205.181,83
quota 4	1/7	149.306,17			avere	149.306,17
quota 5	1/7	149.306,17			avere	149.306,17
quota 6	1/7	149.306,17			avere	149.306,17
quota 7	1/14	74.653,09			avere	74.653,09
quota 8	1/14	74.653,09			avere	74.653,09
TOTALE		1.045.143,20 €				

Proposta 2

PROPOSTA 2						
erede	quota assegnata		beni assegnati		conguagli	
		importo		importo		
quota 1	1/7	149.306,17	app. via Solmi	373.615,20	dare	-224.309,03
quota 2	1/7	149.306,17	app. via Filia	317.040,00	dare	-167.733,83
quota 3	1/7	149.306,17	fabb. A PT + 1/3 Mappale 10	123.585,33	avere	25.720,84
quota 4	1/7	149.306,17	fabb. A P1° + 1/3 mappale 10	129.367,33	avere	19.938,84
quota 5	1/7	149.306,17	fabb. B + 1/3 mapp. 10	101.535,34	avere	47.770,83
quota 6	1/7	149.306,17			avere	149.306,17
quota 7	1/14	74.653,09			avere	74.653,09
quota 8	1/14	74.653,09				74.653,09
TOTALE		1.045.143,20 €				

5. CONCLUSIONI

Il CTU ha accertato, previa descrizione dei luoghi, che:

1. La consistenza ed il valore dei cespiti immobiliari è la seguente:

1.045.143,20 € (un milionequarantacinquemilacentotrentadue/20).

La consistenza dei cespiti immobiliari comprende la somma dei seguenti immobili:

- distinti al catasto fabbricati della provincia di Cagliari

F. 19, Mappale 1132 sub. 18 – cat. A/3 – appartamento via Filia n. 6

F. 19, Mappale 1737 sub. 2 – cat. A/2 – appartamento via Solmi n. 30

- distinti al catasto fabbricati della provincia di Nuoro

F. 13, Mappale 10 sub. 1 – cat. A/7 – fabbricato A

F. 13, Mappale 10 sub. 2 – cat. A/7 – fabbricato B

- distinti al catasto terreni della provincia di Nuoro

F. 13, Mappale 1 - SOPPRESSO – mq 1.200. La soppressione ha generato i mappali 1044/1045/1046, di cui i soli mappali 1045 e 1046 risultano intestati a [REDACTED] per un totale di 25 mq.

F. 13, Mappale 10 - mq 9,887

F. 13, Mappale 552 – SOPPRESSO – 724 mq. La soppressione ha generato i mappali 553/550, intestati a diversa ditta.

2. La comoda divisibilità è possibile esclusivamente per il fabbricato A del complesso immobiliare di Belvi. In merito alla comoda divisibilità dell'appartamento di via Solmi in due unità separate, si ritiene che la non comoda divisibilità di un immobile ricorre tutte le volte in cui il frazionamento del bene e la creazione di porzioni dello stesso suscettibili di autonomo e libero godimento, pur essendo materialmente possibili, vengano ad incidere sull'originaria destinazione del cespite ovvero comportino di per sé o per il notevole costo delle soluzioni tecniche necessarie, un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni del bene rapportate proporzionalmente a quello dell'intero.

3. I frutti dalla data di apertura della successione sono i seguenti:

Immobile	frutti
Appartamento -via Solmi	€ 64.628,00
Appartamento via Filia	€ 64.628,00
Complesso immobiliare Belvi	€ 27.513,00
Terreno f. 13 part. 1	-
Terreno f. 13 part. 552	-
Totale	

4. *Per il progetto di divisione, si sono date due proposte di divisione, i cui termini sono riportati al paragrafo precedente e che in sintesi prevedono entrambe la suddivisione dell'asse ereditario dei beni immobili in n°8 lotti di valore nominale pari a: 149.306,17 € per ciascun erede (74.653,09 € per le nipoti, eredi del fratello premorto)*

Certo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi,

In fede

Cagliari, 28 settembre 2011

Il consulente

Ing. Sandro Demelas

Si allega alla presente:

A. Estratto del rilievo fotografico

B. Documentazione uffici tecnici dei comuni di Cagliari e Belvi

C. Documentazione catastale

D. Perizia tecnica di parte a firma dell'ing. Maria Luisa Trevisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO (A)

