

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE: [REDACTED]

[REDACTED]

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA E DIVISIONE
DELLA CASA CONIUGALE.**

rinvio udienza 28.01.2020

ruolo generale n° 1905/2017

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Pier Luigi Meloni

I) PREMESSA

- Ill.ma Dottoressa Gabriella Dessì Giudice Istruttore del Tribunale di Cagliari.

- Il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, residente in Cagliari-Pirri via Lorenzo il Magnifico n° 29, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, venne nominato C.T.U. alla causa civile fra le parti sopra citate, ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 02.07.2019.

- In tal giorno prestava giuramento secondo la formula di rito e gli veniva affidato l'incarico secondo i quesiti specificati all'udienza del 11.06.2019, integrati secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

- QUESITI DI CUI AL VERBALE D'UDIENZA 11.06.2019

- Si dispone procedersi a CTU al fine di accertare:

- 1) *Composizione e stima della massa da dividere;*
- 2) *Sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai condividenti (1/2 ciascuno);*
- 3) *In caso di risposta affermativa al quesito che precede, predisposizione di un progetto divisionale in natura comprensivo di eventuali congruagli in denaro;*
- 4) *Eventuale presenza di abusi edilizi, loro sanabilità e relativi costi.*

- QUESITI INTEGRATI COME DA VERBALE DI GIURAMENTO

> *Tenuto conto, su richiesta dell'Avv. [REDACTED] dell'assegnazione casa coniugale alla sig.ra [REDACTED]*

> *così integrato il capo 2): tenendo conto dei costi necessari all'attuazione del frazionamento in due unità autonome e funzionali della sua praticabilità nel piano urbanistico e dell'eventuale apprezzamento ovvero deprezzamento delle due unità realizzate rispetto all'originario fabbricato.*

- Preso atto dell'incarico affidatogli, lo scrivente esaminava gli atti di causa e così come stabilito in sede d'udienza, dava inizio alle operazioni peritali in data 23.07.2019 ore 9,30 con appuntamento alle parti presso la casa coniugale sita in Villaputzu località Santa Maria Lottizzazione "La Rocca".

- Al sopralluogo erano presenti:

per la parte attrice, il [REDACTED] d il C.T. di parte nominato geom. Camboni Gianfranco;

per la parte convenuta, la [REDACTED] d il C.T. di parte nominato geom. Pierangelo Lussu.

- Presenti le parti come sopra indicate, si procedeva al rilievo del fabbricato "casa coniugale" riscontrando consistenza e stato attuale anche con riferimento all'esistente separato utilizzo posto in essere dai due comproprietari.

- Rilevata consistenza e caratteristiche generali del fabbricato, in data 25.09.2019, unitamente ai C.T. di parte (preventivamente contattati) si eseguiva un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu, prendendo visione e copia del progetto approvato riguardante il fabbricato che interessa ed assumendo informazioni in ordine alla praticabilità (in ragione delle norme urbanistiche) di una divisione in due unità abitative autonome e funzionali.

- Sulla base di quanto così accertato, definito il più probabile valore venale attuale del fabbricato e delle diverse unità immobiliari che avrebbero origine con l'ipotesi di due diversi progetti di divisione, lo scrivente ha poi steso la presente relazione.

II) ESAME ATTI DI CAUSA

- Utile all'adempimento dell'incarico affidatomi, in atti di causa si rileva che è oggetto di stima e divisione secondo i quesiti formulati dal Giudice, l'abitazione coniugale di proprietà

comune dei [REDACTED], dagli stessi edificata su terreno sito in Villaputzu alla località Santa Maria Lottizzazione “La Rocca” e distinto al N.C.T. al fog. 49, mappale 1867, della superficie complessiva di mq. 440.

III) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO.

Premette che oltre a quanto sarà descritto può anche prendersi visione delle planimetrie relative ai diversi piani del fabbricato rilevato al sopralluogo e di una documentazione fotografica.

- L'immobile oggetto di consulenza è una villa del tipo bifamiliare, ubicata in Villaputzu loc. Santa Maria – lottizzazione “La Rocca”, in zona esterna all'abitato e distante da questo circa Km. 1,5. Dista invece circa Km. 4,00 dalle località al mare denominate Porto Tramatzu e Porto Corallo.

- E' edificata su un lotto di forma a trapezio irregolare, in catasto al foglio 49 mappale 2050 (ex 1867), avente pendenza dalla strada a monte su lato Ovest, verso lo stradello nella parte a valle su lato Est.

- Confina ad Ovest con via La Rocca e proseguendo in senso orario, con area destinata a verde pubblico, stradello (lato Est) e con proprietà [REDACTED] u.

- Nel contesto del lotto è edificata in aderenza lungo il confine con la proprietà [REDACTED] Sestu e in arretrato rispetto a tutti i restanti confini verso i quali è presente un giardino/cortile sistemato con diversi terrazzamenti collegati tra loro da alcune rampe di scala.

- Si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

- I singoli piani risultano così composti:

- PIANO SEMINTERRATO

- E' articolato su due livelli collegati fra loro da una breve rampa di scala interna.

- Nella parte a quota inferiore è presente un locale con veranda coperta, definito nelle tamponature esterne ma ancora oggi privo di rifiniture e quindi allo stato grezzo (vedi foto).

- L'altezza utile interna di questo locale è pari a mt. 3,75.

- La parte a quota superiore, interamente rifinita e dove trova spazio l'abitazione del Sig. [REDACTED] è composta da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto.

- L'altezza utile dei vani è pari a mt. 2,40 (inferiore a mt. 2,70).

- Il piano seminterrato così composto ha accesso diretto verso area a cortile, dal passaggio pedonale (civ 17) prospiciente su area a verde pubblico. Ha invece accesso carrabile dallo stradello che delimita il lotto sul confine lato EST.

DATI TECNICI (superf. utili)

- Vano privo di rifiniture mq. 44,30 (H. mt. 3,75)
- Soggior. Ang. Cottura mq. 38,05 (H. mt. 2,40)
- Bagno mq. 7,60 (H. mt. 2,40)
- Camera mq. 18,90 (H. mt. 2,40)
- Veranda coperta mq. 15,55
- Cortile mq. 170,80

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Vano privo di rifiniture mq. $44,30 \times 0,40 =$ mq. 17,72
- Soggior. Ang. Cottura mq. $38,05 \times 0,60 =$ mq. 22,83
- Bagno mq. $7,60 \times 0,60 =$ mq. 4,56
- Camera mq. $18,90 \times 0,60 =$ mq. 11,34
- Veranda coperta mq. $15,55 \times 0,25 =$ mq. 3,88
- Cortile mq. $170,80 \times 0,05 =$ mq. 8,54
- Sommano mq. 68,87**

- PIANO TERRA

- Ultimato in tutte le sue parti si articola anch'esso su due livelli.
- Risulta composto da ampio ingresso nel quale trovasi la scala in muratura del tipo semicircolare che conduce al piano primo e la scala che collega il piano seminterrato, una camera, bagno con disimpegno, ripostiglio ed ampio vano pranzo – soggiorno con caminetto (camino caldaia).
- Completano la consistenza del piano terra, il cortile/giardino fronte strada, il loggiato all'ingresso dell'abitazione ed ancora l'ampia veranda panoramica in parte coperta sul fronte del soggiorno.

DATI TECNICI (superf. utili)

- Ingresso (compreso scale) mq. 31,10
- Camera mq. 18,90
- Bagno mq. 7,25
- Ripostiglio mq. 2,40
- Disimpegno mq. 3,60
- Soggiorno – pranzo mq. 43,00
- Veranda mq. 27,15
- Loggiato ingresso mq. 8,70
- Cortile mq. 131,30

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Ingresso (compreso scale)	mq.	$31,10 \times 1,00 =$	mq.	31,10
- Camera	mq.	$18,90 \times 1,00 =$	mq.	18,90
- Bagno	mq.	$7,25 \times 1,00 =$	mq.	7,25
- Ripostiglio	mq.	$2,40 \times 1,00 =$	mq.	2,40
- Disimpegno	mq.	$3,60 \times 1,00 =$	mq.	3,60
- Soggiorno – pranzo	mq.	$43,00 \times 1,00 =$	mq.	43,00
- Veranda	mq.	$27,15 \times 0,30 =$	mq.	8,14
- Loggiato ingresso	mq.	$8,70 \times 0,30 =$	mq.	2,61
- Cortile lato strada	mq.	$131,30 \times 0,05 =$	mq.	6,56
Sommano			mq.	123,56

- PIANO PRIMO

- Articolato su due livelli, comprende la zona notte nella quale trovasi disimpegni arrivo scala, tre camere da letto, una cabina armadi e due bagni da ultimare, ancora privi di sanitari e rifiniture in genere.
- Completano la consistenza del piano primo, tre distinti balconi con accesso dai diversi vani letto.

DATI TECNICI (superf. utili)

- Camere letto	mq.	46,02
- Bagni (da ultimare)	mq.	15,32
- Cabina armadi	mq.	7,83
- disimpegni	mq.	2,40
- balconi	mq.	24,68

- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Camere letto	mq.	$46,02 \times 1,00 =$	mq.	46,02
- Bagni (da ultimare)	mq.	$15,32 \times 0,60 =$	mq.	9,19
- Cabina armadi	mq.	$7,83 \times 1,00 =$	mq.	7,83
- disimpegni	mq.	$2,40 \times 1,00 =$	mq.	2,40
- balconi	mq.	$24,68 \times 0,25 =$	mq.	6,17

Sommano mq. 71,61

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

- Mostra caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, e rifiniture di civile abitazione di buon livello.

IV) SITUAZIONE CATASTALE

- Il fabbricato sopra descritto, sito in Villaputzu risulta regolarmente distinto in catasto al foglio 49, mapp. 2050, cat. A/2, cl. 7, vani 10, superf. catast. mq. 339, R.C. € 645,57.

Ditta: [REDACTED], n. [REDACTED]; in propr. per 500/1000

- Nota Bene

- La planimetria agli atti non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

- In particolare:

a) al piano seminterrato non viene rappresentata la veranda adiacente il vano privo di rifiniture lato stradello sul confine EST.

b) diversa (seppure non sostanziale) distribuzione degli spazi interni al piano primo.

V) DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.

- Sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu e di quanto prodotto dalle parti in atti di causa, risulta che l'immobile in esame:

> ricade in zona C – di Espansione Residenziale ed è inserito all'interno del Piano di Lottizzazione "La Rocca" regolarmente approvato e convenzionato;

> previa domanda presentata il 06.12.2000 dai

poi integrata il 05.03.2001 e il 19.07.2001, veniva edificato in ragione della Concessione Edilizia pratica n° 2550/2001;

- veniva concesso di eseguire i lavori per la realizzazione di un fabbricato bifamiliare da adibire a civile abitazione in Loc. Santa Maria Lottizzazione "La Rocca", secondo il progetto costituito da n° 7 tavole più relazione;

> alcuni lavori di completamento venivano poi portati a termine previa Comunicazione Inizio Attività del 18.11.2005 (vedi Doc. 6 fascicolo ricorrente);

- Dal confronto, emerge sostanziale corrispondenza (per sagoma, dimensioni in pianta e numero dei piani) tra il progetto approvato ed il fabbricato rilevato al sopralluogo.

- Rispetto al progetto approvato, si devono comunque evidenziare le seguenti situazioni:

a) una diversa (non ancora ben definita) sistemazione in quota dell'area a giardino/cortile su lato Nord che degrada verso lo stradello lato confine EST, nella parte in aderenza al locale seminterrato posto a livello inferiore (locale al grezzo);

b) presenza del cancelletto pedonale metallico con accesso dall'area destinata a verde pubblico di dimensioni L. 0,97 m. e H 1,60 m.; realizzazione di un barbecue in muratura limitrofo al cancello pedonale, (già oggetto dell'accertamento di opera edilizia abusiva n° 34/16 come da Doc. 47 – 48 nel fascicolo ricorrente);

c) non conforme destinazione d'uso del piano seminterrato, nella parte che comprende il soggiorno pranzo con angolo cottura e camera da letto, aventi peraltro altezza utile di mt. 2,40 inferiore a quella minima di mt. 2,70 prevista dalle norme sanitarie.

**- POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA' RISCOSE
RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.**

- Le difformità di cui ai punti a) e c) determinano per varie ragioni un aumento di volume del fabbricato non consentito in ragione di quanto già edificato e della disponibilità residua (si veda calcolo volumi esposto nel progetto).

- Nell'area a giardino dovrà quindi essere prevista una sistemazione secondo le quote in progetto; quanto al piano seminterrato, oggi destinato a soggiorno pranzo e camera da letto, dovrà essere ripristinata la destinazione ad "uso cantina".

- Nulla osta ad un accertamento di conformità per quanto attiene le difformità di cui al punto b). Quanto al cancello pedonale questo può essere consentito/autorizzato in quanto si apre verso area a verde pubblico che in quel tratto è già destinata al passaggio.

**VI) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL
FABBRICATO (CASA CONIUGALE).**

- Rilevate caratteristiche generali dell'immobile oggetto di consulenza, ed in particolare la sua ubicazione, consistenza e rifiniture, lo scrivente ha proceduto al calcolo del più probabile valore venale attuale secondo il cosiddetto criterio a "valore di mercato".

- A tal fine è stata svolta un'indagine utile ad acquisire elementi di valutazione riguardanti recenti compravendite e le offerte oggi sul mercato di immobili simili (ville e villini) nella zona di Santa Maria.

- Dalle indagini emerge scarsa dinamicità del mercato immobiliare in Villaputzu (in particolare nella zona che interessa, esterna all'abitato e non sufficientemente servita) con rare compravendite in genere concluse nel centro abitato o altre località al mare.

- In condizioni di mercato quale quello in esame, la stima si propone in ragione del valore legato alle offerte oggi riscontrabili nella zona, ad esempio riguardanti:

1) In località Santa Maria, villetta a schiera di nuova costruzione, trilivelli, panoramica, della superficie complessiva pari a mq. 150, terrazza e giardino privato.

In vendita per € 139.000,00 (€/mq. 926,00).

2) In località Santa Maria, villetta capo schiera di recente costruzione, due livelli fuori terra più seminterrato, per una superficie coperta totale di circa mq. 300.

In vendita per € 280.000,00 (€/mq. 933,00).

- I valori unitari sopra indicati trovano conforto anche nei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate che nella zona che interessa indica prezzi di mercato compresi fra un min. di €/mq. 800 e un max di €/mq. 1.100.

- Vista la consistenza del fabbricato, riferita alla superficie utile commerciale, pari a mq. 264,00, si ritiene di poter quindi procedere alla stima sulla base di un valore unitario di €/mq. 1000,00.

- Al valore del fabbricato deve inoltre sommarsi quello della volumetria assentita in ragione del cosiddetto Piano Casa (vedi par. VII), pari a mc. 120 che si stima in ragione di €/mc 60,00.

- Per cui si avrà:

- Valore del fabbricato: € 1.000,00 x mq. 264,00 = € 264.000,00

- Valore volumetria disponibile: € 60 x mc. 120,00 = € 7.200,00

Sommano

€ 271.200,00

- CALCOLO VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI AI COMPROPRIETARI

- Considerato che Il Sig. [REDACTED], sono entrambi proprietari della quota pari a ½, il valore della quota spettante ad ognuno di essi deve intendersi di € 135.600,00 (€ 271.200 x ½).

