



Spett. le
Ill.ma sig.ra Giudice Flaminia Ielo
Tribunale Ordinario di Cagliari

OGGETTO: relazione di invarianza del valore dell'immobile di cui
all' E.I. 9/2012 del Tribunale Ordinario di Cagliari in riferimento alla
nota del Comune di Sant'Andrea Frius depositata in atti il 09/10/2021.



Su incarico dell'11/10/2021, della sig.ra Giudice Flaminia Ielo, il sottoscritto CTU si recava in data 18/11/2021 ad effettuare un sopralluogo nella proprietà [REDACTED] sita in vico II Cagliari 11 a Sant'Andrea Frius (SU). Preventivamente alle ore 9:00 lo scrivente si avviava presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Andrea Frius dove ha tenuto un colloquio con la geom. Deiana Claudia e veniva edotto circa gli ultimi eventi riguardanti il muro di confine, tra la proprietà [REDACTED] crollato in data 16/09/2016 e fornendo al sottoscritto il verbale di sopralluogo del 10/09/2021 depositato in atti al Tribunale di Cagliari il giorno 09/10/2021. Dall'esito del sopralluogo nella proprietà [REDACTED] è emerso, dal confronto della documentazione fotografica datata 10/09/2021 fornita dal comune al sottoscritto ed i rilievi fotografici dello scrivente effettuati il 18/11/2021 la stessa situazione. Il sig. [REDACTED] presente al sopralluogo del sottoscritto il giorno 18/11/2021 ha dichiarato che ha eseguito personalmente lo sbancamento del terreno al confine di quello del [REDACTED] enendosi dentro il proprio fondo e spargendo sempre nel proprio terreno i materiali di risulta dello scavo. Si precisa che nella perizia depositata in data 10/02/2016 il muro crollato il 16/09/2016 veniva già definito dal sottoscritto come



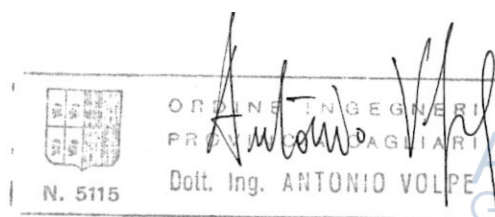
pericolante. Si specifica che ai fini della stima dell'immobile lo scrivente aveva considerato, data la pericolosità, che il ■■■ (o l'eventuale acquirente) non potesse temporaneamente usufruire dell'area cortilizia immediatamente prospiciente al muro che era in condizioni statiche precarie diminuendo così il valore del bene. Detto valore sarebbe poi equivalso alle spese di demolizione e messa in pristino del versante che avrebbe permesso nuovamente l'utilizzo dell'area interdotta ridando quindi il valore reale attribuito dallo scrivente all'immobile. Sulla base di detto ragionamento si ritiene quindi la non necessità di aggiornare il valore della stima dell'immobile scaturito dalla perizia in atti dall'11/02/2016.

Si comunica, come richiesto dall'Ill.ma sig.ra Giudice Flaminia Ielo che il sottoscritto sarà presente in udienza il giorno 27/10/2022 alle ore 10:00.

Cordiali saluti.

Cagliari, li 15/09/2022

Dott. Ing. Antonio Volpe



Allegato 1 – Documentazione Fotografica del 18/11/2021