ESTRATTO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO VIA SOLMI N. 30 – CAGLIARI



FOTO 1 – Il fabbricato di via Solmi all'angolo con via Gazano



FOTO 2

APPARTAMENTO VIA SOLMI N. 30 – CAGLIARI



FOTO 3 – Accesso al garage condominiale



FOTO 4 - salone

APPARTAMENTO VIA SOLMI N. 30 – CAGLIARI



FOTO 5 – il balcone da cui si accede al cortile di pertinenza

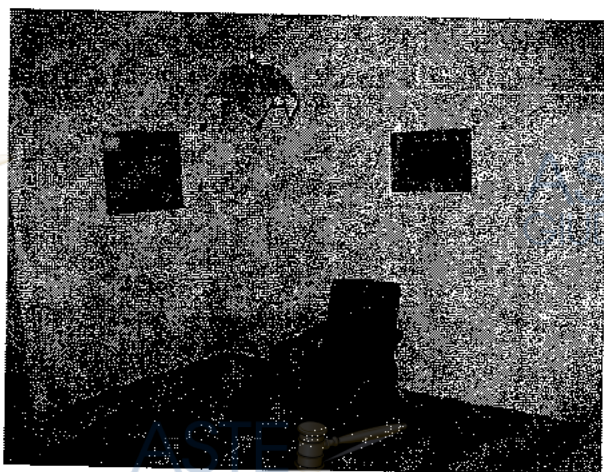


FOTO 6 - interni

APPARTAMENTO VIA SOLMI N. 30 – CAGLIARI

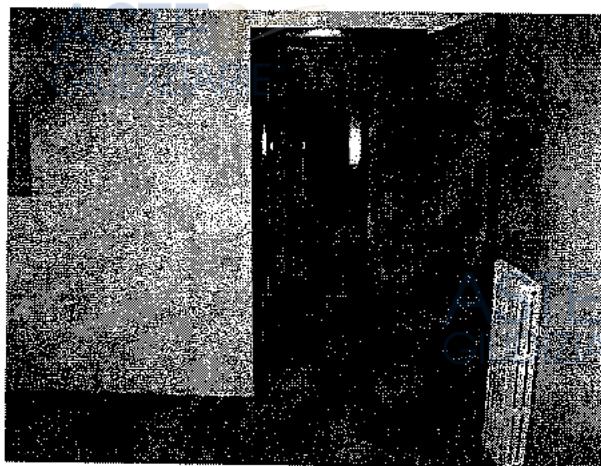


FOTO 7 - interni



FOTO 8 – il bagno

APPARTAMENTO VIA SOLMI N. 30 – CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

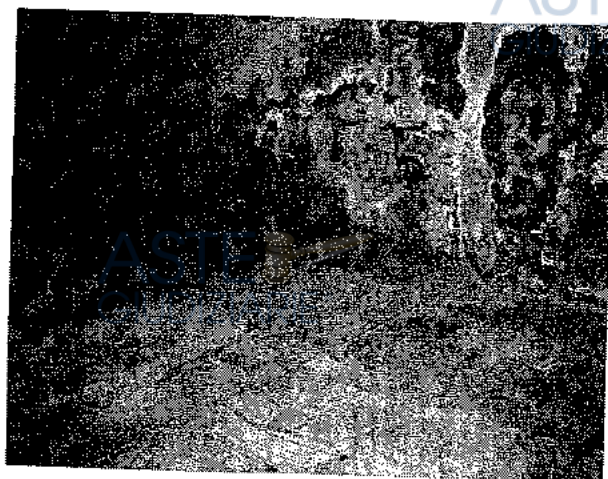
ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 10 – il posto auto di pertinenza condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO VIA FILIA N. 6 – CAGLIARI