VII) CONDIZIONI PER UNA IPOTESI DI DIVISIONE

- Rilevata consistenza del fabbricato "ex casa coniugale", valutati vari aspetti di carattere urbanistico, lo scrivente può affermare che la divisione in due unità immobiliari autonome e funzionali, può essere proposta ma alle seguenti condizioni:

1) Che sia inoltrato progetto volto a regolarizzare le difformità riscontrate e descritte ai precedenti punti a), b), c), del suddetto par. V).

2) Che su giustificata richiesta dei proprietari, sia approvata e resa esecutiva dal Comune una variante al piano di lottizzazione che consenta la divisione del fabbricato in due unità abitative.

- L'attuale piano di lottizzazione non prevede infatti tale tipologia edilizia.

- Nota Bene

- Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico, la variante al piano, atta a consentire la divisione in due unità abitative, non dovrebbe trovare ostacoli all'approvazione in quanto in linea con varianti già adottate.

- Così deve intendersi anche in ragione di quanto comunicato dal Responsabile dell'Area Tecnica nella risposta inviata alla Sig.ra [REDACTED] prot. 11840 del 12.10.2018 (documento prodotto in atti di causa).

3) Preventivo cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato oggi ancora allo stato grezzo, avente altezza utile mt. 3,70 (3,75 al grezzo), da destinare ad uso abitativo.

- Tale cambio di destinazione del locale seminterrato di mq. 49,69, comporta un aumento di volume (al netto di quello già computato in progetto di mc. 22,34) non inferiore a circa mc. 120 che potrà essere reso disponibile in ragione del cosiddetto Piano Casa (L.R. n° 8/2015 e succ. L.R. n° 11/2017; L. R. n° 1/2019).

- L'art. 30 comm. 3 della L.R. n° 8/2015, comma sostituito dall'art. 23 della L.R. n° 11/2017, prevede infatti:

> *Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi.*

- **Nota Bene**

- Poiché il volume assentito/esistente dell'unità immobiliare "A", così come previsto in progetto è pari a mc. 656,73, il 30% di quest'ultimo eccede quello consentito, ed è quindi sfruttabile unicamente nella misura massima stabilita di mc. 120.

4) Il frazionamento in due unità immobiliari del fabbricato così regolarizzato e modificato al piano seminterrato, potrà essere eseguito in ragione di quanto previsto dall'art. 29/bis L.R. n° 4/2009

Art. 29 bis – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009

1. L'unità immobiliare a uso residenziale commerciale o artigianale risultante da incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 50 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari. (modificato dall'art. 33 della L.R. 1/2019).

VIII) PROPOSTA PROGETTO DI DIVISIONE E CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE DIVERSE UNITA' IMMOBILIARI.

- Per quanto sopra esposto al par. VII), vista la consistenza del fabbricato ed il valore delle quote spettanti ai due comproprietari, lo scrivente ritiene sia possibile proporre due diverse ipotesi di frazionamento del fabbricato in due unità immobiliare autonome e funzionali.
- Una prima ipotesi mira alla divisione in “parti uguali” e alla riduzione degli inevitabili conguagli. Comporta però necessarie modifiche interne e conseguenti lavori di adeguamento di non trascurabile importanza.
- Una seconda ipotesi, mira a conservare lo stato attuale di separato utilizzo da parte dei due comproprietari, riducendo gli interventi e costi di adeguamento, ma di contro ponendo in evidenza un conguaglio importante a favore dell'unità immobiliare di minor consistenza.
- Al fine di favorire il confronto tra le parti, si illustrano pertanto le seguenti due ipotesi di divisione.

- PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE

(vedasi elaborati planimetrici di cui all'ALLEGATO “1”)

> UNITA' IMMOBILIARE a.1)

- Negli elaborati planimetrici di cui ALLEGATO “1” è evidenziata con colore verde.
- Risulterebbe composta da:
- Parte dell'attuale **PIANO TERRA** con ingresso vano scale, camera, disimpegno e bagno, più loggiato e cortile lato strada via La Rocca, dotato di ingresso pedonale e carrabile.
- Intero **PIANO PRIMO** con tre camere, disimpegni, cabina armadi e due bagni da ultimare.
- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA

- Ingresso (compreso scala)	mq.	$23,80 \times 1,00 =$	mq.	23,80
- Camera	mq.	$18,90 \times 1,00 =$	mq.	18,90
- Bagno	mq.	$7,25 \times 1,00 =$	mq.	7,25
- Disimpegno	mq.	$3,60 \times 1,00 =$	mq.	3,60
- Loggiato ingresso	mq.	$8,70 \times 0,30 =$	mq.	2,61
- Cortile lato strada	mq.	$131,30 \times 0,05 =$	mq.	6,56
Sommano			mq.	62,72

- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO

- Camere letto	mq.	$46,02 \times 1,00 =$	mq.	46,02
- Bagni (da ultimare)	mq.	$15,32 \times 0,60 =$	mq.	9,19
- Cabina armadi	mq.	$7,83 \times 1,00 =$	mq.	7,83
- Disimpegni	mq.	$2,40 \times 1,00 =$	mq.	2,40
- Balconi	mq.	$24,68 \times 0,25 =$	mq.	6,17
Sommano			mq.	71,61

VALORE VENALE DELL'U.I. a.1)

- € 1.000,00 x mq. 134,33 (62,72 + 71,61) = € **134.300,00** in cifra tonda.

> UNITA' IMMOBILIARE b.1)

- Negli elaborati planimetrici di cui ALLEGATO "1" è evidenziata con colore azzurro.
- Risulterebbe composta da:
 - Parte dell'attuale **PIANO TERRA** che comprende l'ampio vano soggiorno-pranzo, veranda e disimpegno con scala interna che collega al sottostante piano seminterrato.
 - Intero **PIANO SEMINTERRATO**, con l'attuale vano privo di rifiniture che dovrà essere destinato ad uso abitativo (diviso in più vani secondo le norme e esigenze dell'assegnatario), nonché la restante parte del piano seminterrato avente altezza utile pari a mt. 2,40 e da destinare a cantina, che comprende gli attuali, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera.
 - Completano la consistenza al piano, la veranda coperta ed il cortile su due lati, avente accesso pedonale dall'area a verde pubblico, ed ingresso carrabile e pedonale dallo stradello sul confine lato EST.

- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA

- Disimp. scala interna	mq. 7,30 x 1,00 = mq. 7,30
- Ripostiglio	mq. 2,40 x 1,00 = mq. 2,40
- Soggiorno - pranzo	mq. 43,00 x 1,00 = mq. 43,00
- Veranda	mq. 27,15 x 0,30 = mq. 8,14
Sommano	mq. 60,84

- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO

- Vano privo di rifiniture	mq. 44,30 x 0,40 = mq. 17,72
- Soggior. Ang. Cottura	mq. 38,05 x 0,60 = mq. 22,83
- Bagno	mq. 7,60 x 0,60 = mq. 4,56
- Camera	mq. 18,90 x 0,60 = mq. 11,34
- Veranda coperta	mq. 15,55 x 0,25 = mq. 3,88
- Cortile	mq. 170,80 x 0,05 = mq. 8,54
Sommano	mq. 68,87

VALORE VENALE DELL'U.I. b.1)

- € 1.000,00 x mq. 129,71 (60,84 + 68,87) = € 129.700,00 in cifra tonda.

- Volume increm. volumetrico per
cosiddetto piano casa

€ 7.200,00
€ 136.900,00

sommano

- Per quanto sopra si ha un valore delle due U.I., a.1) e b.1), pari a complessivi € 271.200,00.

- Il valore della quota pari a ½ è quindi pari a € 135.600,00

- In ragione della quota spettante ai due comproprietari, l'assegnatario dell'U.I. a.1), dovrà quindi ricevere un conguaglio pari a € 1.300,00

- SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE
(vedasi elaborati planimetrici di cui all'ALLEGATO "2")

> UNITA' IMMOBILIARE a.2)

- Negli elaborati planimetrici di cui ALLEGATO "2" è evidenziata con colore giallo.
- Risulterebbe composta da:
 - Intero **PIANO TERRA** con ampio ingresso nel quale trovasi la scala in muratura del tipo semicircolare che conduce al piano primo, una camera, bagno con disimpegno, ripostiglio ed ampio vano pranzo – soggiorno con caminetto.
 - Completano la consistenza del piano terra, il cortile/giardino fronte strada via La Rocca (dotato di ingresso pedonale e carrabile), il loggiato all'ingresso dell'abitazione ed ancora l'ampia veranda panoramica in parte coperta sul fronte del soggiorno.
 - Intero **PIANO PRIMO** con tre camere, disimpegni, cabina armadi e due bagni da ultimare.
- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA

- Ingresso (compreso scala)	mq.	$31,10 \times 1,00 =$	mq.	31,10
- Camera	mq.	$18,90 \times 1,00 =$	mq.	18,90
- Bagno	mq.	$7,25 \times 1,00 =$	mq.	7,25
- Ripostiglio	mq.	$2,40 \times 1,00 =$	mq.	2,40
- Disimpegno	mq.	$3,60 \times 1,00 =$	mq.	3,60
- Soggiorno – pranzo	mq.	$43,00 \times 1,00 =$	mq.	43,00
- Veranda	mq.	$27,15 \times 0,30 =$	mq.	8,14
- Loggiato ingresso	mq.	$8,70 \times 0,30 =$	mq.	2,61
- Cortile lato strada	mq.	$131,30 \times 0,05 =$	mq.	6,56
Sommano			mq.	123,56

- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO

- Camere letto	mq.	$46,02 \times 1,00 =$	mq.	46,02
- Bagni (da ultimare)	mq.	$15,32 \times 0,60 =$	mq.	9,19
- Cabina armadi	mq.	$7,83 \times 1,00 =$	mq.	7,83
- Disimpegni	mq.	$2,40 \times 1,00 =$	mq.	2,40
- Balconi	mq.	$24,68 \times 0,25 =$	mq.	6,17
Sommano			mq.	71,61

VALORE VENALE DELL'U.I. a.2)

- € 1.000,00 x mq. 195,17 (123,56 + 71,61) = **€ 195.000,00** in cifra tonda.

> UNITA' IMMOBILIARE b.2)

- Negli elaborati planimetrici di cui ALLEGATO "2" è evidenziata con colore rosso.

- Risulterebbe composta da:

- Intero **PIANO SEMINTERRATO**, con l'attuale vano privo di rifiniture che dovrà essere destinato ad uso abitativo (diviso in più vani secondo le norme e esigenze dell'assegnatario), nonché la restante parte del piano seminterrato avente altezza utile pari a mt. 2,40 da destinare a cantina e che comprende gli attuali, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera.

- Completano la consistenza al piano, la veranda coperta ed il cortile su due lati, avente accesso pedonale dall'area a verde pubblico, ed ingresso carrabile e pedonale dallo stradello sul confine lato EST.

- **SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO**

- Vano privo di rifiniture	mq. 44,30 x 0,40 =	mq. 17,72
- Soggior. Ang. Cottura	mq. 38,05 x 0,60 =	mq. 22,83
- Bagno	mq. 7,60 x 0,60 =	mq. 4,56
- Camera	mq. 18,90 x 0,60 =	mq. 11,34
- Veranda coperta	mq. 15,55 x 0,25 =	mq. 3,88
- Cortile	mq. 170,80 x 0,05 =	mq. 8,54
Sommano		mq. 68,87

VALORE VENALE DELL'U.I. b.2)

- € 1.000,00 x mq. 68,87 = € 69.000,00 *in cifra tonda.*

- Volume increm. volumetrico

per cosiddetto piano casa	€ 7.200,00
sommano	€ 76.200,00

- Per quanto sopra si ha un valore delle due U.I., a.2) e b.2), pari a **complessivi € 271.200,00.**

- Il valore della quota pari a $\frac{1}{2}$ è quindi di **€ 135.600,00**

- In ragione della quota spettante ai due comproprietari, l'assegnatario dell'U.I. b.2), dovrà quindi ricevere un conguaglio pari a **€ 59.400,00**

IX) COSTO DEI LAVORI PER LA MATERIALE ESECUZIONE DEL FRAZIONAMENTO IN DUE U.I.

- Il frazionamento di cui alla PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE comporta l'esecuzione di lavori necessari alla materiale separazione con muro divisorio da innalzare a chiusura della rampa di scale che dal piano seminterrato sale al piano terra, così da disimpegnare il collegamento tra i due piani che compongono l'unità immobiliare b.1).

- Altri interventi attengono alla separazione e adeguamento degli impianti sottotraccia presenti al piano terra, quali impianto idrico, elettrico, di riscaldamento (camino caldaia) o altro meglio riscontrabile in fase di esecuzione delle opere.

- Utile a garantire e ripristinare funzionalità *dell'unità immobiliare a.1)*, in quest'ultima si dovrà inoltre procedere alla realizzazione di un vano cucina o angolo cottura.

- Sono quindi in genere prevedibili interventi con tracce a pavimento e su pareti, per i quali lo scrivente ritiene (cautelativamente) ipotizzabile il rifacimento dei pavimenti e battiscopa, interventi su intonaci e completa tinteggiatura di pareti e soffitti, quantomeno riguardanti il piano terra *dell'unità immobiliare a.1)*.

- La SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE definisce invece due unità immobiliari così come da attuale separato utilizzo da parte dei due condividenti.

- Non implica pertanto particolari interventi di adeguamento. Questi possono essere limitati alla sola chiusura in muratura della porta d'accesso alle scale che dal piano seminterrato salgono al piano terra.

- Interventi di delimitazione e separazione delle aree a cortile/giardino, sono invece necessarie (in eguale misura) in entrambe ipotesi di divisione.

- **Si stimano pertanto:**

a) INTERVENTI NECESSARI – PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE

a.1) OPERE PER LA MATERIALE DIVISIONE DEL PIANO TERRA

- Realizzazione di muro divisorio a delimitare e separare la scala che dal piano seminterrato risale verso il piano terra, compreso intonaci e ogni altra necessaria rifinitura; chiusure varie in aderenza o anche nelle parti all'intradosso del solaio scala del tipo semicircolare che collega piano terra e piano primo *dell'unità immobiliare a.1)*.

A corpo € 3.500,00

- Opere divisionali nell'area a cortile mediante realizzazione di una recinzione del tipo a "luce passante"; da realizzare lungo la linea esistente di dislivello che già separa cortile lato strada a quota piano terra, dal cortile lato area verde pubblico a quota piano seminterrato, compreso l'onere per l'eliminazione mediante riempimento della rampa di scala che attualmente collega i due cortili compreso l'onere della realizzazione di una muratura contro terra..

A corpo € 1.500,00

- **Sommano lavori per divisione al piano terra = € 5.000,00**

a.2) INTERVENTI ADEGUAMENTO FUNZIONALE, PIANO TERRA UNITA' IMMOBILIARE a.1)

- Interventi di sezionamento e separazione degli impianti al piano terra come descritto in premessa; esecuzione di tracce per predisposizione e adattamento degli impianti necessari alla realizzazione di un nuovo vano cucina o angolo cottura; demolizione e rifacimento di pavimenti e battiscopa; ripristino degli intonaci; fornitura e posa in opera di caldaia a gas

per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento; completa tinteggiatura di soffitti e pareti; carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

- Trattasi di lavori che per loro tipologia si ritiene possano essere attendibilmente stimati in ragione di € 200/250 al mq. di superficie utile.

- Per cui si avrà:

€ 225 x mq. 53,55 = **€ 12.000,00** in cifra tonda

b) INTERVENTI NECESSARI – SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE

- Rimozione infisso porta in ferro, compreso il carico e conferimento a discarica; realizzazione di muratura a chiusura della porta nel vano scala tra piano seminterrato e piano terra, compreso intonaci e tinteggiature.

A corpo € 500,00

- Opere divisionali nell'area a cortile mediante realizzazione di una recinzione del tipo a "luce passante": da realizzare lungo la linea esistente di dislivello che già separa cortile lato strada a quota piano terra, dal cortile lato area verde pubblico a quota piano seminterrato, compreso l'onere per l'eliminazione mediante riempimento della rampa di scala che attualmente collega i due cortili compreso l'onere della realizzazione di una muratura contro terra..

A corpo € 1.500,00

- **Sommano lavori per divisione al piano terra = € 2.000,00**

X) COSTO DEFINIZIONE PRATICA EDILIZIA PER SANATORIA OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI REGOLARE AUTORIZZAZIONE.

1) Onorari dovuti al tecnico per predisposizione pratica edilizia
(compreso IVA e C.I.).

€ 1.000,00

2) Sanzione amministrativa (mancata SCIA)

€ 500,00

3) Diritti SUAPE

€ 100,00

Sommano

€ 1.600,00

XI) COSTO PRATICA EDILIZIA PER AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, PROGETTO DI DIVISIONE E PRATICHE DI AGIBILITA'.

**A) CAMBIO DESTINAZIONE D'USO VANO PIANO SEMINTERRATO CON
INCREMENTO VOLUMETRICO AI SENSI DELLA L. 8/2015 E SEGG. –
SUCCESSIVA PRATICA DI DIVISIONE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI**

1) Onorari dovuti al tecnico per predisposizione progetto
e pratica edilizia (compreso IVA e C.I.).

€ 2.050,00

2) Contributo Costo di Costruzione

€ 1.500,00

3) Contributo Oneri Urbanizzazione

€ 200,00

4) Versamento per diritti SUAPE

€ 100,00

5) Variazioni catastali e frazionamento in due U.I.

€ 1.200,00

Sommano

€ 5.050,00

B) PRATICHE DI AGIBILITA' NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

1) Onorari dovuti al tecnico per predisposizione pratiche (compreso IVA e C.I.).	€ 1.280,00
2) Collaudi acustici	€ 500,00
3) Certificati prestazione energetica	€ 500,00
4) Certificati conformità impianto elettrico	€ 800,00
5) Certificati conformità impianto idraulico	€ 800,00
6) Certificati impianto condizionamento/riscaldamento	€ 800,00
7) Certificati conformità impianto gas	€ 800,00
8) Versamenti per diritti SUAPE	€ 100,00
Sommano	€ 5.580,00

li 14.10.2019

il C.T.U.
geom. Pier Luigi Meloni

**XII) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI SUL
CONTENUTO DELLA BOZZA DI RELAZIONE.**

- Copia della relazione che precede è stata inviata a mezzo pec. del 15.10.2019 agli Avvocati e C.T. di parte nominati.
- Hanno fatto seguito (nel termine del 20.11.2019) le risposte e osservazioni del geom. P. Lussu in data 14.11.2019 e del geom. G. Camboni in data 20.11.2019, che si producono in allegato e in ordine alle quali si precisa quanto segue.

> OSSERVAZIONI DEL GEOM. P. LUSSU

- Il geom. Pierangelo Lussu non espone di fatto osservazioni critiche alla bozza di relazione del CTU.
- Conclude peraltro affermando che :
"La divisibilità dell'unità immobiliare in due parti di ugual valore è di fatto impossibile. Possono essere esaminate le diverse ipotesi elencate dal CTU, ma risultano costose e diminuirebbero il valore complessivo delle due parti".
- In ordine a tale conclusione del C.T. di parte, lo scrivente ritiene utile soltanto precisare che la divisione in due parti uguali (PRIMA IPOTESI pag. 10 che precede), non è di fatto impossibile, nel senso che è invece praticabile alle condizioni come esposte al *par. VII pag. 8*.
- E' invece senza dubbio onerosa poiché comporta l'esecuzione di lavori di separazione e adeguamento (*par. IX pag. 13*).

> RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL GEOM. G. CAMBONI

- Nella sua relazione, il geom. Gianfranco Camboni condivide tutto quanto riportato ai parr. dal I al V della bozza di relazione del CTU.

- Condivide anche il *par. VI* nella parte che attiene alla stima del più probabile valore venale attuale del fabbricato in divisione, ovvero il valore di € 264.000,00, ma eccepisce e non condivide il valore di €/mc. 60,00 attribuito al volume reso disponibile dal cosiddetto “Piano Casa”, nonché il valore di €/mq. 1000,00 applicato anche per la stima del piano seminterrato.

a) Ritiene eccessivo il valore di €/mc. 60,00 precisando che:

“trattasi di disponibilità limitate nel tempo, al perdurare della validità della legge sul Piano Casa Sardegna (ed alle sue eventuali proroghe)”.

- Nel merito lo scrivente precisa che tale stima è congrua in ragione dei prezzi di mercato attuali e la stessa deve ritenersi valida finché il cosiddetto Piano Casa sarà in vigore e applicabile.

- Il venir meno del volume reso oggi disponibile dal Piano Casa, renderebbe la stima pari allo zero e inapplicabile ogni ipotesi di divisione del fabbricato.

b) Quanto al valore unitario di €/mq. 1000,00 attribuito anche per la stima del piano seminterrato, è solo il caso di precisare che il suddetto valore viene applicato alla superficie “ragguagliata” ovvero a quella ridotta con l’utilizzo dei coefficienti pari a 0,60 e 0,40 che tengono conto del fatto che trattasi di locali al piano seminterrato e in parte anche al grezzo (ovvero ancora privi di rifiniture).

- Il diverso valore unitario proposto dal C.T. di parte non appare inoltre congruo anche in ragione del fatto che la parte del piano seminterrato per il quale si prevede una trasformazione in uso abitativo, prospetta verso una veranda interamente fuori terra ed ha altezza ben superiore a quella di mt. 2,70, ciò che rende questi vani capaci di maggior spazio e utilizzo.

- Per quanto sopra si confermano pertanto le stime e conclusioni del par. VI).

- Si conferma inoltre contenuto dei par. VII), in ordine al quale il C.T. di parte nulla ha da osservare e quindi condivide.

- Si conferma il par. VIII) riguardante la stima delle Unità Immobiliari aventi origini dalle proposte di divisione, per le quali il geom. Camboni opera riduzioni di valore ad avviso dello scrivente non giustificate in ragione dei chiarimenti sopra riportati.

- Quanto al contenuto del par. IX) il geom. Camboni ha unicamente da eccepire sulla stima dei costi per l’adeguamento funzionale dell’U.I. al piano terra a.1) dallo scrivente indicati in € 12.000,00 e dal C.T. di parte in € 8.000,00, motivando il fatto che la maggior parte dei

2) Sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai condividenti (1/2 ciascuno);

3) In caso di risposta affermativa al quesito che precede, predisposizione di un progetto divisionale in natura comprensivo di eventuali conguagli in denaro;

- L'immobile oggetto di consulenza è divisibile secondo le condizioni meglio descritte al par. VII), pag. 8 - 9.

- Sono state descritte e illustrate due diverse ipotesi di divisione, con relativi conguagli (vedi par. VIII, pag. da 9 a 13).

4) Eventuale presenza di abusi edilizi, loro sanabilità e relativi costi.

- Sono presenti difformità rispetto al progetto approvato, ma comunque sanabili come meglio descritto al par. V), pag. 6 - 7.

5) QUESITI INTEGRATI COME DA VERBALE DI GIURAMENTO

- **Costi necessari all'attuazione del frazionamento in due unità autonome e funzionali.**

a) INTERVENTI NECESSARI – PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE

- COSTO OPERE PER LA MATERIALE DIVISIONE DEL PIANO TERRA:

Sommano € 5.000,00

- COSTO INTERVENTI ADEGUAMENTO FUNZIONALE, PIANO TERRA UNITA' IMMOBILIARE a.1):

Sommano € 12.000,00

b) INTERVENTI NECESSARI – SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE

- COSTO OPERE PER LA MATERIALE DIVISIONE DEL PIANO TERRA:

Sommano € 2.000,00

**-COSTO DEFINIZIONE PRATICA EDILIZIA PER SANATORIA OPERE ESEGUITE
IN ASSENZA DI REGOLARE AUTORIZZAZIONE.**

Sommano

€ 1.600,00

**- COSTO PRATICA EDILIZIA PER AMPLIAMENTO VOLUMETRICO,
PROGETTO DI DIVISIONE E PRATICHE DI AGIBILITA'.**

- A) CAMBIO DESTINAZIONE D'USO VANO PIANO SEMINTERRATO CON INCREMENTO VOLUMETRICO AI SENSI DELLA L. 8/2015 E SEGG. – SUCCESSIVA PRATICA DI DIVISIONE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI

Sommano

€ 5.050,00

- B) PRATICHE DI AGIBILITA' NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Sommano

€ 5.580,00

6) DEPREZZAMENTO CONSEGUENTE IL FRAZIONAMENTO.

- Considerata la situazione del mercato immobiliare in Villaputzu, lo scrivente ritiene di poter affermare che il frazionamento in due unità immobiliari (U.I.) autonome, non determina significative variazioni di valore rispetto al valore dell'immobile oggi costituito da una villa del tipo bifamiliare.

- Il frazionamento può teoricamente favorire una maggiore commerciabilità delle due U.I. ma determina reciproche servitù di veduta tra le due U.I.

- Comporta sicuramente dei costi che sono quelli imputabili alla materiale divisione, nonché costi per pratiche edilizie di frazionamento e agibilità, solo in parte compensati dalla possibilità di procedere allo sfruttamento del volume reso oggi disponibile dal cosiddetto "Piano Casa".

li 05.12.2019

il C.T.U.
geom. Pier Luigi Meloni

DOCUMENTI IN ALLEGATO

- 1) *Visura e planimetria catastale;*
- 2) *Progetto approvato Concessione Edilizia pratica n° 2550/2001;*
- 3) *Documentazione fotografica;*
- 4) *Planimetrie "ALLEGATO 1" – PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE;*
- 5) *Planimetrie "ALLEGATO 2" – SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE;*
- 6) *PEC del 15.10.2019 - invio bozza della relazione;*
- 7) *Perizia geom. P. Lussu - Osservazioni alla bozza di relazione;*
- 8) *Perizia geom. G. Camboni - Osservazioni alla bozza di relazione;*

il C.T.U.
geom. Pier Luigi Meloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto 43 Mappali 1867 (lotto A) 1868 (lotto B)
superficie complessiva mq. 60.30