FOTO 11 – Ingresso via Filia n. 6

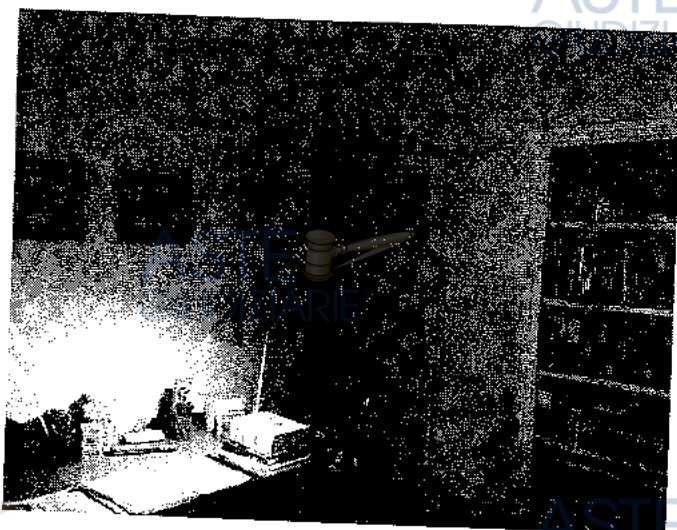


FOTO 12 – camera da letto

APPARTAMENTO VIA FILIA N. 6 – CAGLIARI



FOTO 13 – camera matrimoniale



FOTO 14 – il bagno non presente nella pianta catastale

APPARTAMENTO VIA FILIA N. 6 – CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 15 - salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO VIA FILIA N. 6 - CAGLIARI



FOTO 16a -- la veranda chiusa



FOTO 16b -- il bagno realizzato adiacente al precedente non
presente nella pianta catastale

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "A" - BELVI'



FOTO 17 – la strada di accesso ai fabbricati A e B



FOTO 18 – fabbricato A

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "A" - BELVI'



FOTO 19 – fabbricato A

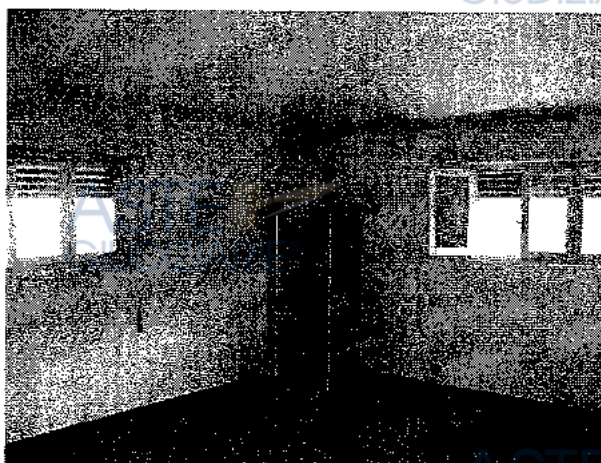


FOTO 20- il sottotetto abitabile

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "A" - BELVI'



FOTO 21 – Il sottotetto abitabile



FOTO 22 - cucina

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "A" - BELVI'



FOTO 23



FOTO 24 – salone P1°

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "A" - BELVI'



FOTO 25 – fabbricato A



FOTO 26 – fabbricato A

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "B" - BELVI'

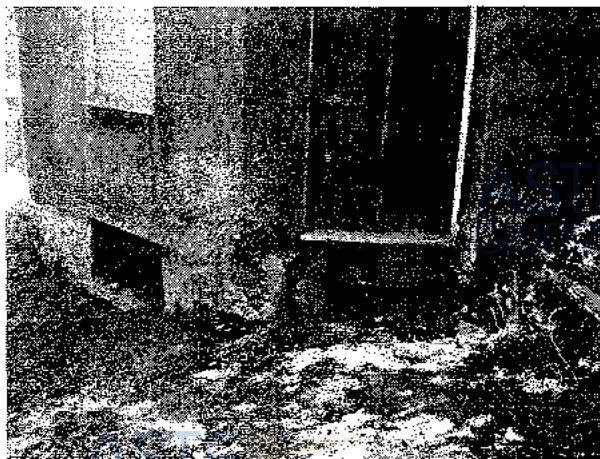


FOTO 27 - fabbricato B



FOTO 28 - interno fabbricato B - PT

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "B" - BELVI'