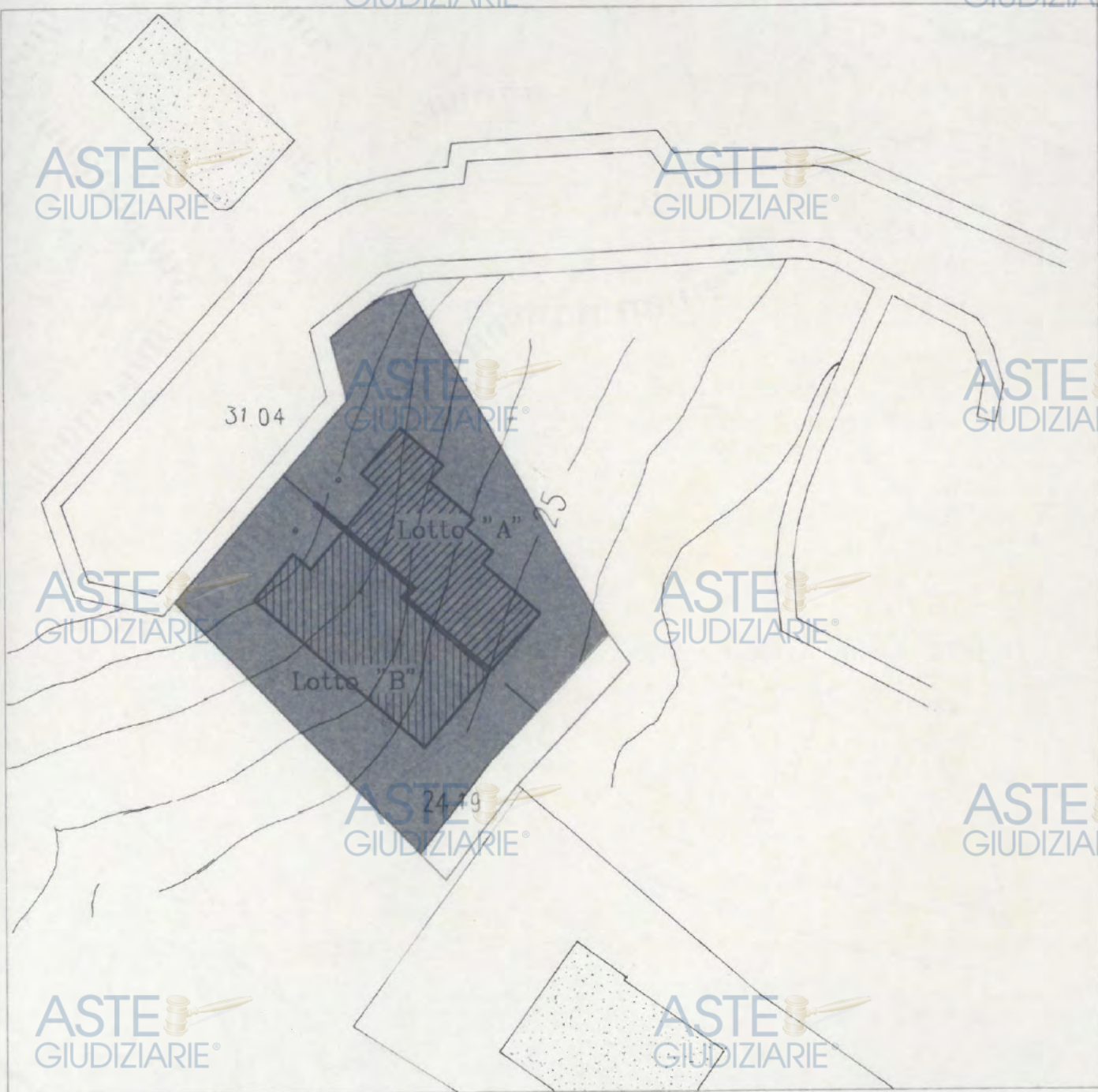
PIANTA CATASTALE
SCALA 1:2000



ASTE GIUDIZIARIE
AEROFOTOGRAMMETRIA
scala 1: 500

ASTE GIUDIZIARIE

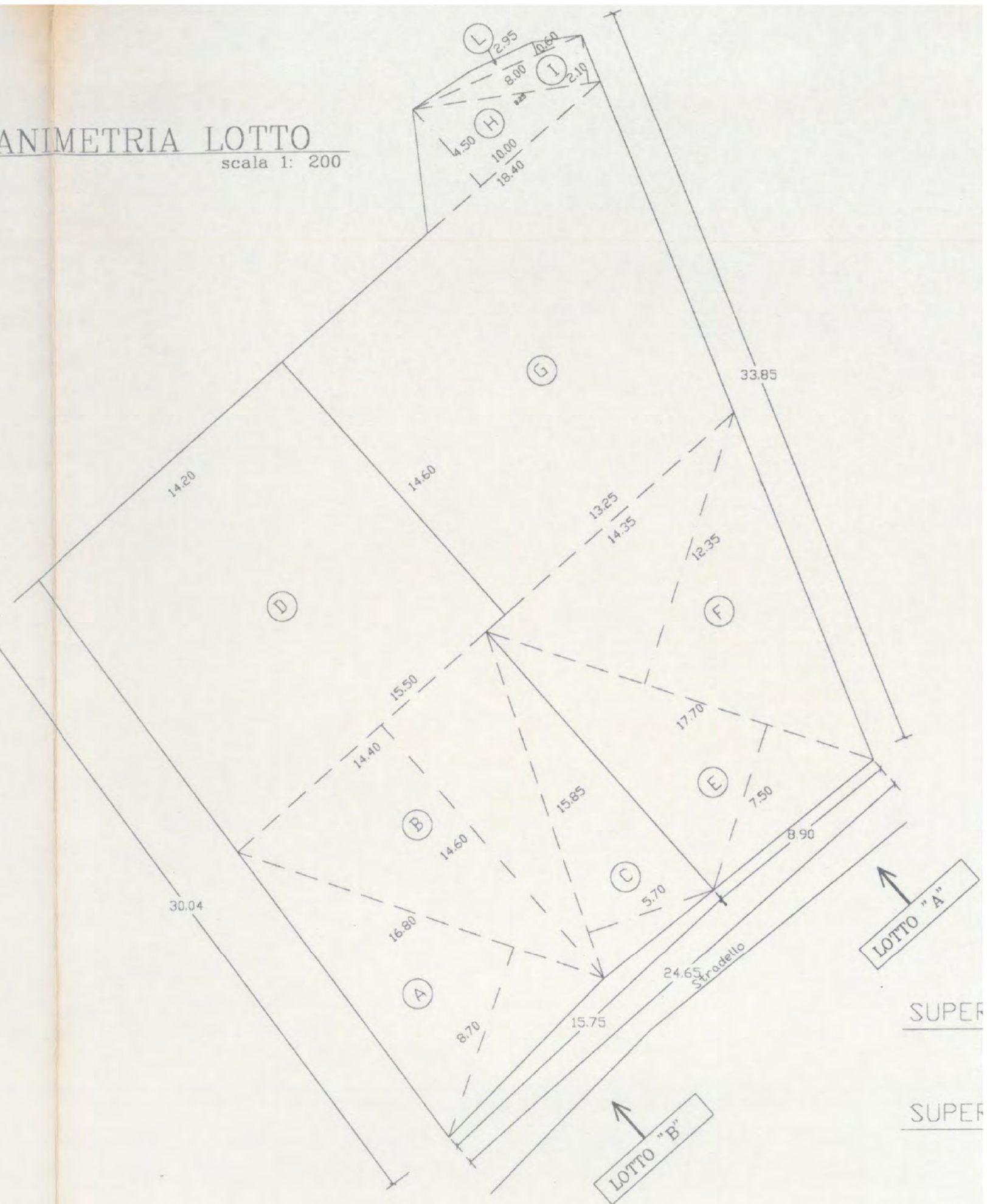
ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PANIMETRIA LOTTO
scala 1: 200



Foglio 49 Mappali 1867, 1868
Superficie complessiva mq. 881.33

PANIMETRIA LOTTO dist. confini scala 1: 200

SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO "A": mq. 440,00
SUPERFICIE CATASTALE DEL LOTTO "B": mq. 440,00

CALCOLO SUPERFICIE REALE DEL LOTTO			
A	$(8.70 \times 16.80) / 2$	= mq	73.08
B	$(14.40 \times 14.60) / 2$	= mq	105.12
C	$(15.85 \times 5.70) / 2$	= mq	45.17
D	$((15.50 + 14.20) / 2) \times 14.60$	= mq	216.81
E	$(17.70 \times 7.50) / 2$	= mq	66.37
F	$(17.70 \times 12.35) / 2$	= mq	109.30
G	$((13.25 + 18.40) / 2) \times 14.60$	= mq	231.04
H	$(10.00 \times 4.50) / 2$	= mq	22.50
I	$(8.25 \times 2.10) / 2$	= mq	8.66
L	$((8.00 + 2.95) / 2) \times 0.60$	= mq	3.28
TOTALE		mq	881.33



LOTTO k= A+B+C+D= 73.08+105.12+45.17+216.81= mq. 440.18

LOTTO l= E+F+G+H+I+L= 66.37+109.30+231.04+22.50+8.66+3.28= mq. 441.15

PANIMETRIA LOTTO dist. confini

scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA SISTEMAZ. ESTERNA
Scala 1:200

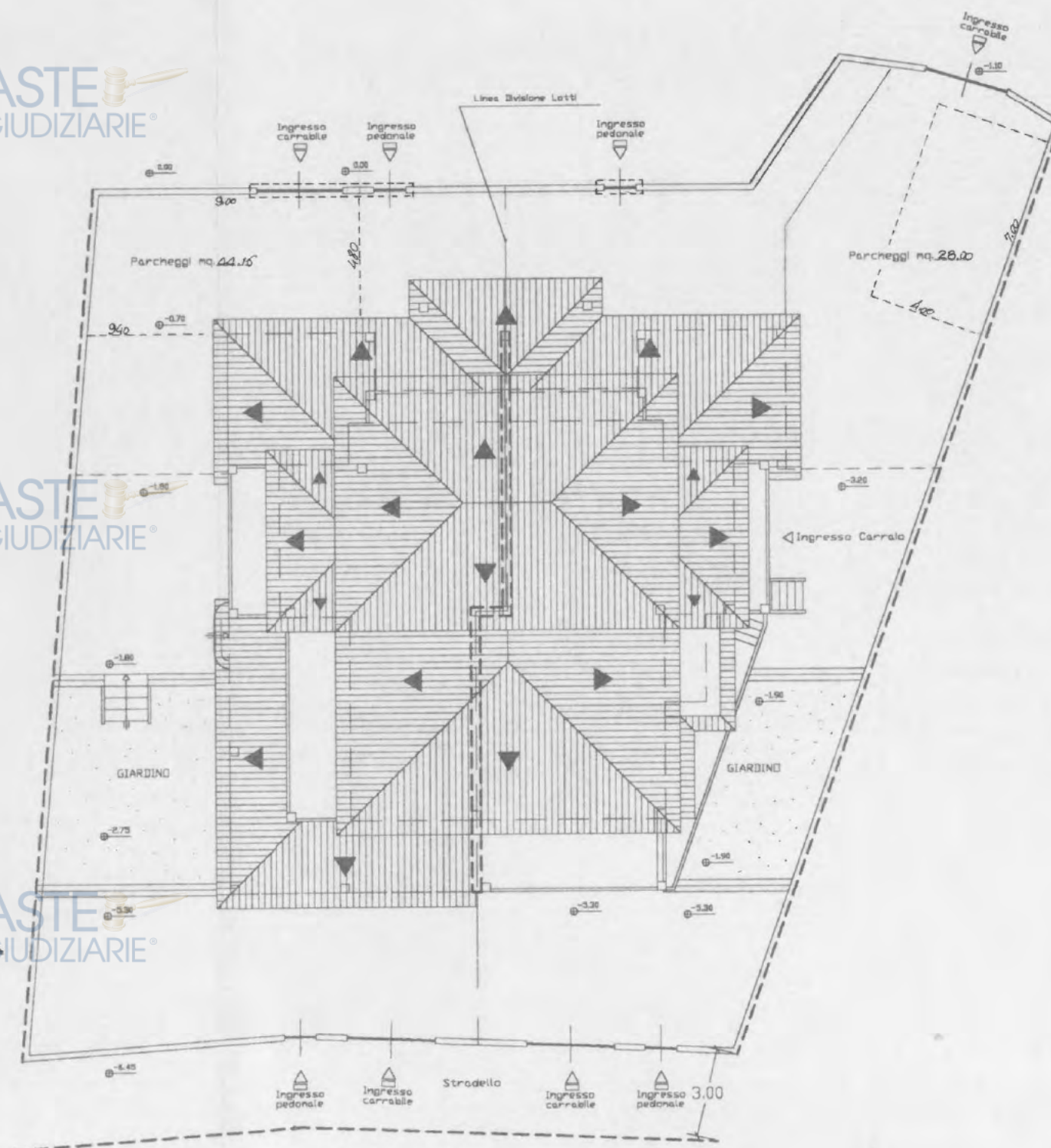


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO PLANO-VOLUMETRICO

Sc. 1:500

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

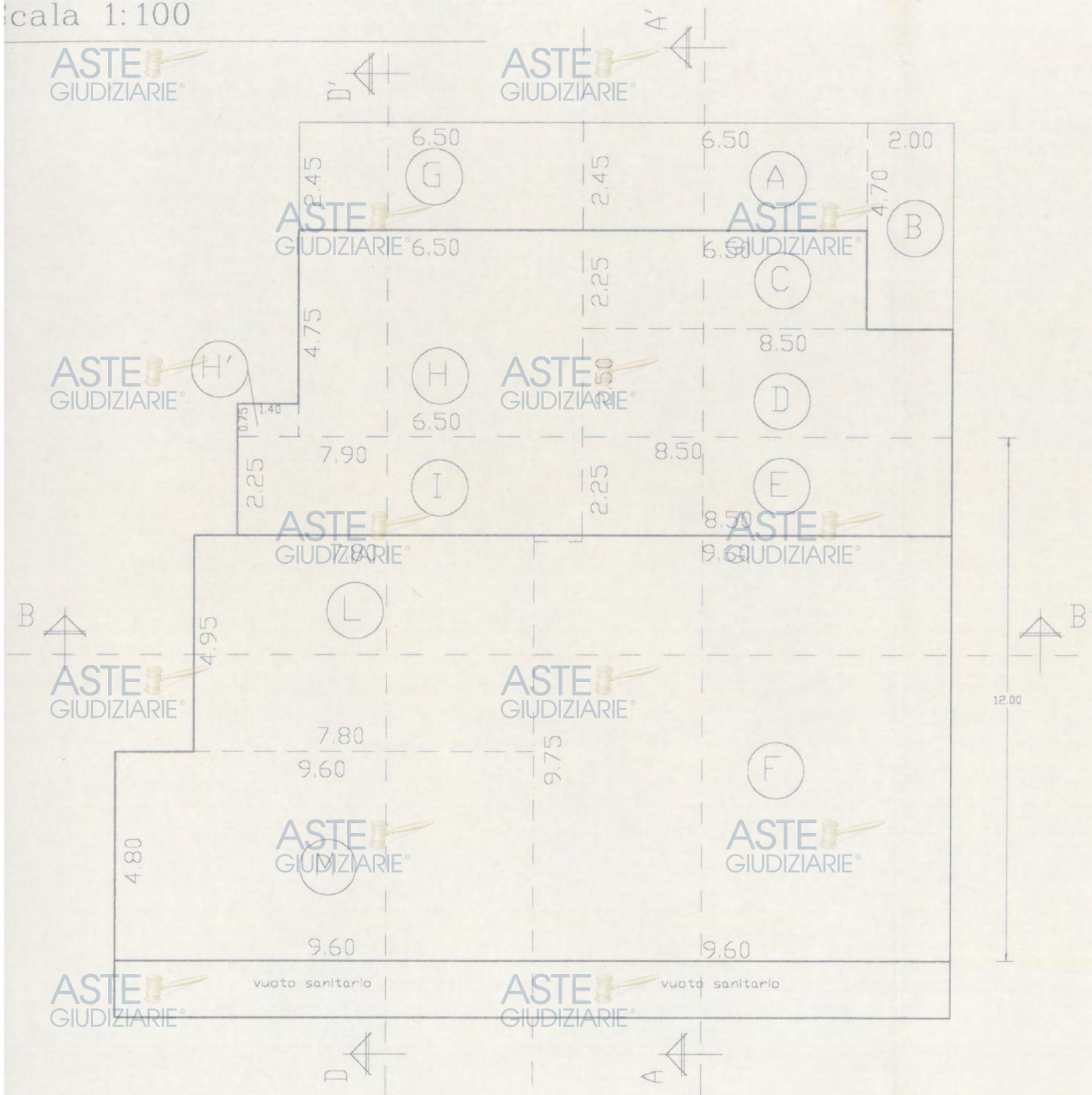
ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 423d05419ba61040eb7f8e96551d976f

PIANTA piano seminterrato
 scala 1:100



CALCOLO SUPERFICI P. Seminterrato

A	6.50x2.45	= mq	15.92
B	2.00x4.70	= mq	9.40
C	6.50x2.25	= mq	14.62
D	8.50x2.50	= mq	21.25
E	8.50x2.25	= mq	19.12
F	9.60x9.75	= mq	93.60
G	6.50x2.45	= mq	15.92
H	6.50x4.75	= mq	30.87
I	7.90x2.25	= mq	17.77
L	7.80x4.95	= mq	38.61
M	9.60x4.80	= mq	46.08
H'	1.40x0.75	= mq	1.05

TOTALE mq 324.21

SUPERFICIE COPERTA A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M= mq. 320.01

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO SUPERFICI P. Primo

K	4.30x7.00	=	mq	30.10
A'	5.40x6.65	=	mq	35.91
B'	2.40x5.25	=	mq	12.60
C'	6.50x7.00	=	mq	45.50
D'	1.40x3.00	=	mq	4.20
E'	2.40x5.25	=	mq	12.60
F'	5.40x6.65	=	mq	35.91

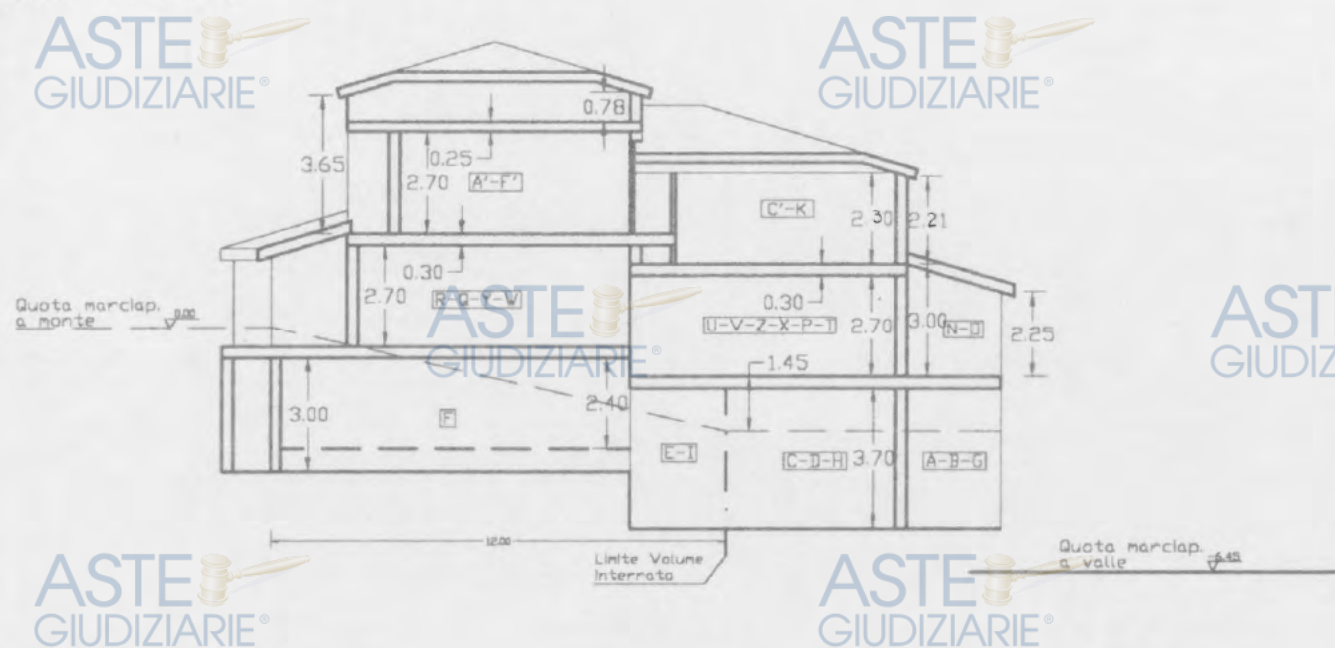
TOTALE mq 176.82

Appartam. "A"

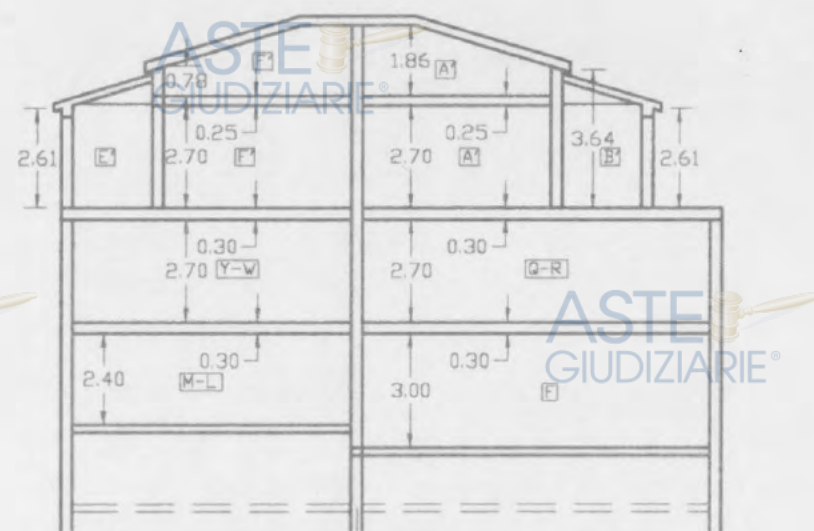
Appartam. "B"

SUPERFICIE COPERTA A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M= mq. 176.82

Sezione A-A'
Scala 1:200

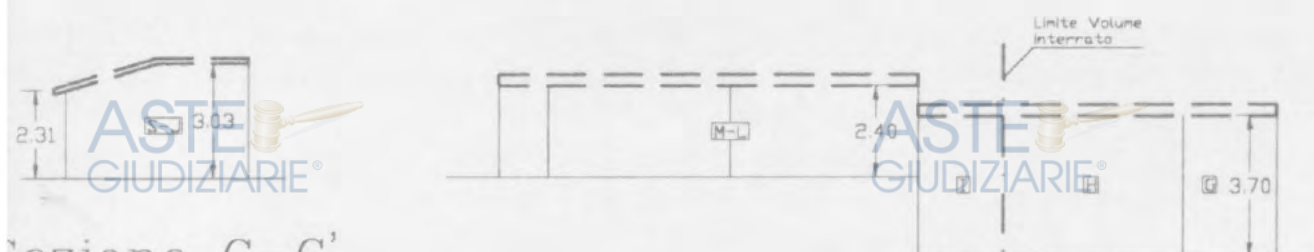


Sezione B-B'
Scala 1:200

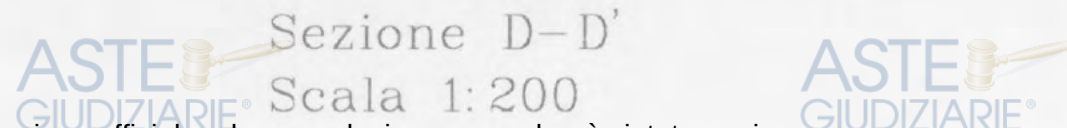


Appartam. "A" Appartam. "B"

Sezione C-C'
Scala 1:200



Sezione D-D'
Scala 1:200



CALCOLO VOLUMI

Appartam. "A"

1) J	$m_q.24.48 \times 2.31$	= mq 56.55
2) Y+W	$m_q.(38.61+12.60) \times h=51.21 \times (2.70+0.30)$	= mq 153.63
3) X+V	$m_q.(23.70+26.00) \times h=49.70 \times (2.70+0.30)$	= mq 149.10
4) C'	$m_q.45.50 \times 2.21$	= mq 100.55
5) D'	$m_q.4.20 \times 2.61$	= mq 10.96
6) E'	$m_q.12.60 \times 2.61$	= mq 32.89
7) F'	$m_q.35.91 \times 3.64$	= mq 130.71

TOTALE mq. 634.39

Plano Semint.	8) H+H'	$m_q.(30.87+1.05) \times h=31.92 \times 0.70$	= mq 22.34
---------------	---------	---	------------

TOTALE mq. 656.73 VOLUME FUORI TERRA

Plano Semint.	9) M+L	$m_q.(46.08+38.61) \times h=84.69 \times (2.40+0.30)$	= mq 228.66
	10) I	$m_q.17.77 \times (3.70+0.30)$	= mq 71.08
	11) H+H'	$m_q.(30.87+1.05) \times h=31.92 \times 3.40$	= mq 108.53

TOTALE mq. 408.27 VOLUME ENTRO TERRA

TOTALE mq. 1066.36 VOLUME COMPLESSIVO

CALCOLO VOLUMI

Appartam. "B"

1) S	$m_q.24.48 \times 2.31$	= mq 56.55
2) R+Q	$m_q.(12.60+47.52) \times h=60.12 \times (2.70+0.30)$	= mq 180.36
3) P	$m_q.45.50 \times (2.70+0.30)$	= mq 136.50
4) A'	$m_q.35.91 \times 3.64$	= mq 130.71
5) B'	$m_q.12.60 \times 2.61$	= mq 32.89
6) K	$m_q.30.10 \times 2.21$	= mq 66.52

TOTALE mq. 603.53

Plano Semint.	7) C+D	$m_q.(14.62+21.25) \times h=35.87 \times 1.45$	= mq 52.01
---------------	--------	--	------------

TOTALE mq. 655.54 VOLUME FUORI TERRA

Plano Semint.	8) F	$m_q.93.60 \times (3.00+0.30)$	= mq 308.88
	9) E	$m_q.19.12 \times (3.70+0.30)$	= mq 76.48
	10) C+D	$m_q.(14.62+21.25) \times h=35.87 \times 2.55$	= mq 91.47

TOTALE mq. 476.83 VOLUME ENTRO TERRA

TOTALE mq. 1135.18 VOLUME COMPLESSIVO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

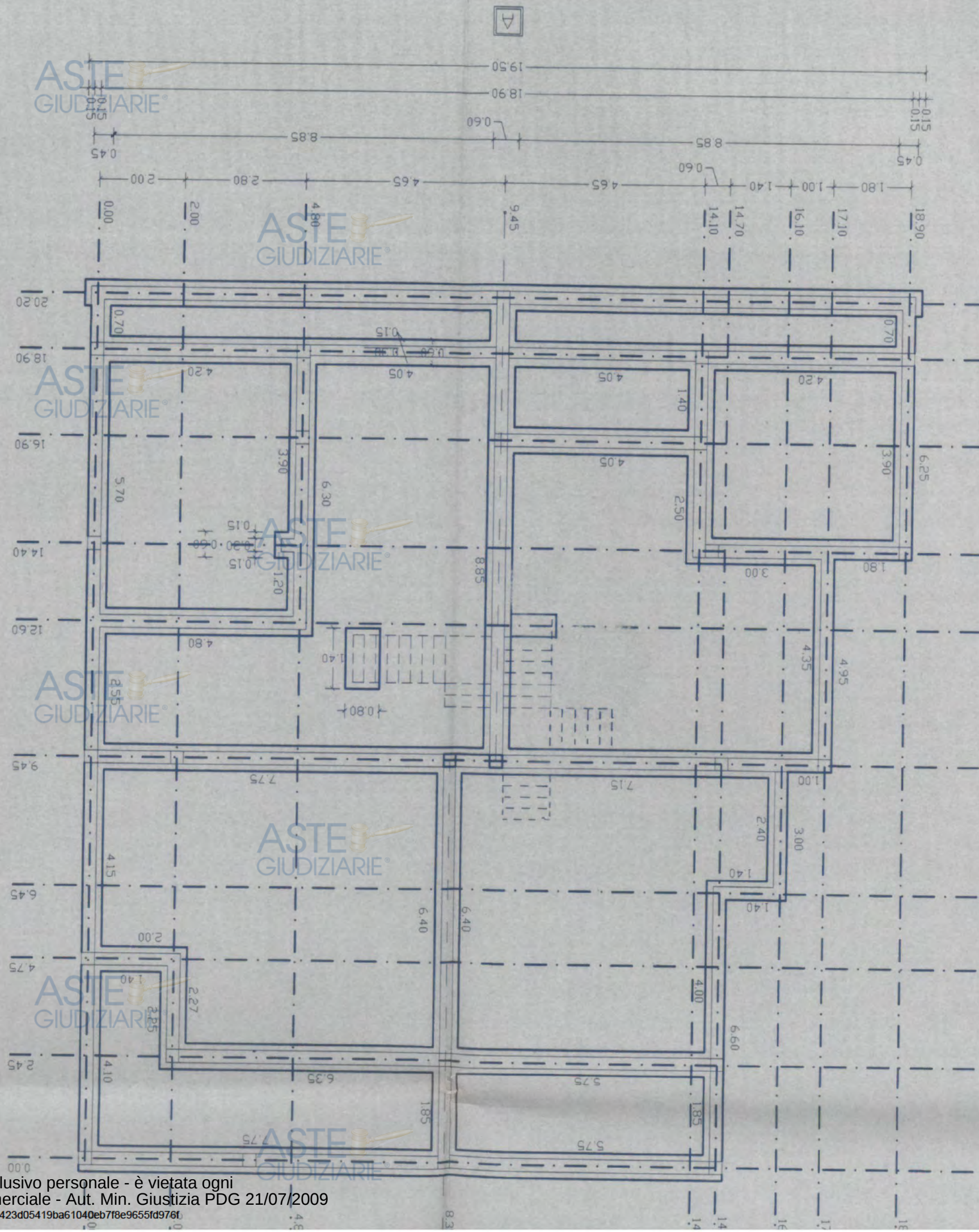
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

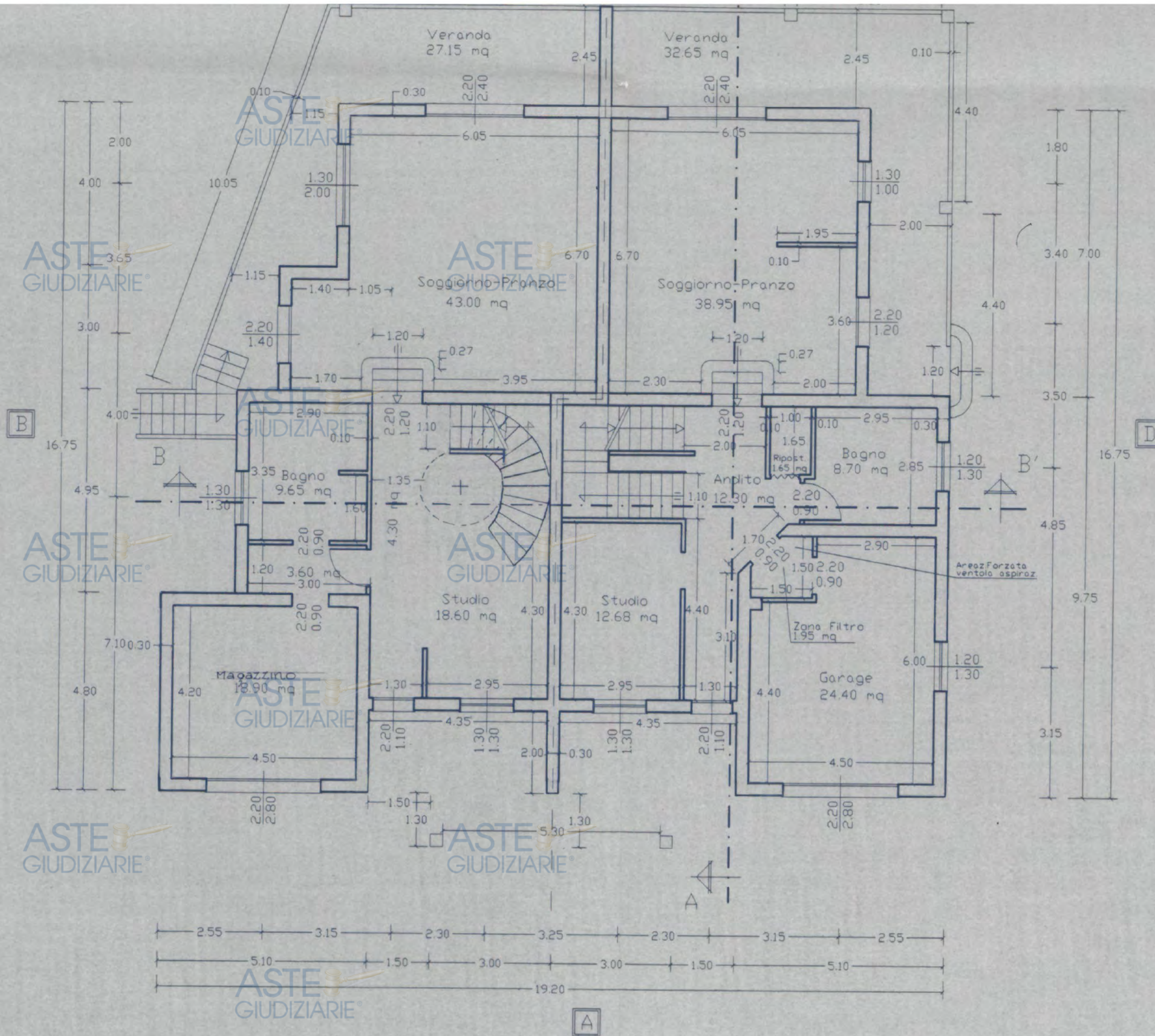


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 423d05419ba61040eb7f8e9655fd976f