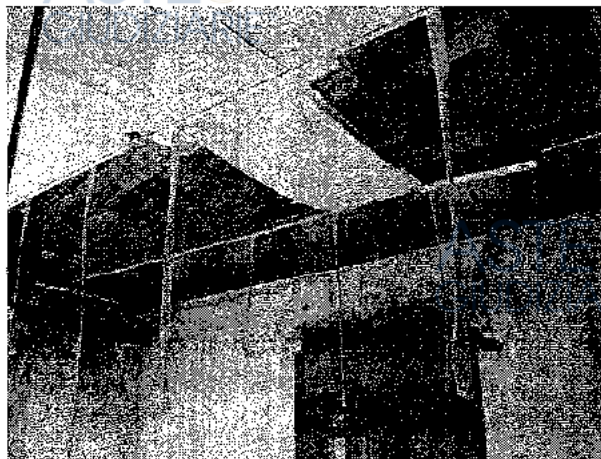


FOTO 29 – solaio di copertura fabbricato B

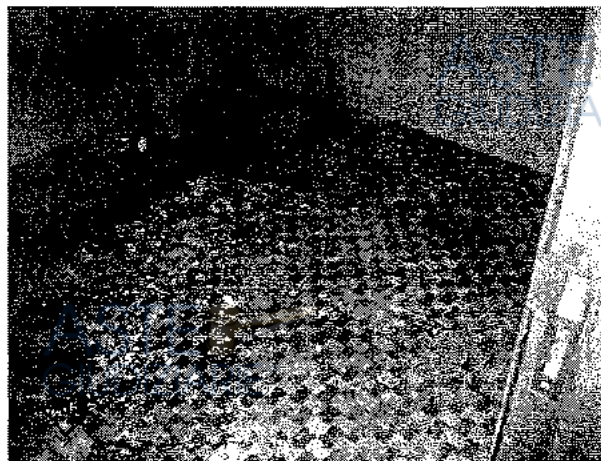


FOTO 30 – pavimento piano seminterrato fabbricato B

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA - FABBRICATO "B" - BELVI'



FOTO 31 – fabbricato B



FOTO 32 - fabbricato B

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA

TERRENO F. 13 MAPP. 10 - BELVI'



FOTO 33 – Ingresso al mappale 10 del foglio 13

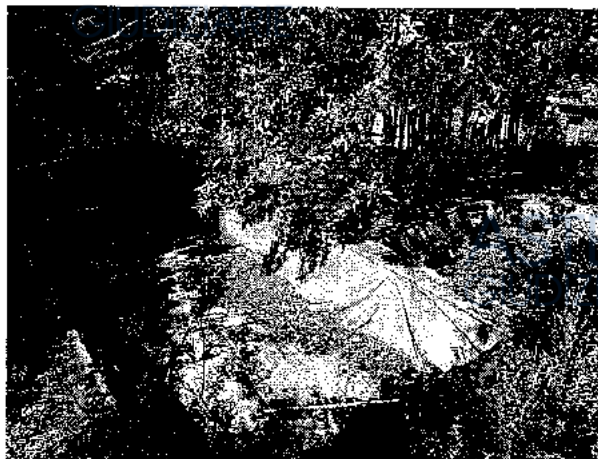


FOTO 34 – legnaia

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA

TERRENO F. 13 MAPP. 10 - BELVI'

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 35 – piscina in disuso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 36 – pollaio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALITA' SU PREIDI BATTISTA

TERRENO F. 13 MAPP. 10 - BELVI'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 37 – alberi da frutta

ASTE
GIUDIZIARIE®

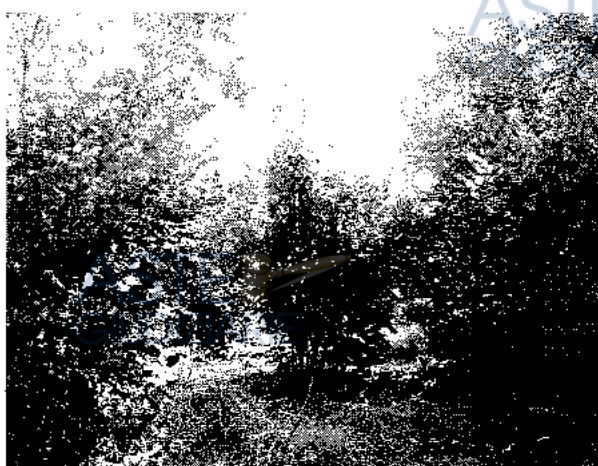


FOTO 38 – alberi da frutta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®