PIANTA TERRA
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

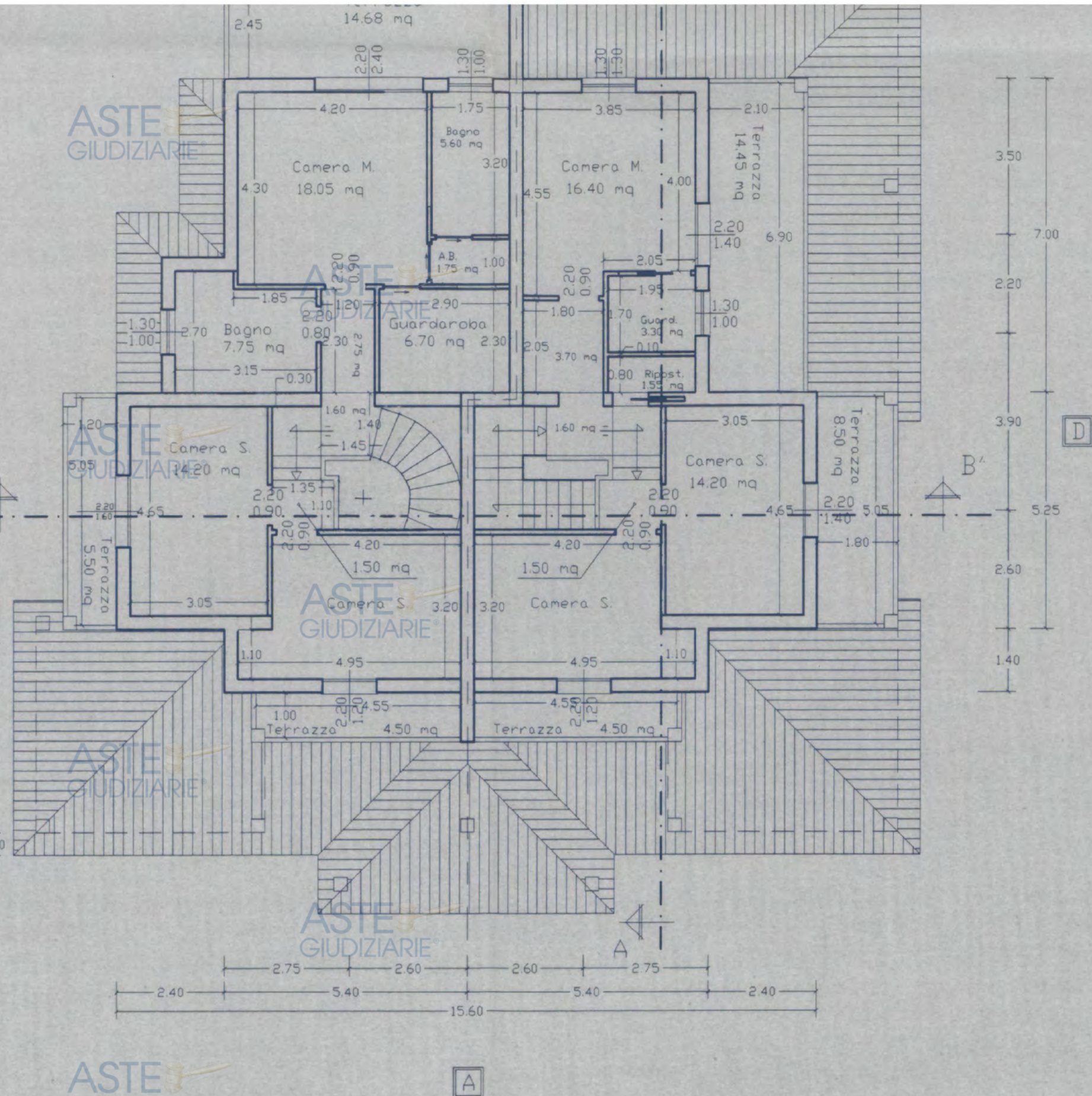
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

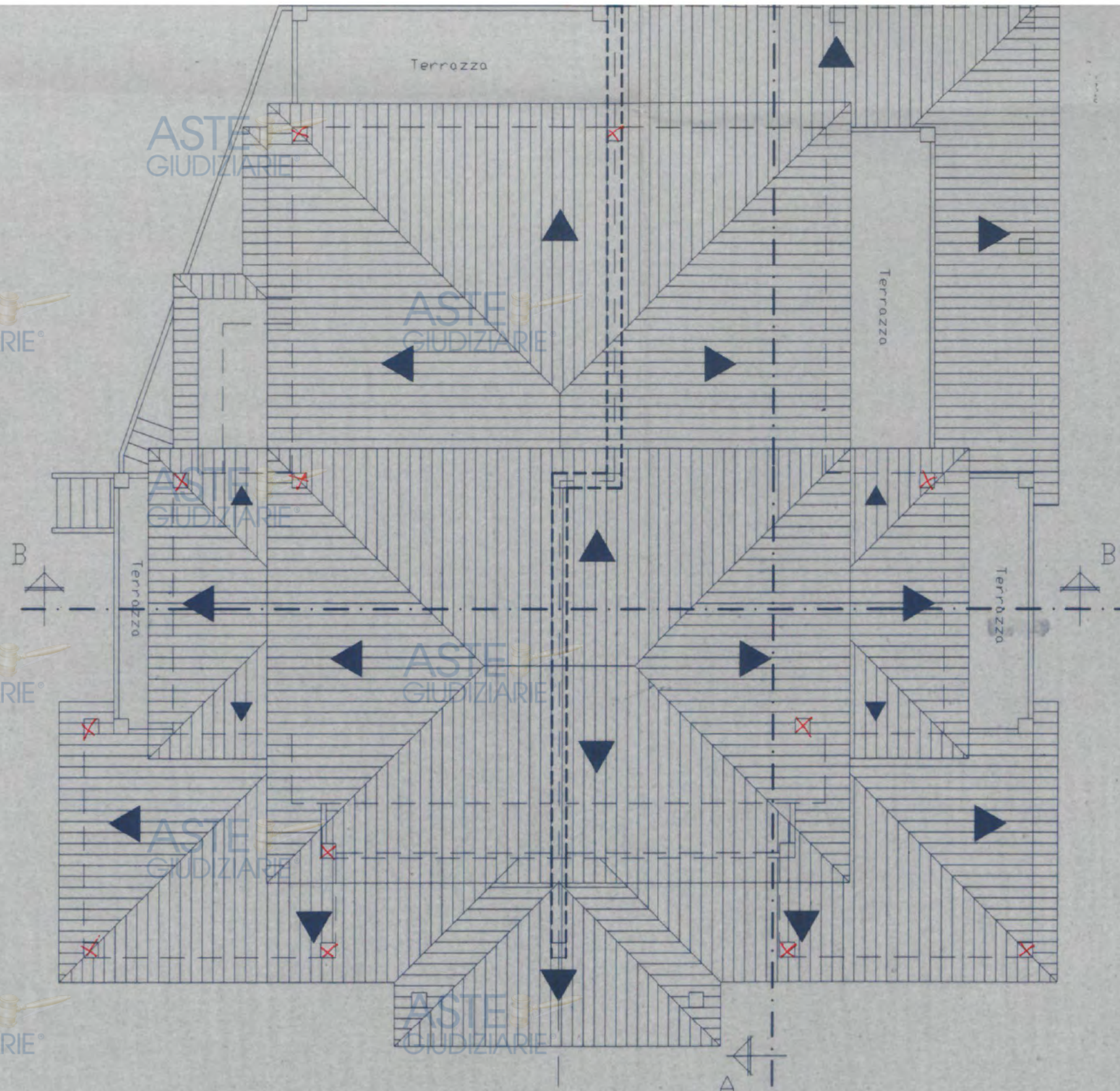
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SONO ELIMINATI I PILASTRI EVIDENZIATI IN ROSSO

Luigi Carlucci



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

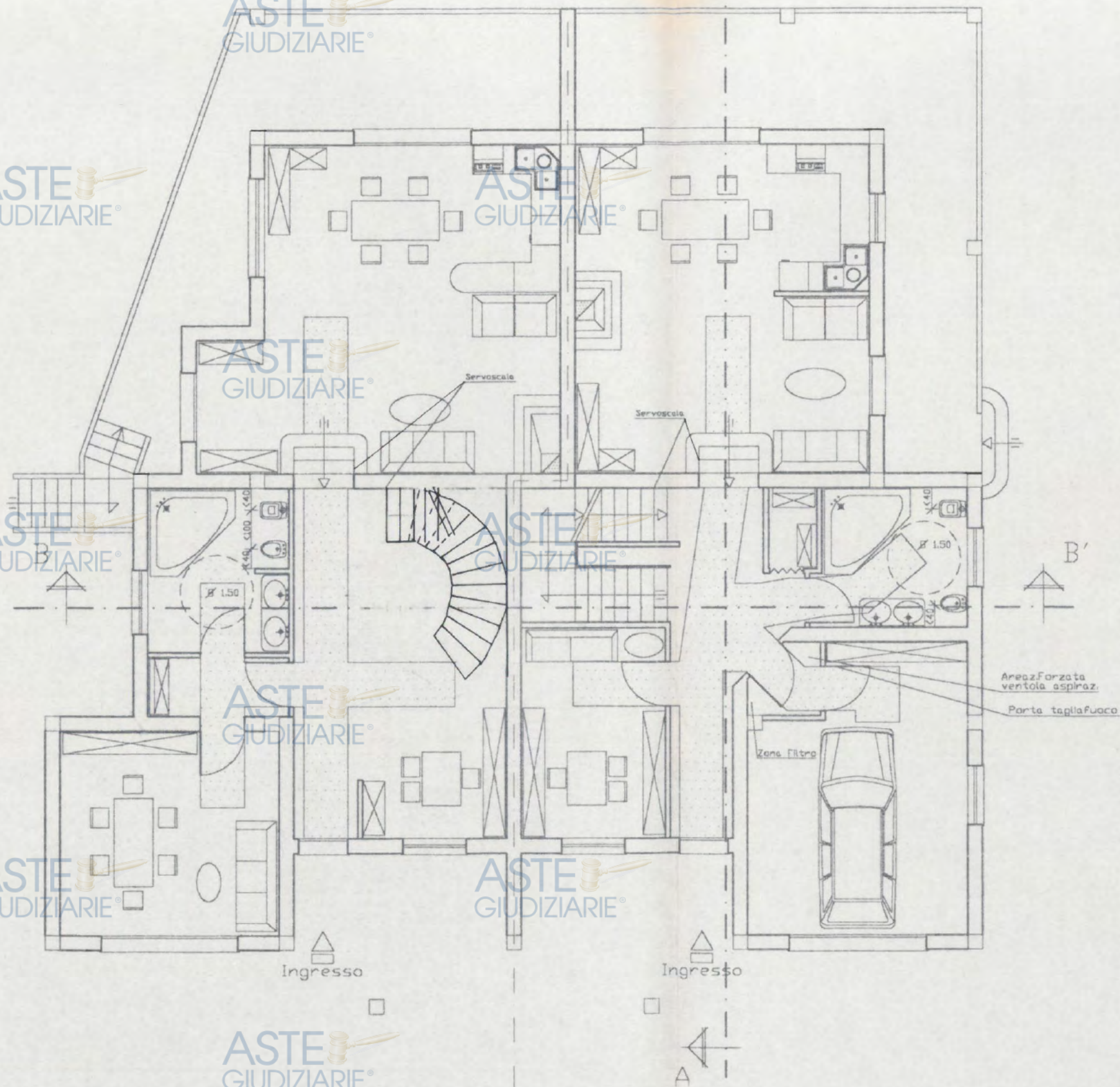
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA TERRA
100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

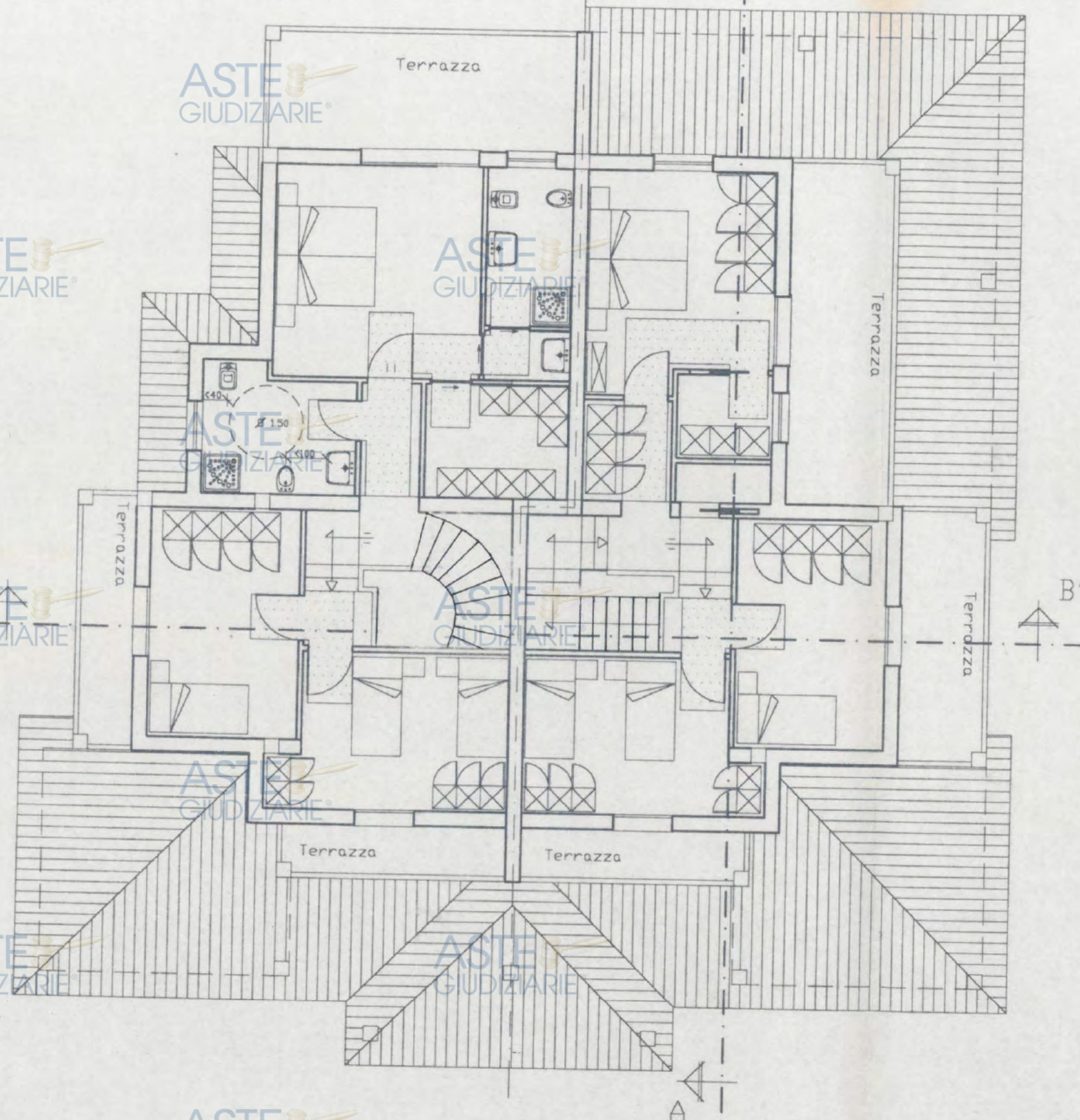
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

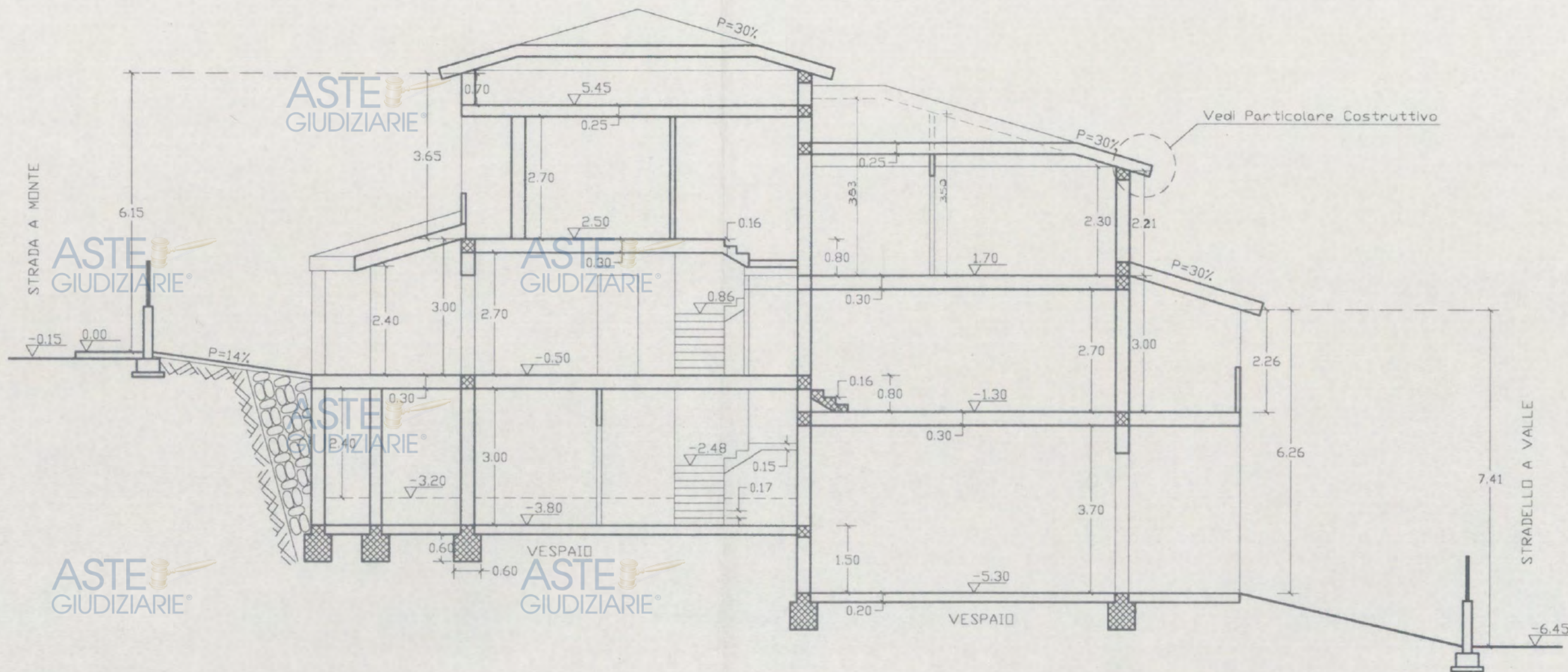
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

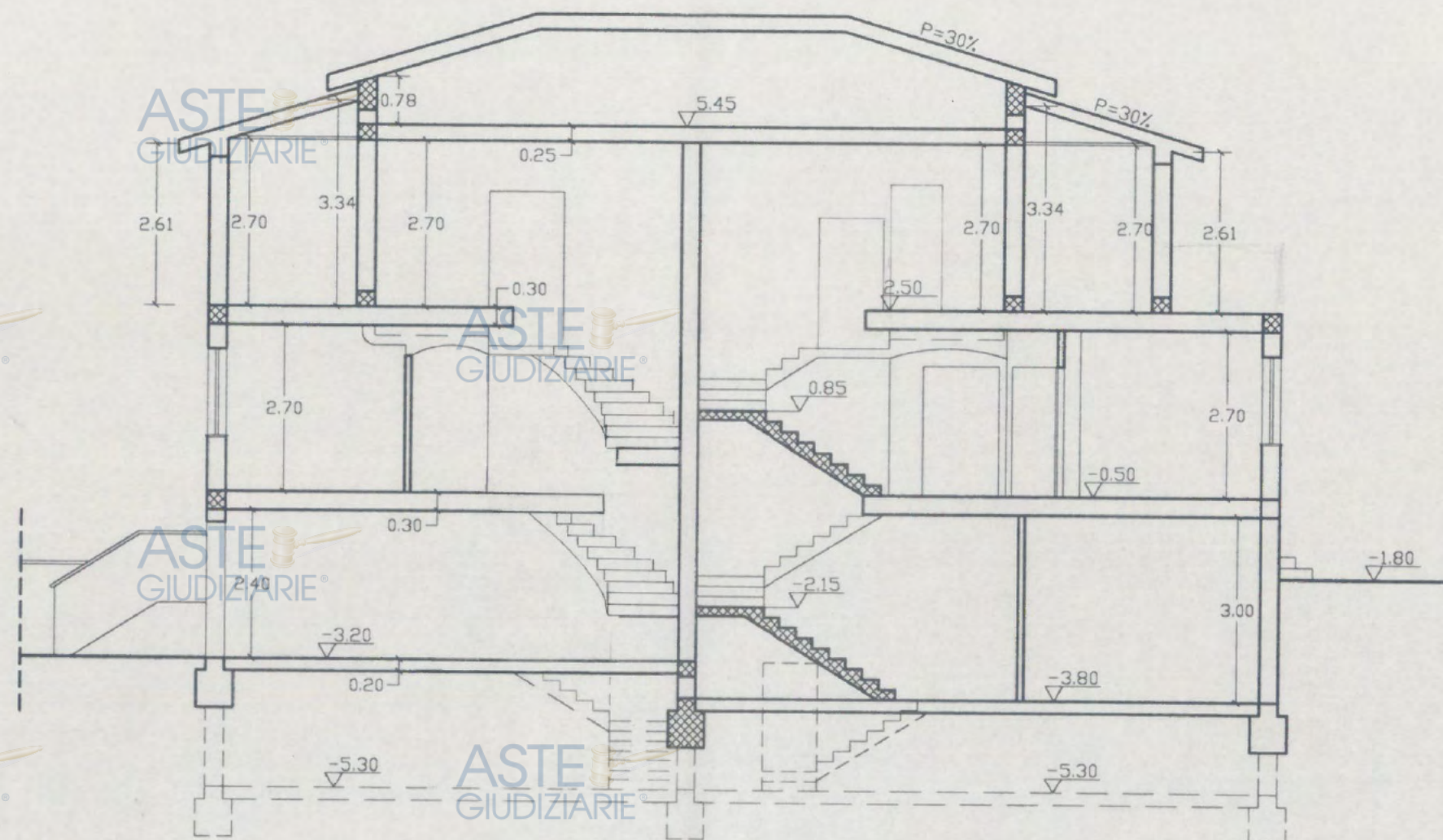
ASTE
GIUDIZIARIE®



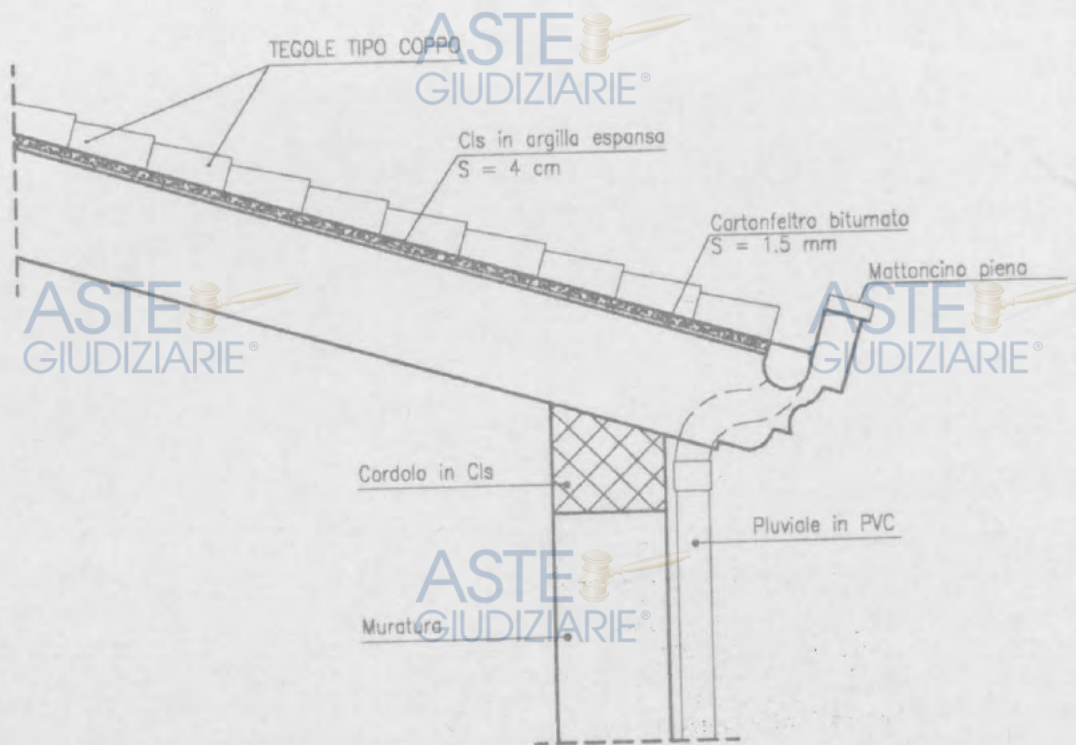
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



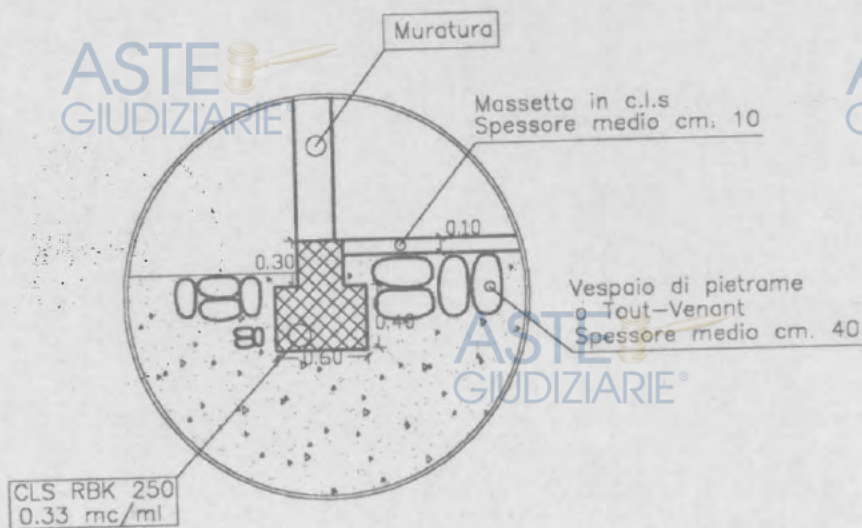
Sezione A-A'
Scala 1:100



Sezione B-B'
Scala 1:100



PARTICOLARE COPERTURA scala 1:20



PARTICOLARE FONDAZIONE scala 1:50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

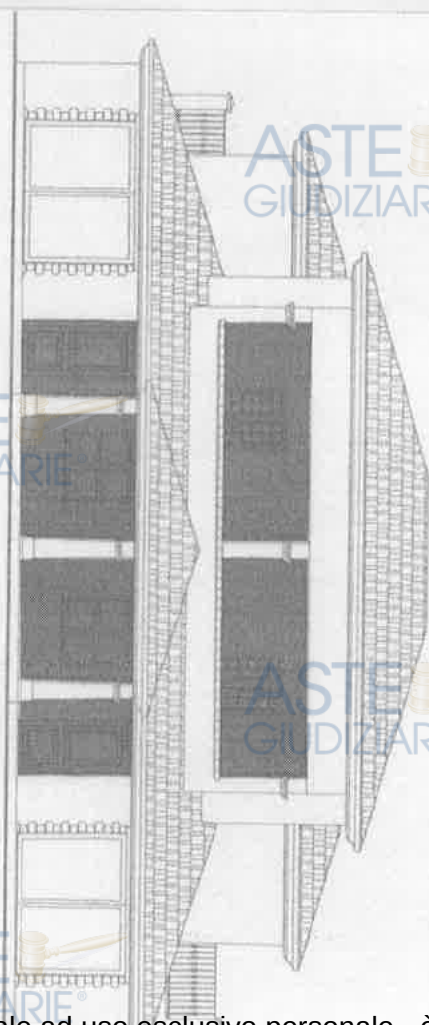
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO - A -
Scala 1:100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

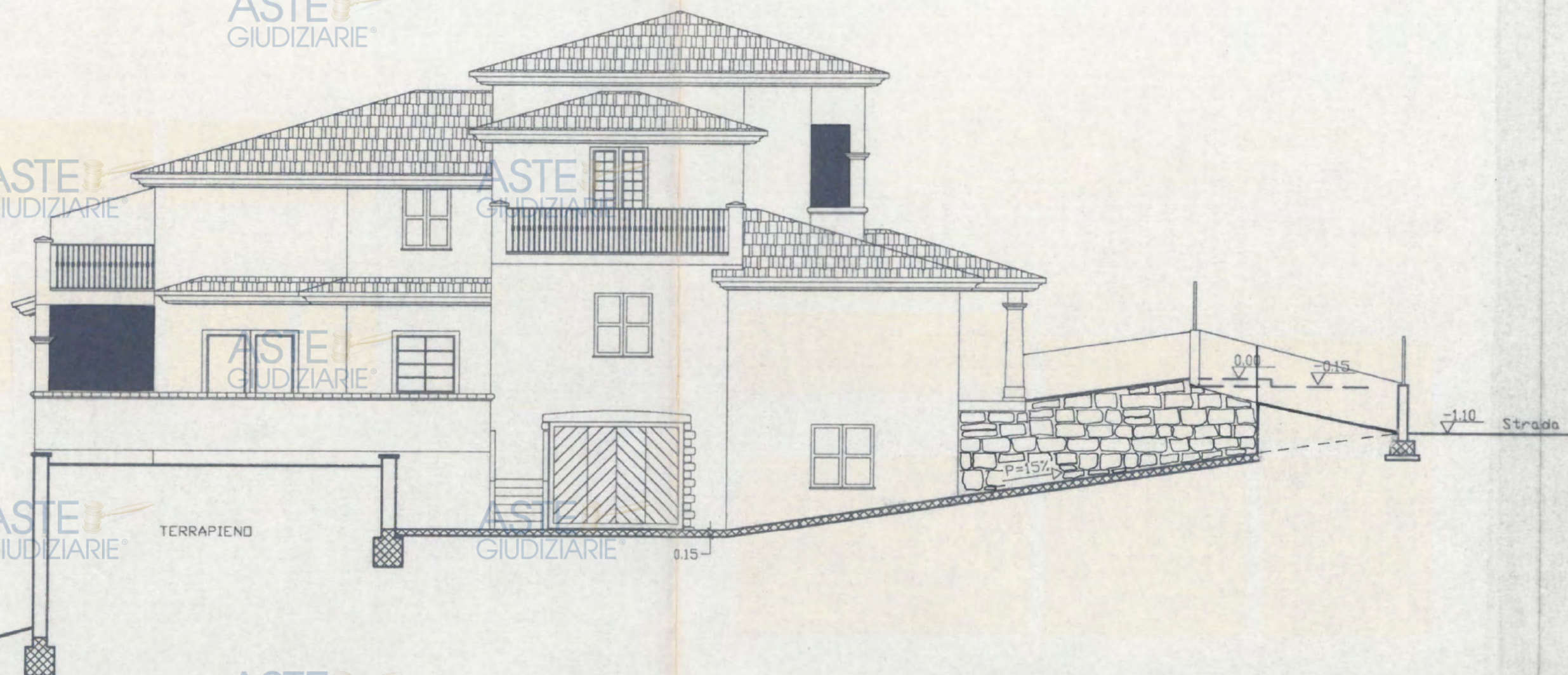
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO -B-
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

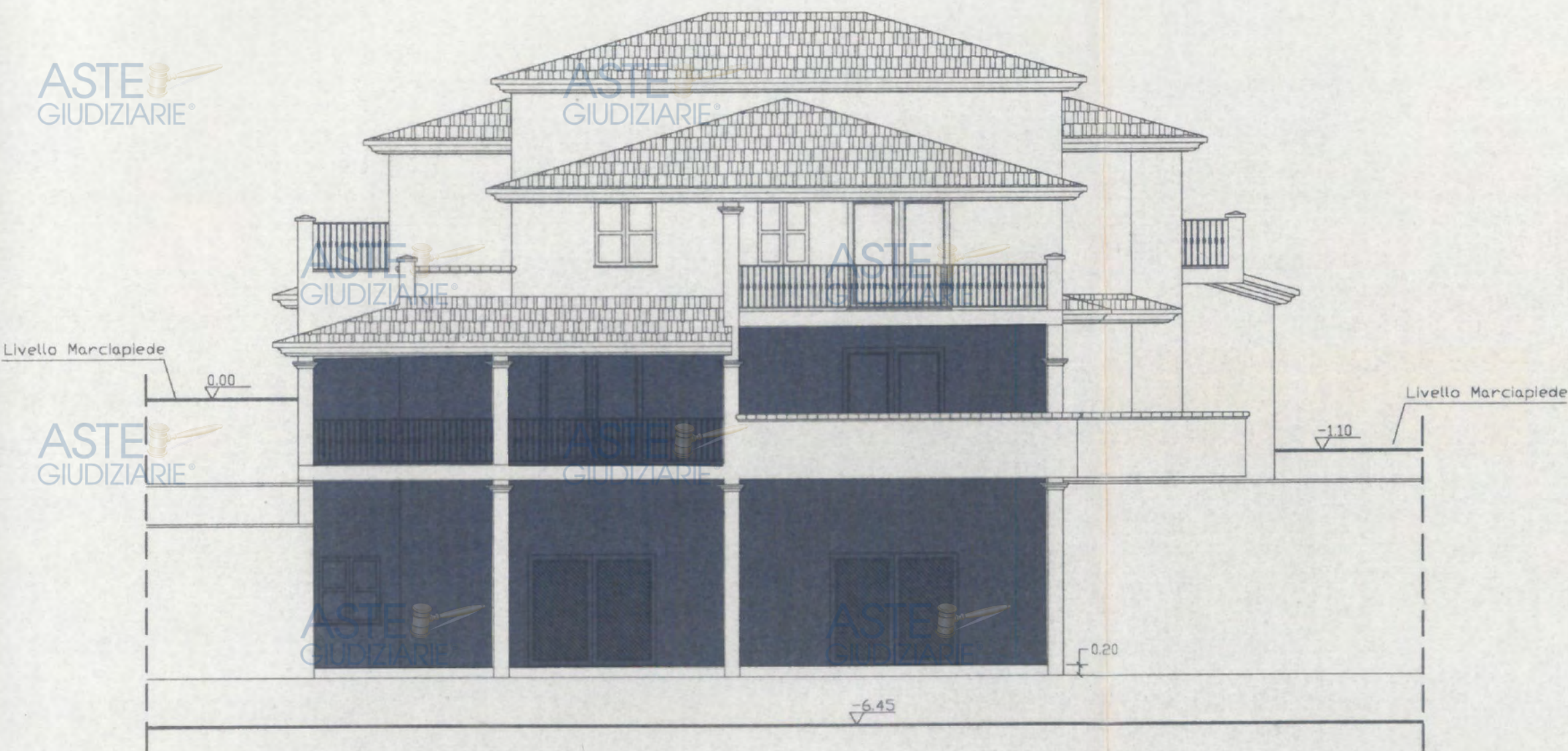
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO -C-
Scala 1:100

Foto 1) Lato strada via La Rocca - ingresso principale all'abitazione nella parte al piano terra.



Foto 2) Ingresso pedonale lato area verde pubblico, verso il cortile interno quota piano seminterrato.



Foto 3) Loggiato ingresso piano terra.



Foto 4) Cortile lato ingresso piano terra.





Foto 6)



Foto 7)

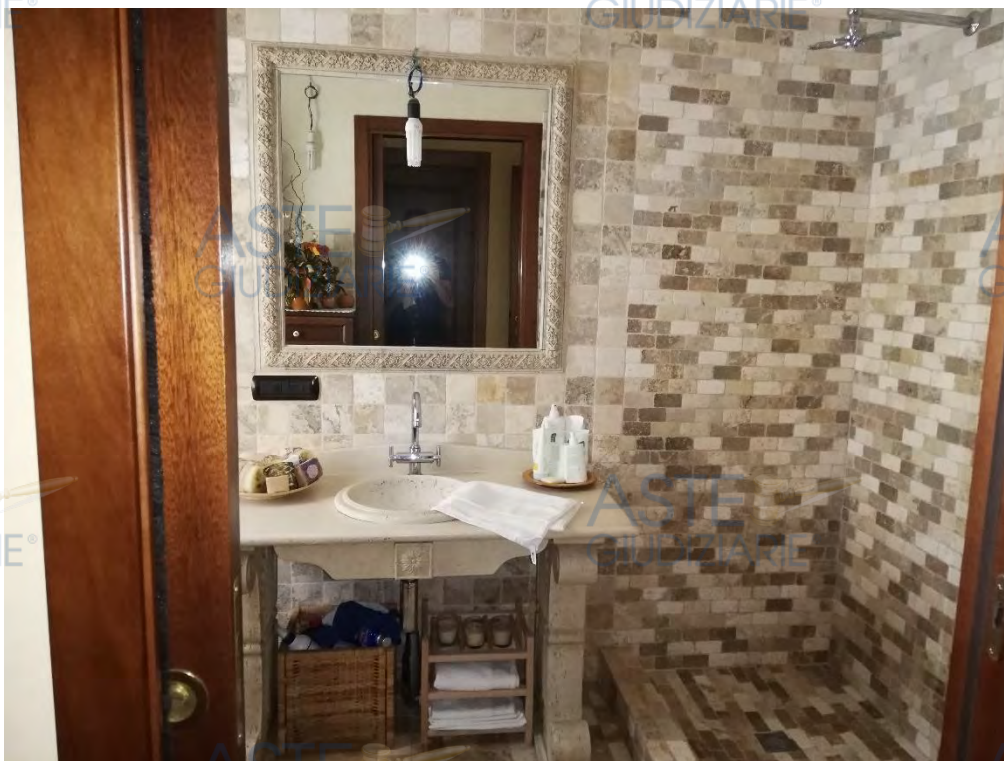


Foto 8)



Foto 9)



Foto 10)





Foto 12)



Foto 13) Scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato (attualmente chiusa).



Foto 14) Ingresso al piano seminterrato attualmente destinato ad abitazione del Si [REDACTED]



Foto 15) 16) Cortile quota piano seminterrato



Foto 16)



Foto 17) 18) Interni piano seminterrato



Foto 18)



Foto 19) Ingresso dal cortile al locale seminterrato privo di rifiniture.



Foto 20) Interno locale seminterrato privo di rifiniture.



Foto 21) Cortile privo ancora di rifiniture, lato stradello su confine Est.



Foto 22) Arrivo scala piano primo





Foto 24)

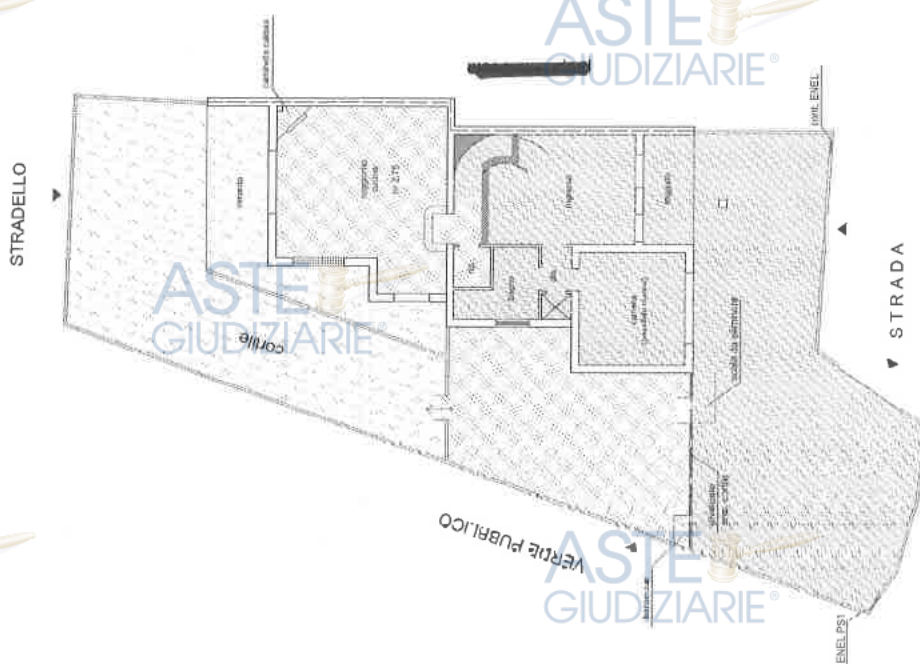




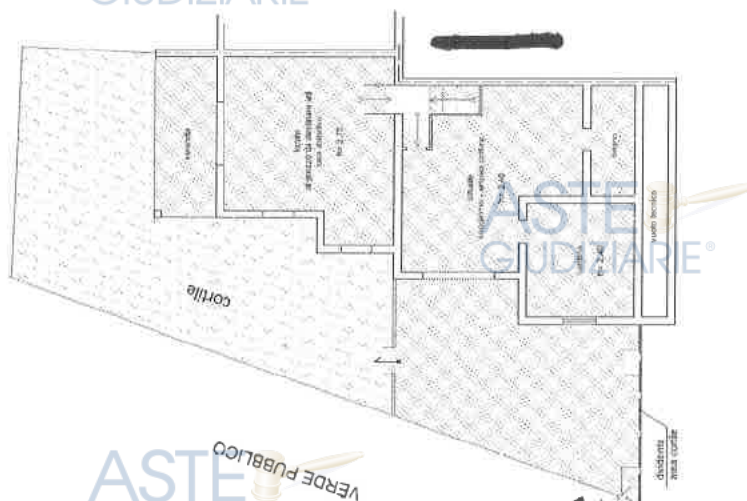
Foto 26)



PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE



PIANTA PIANO TERRA

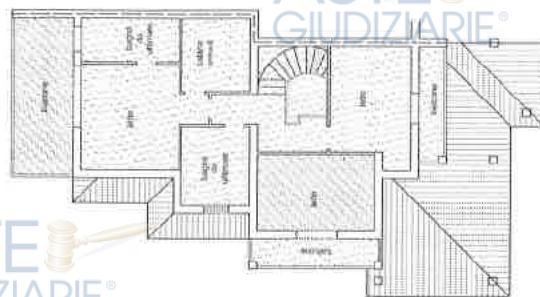


PIANTA SEMINTERRATO

Muratura ed opere da realizzare per div. terre piano terra

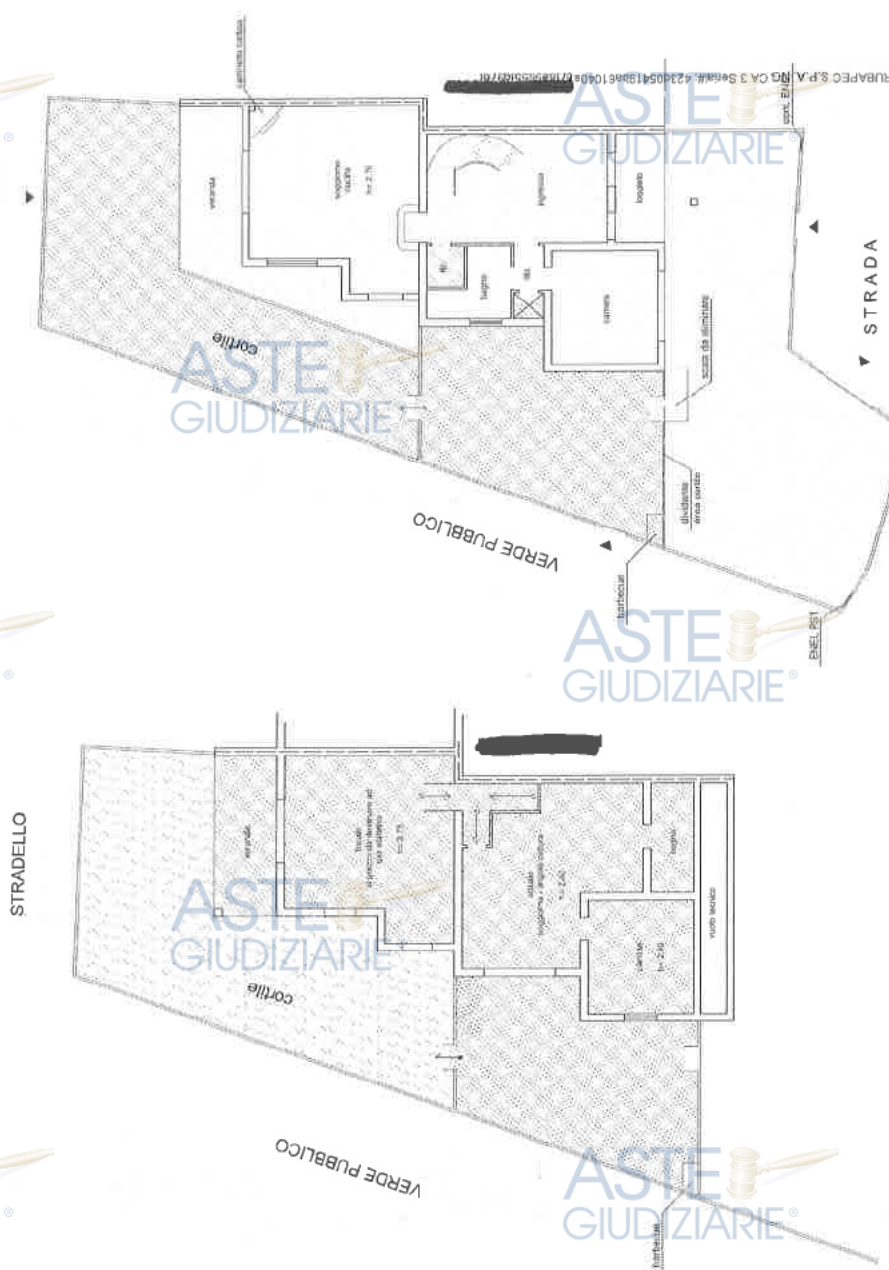
Unità immobiliare a. 1

Unità immobiliare b. 1



PIANTA PIANO PRIMO

SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA SEMINTERRATO

Unità immobiliare a.2

Unità immobiliare b.2

Causa Civile Ruolo Generale n. 1905/2017:

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE

La Parte

[REDACTED]

Il CTP

Lussu Pierangelo



I Premessa

Lo scrivente Geometra Lussu Pierangelo, nato a Villaputzu (SU) il 29/04/1951, ed ivi residente in Via San Giorgio n. 81, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al n. 1646, è stato nominato dalla parte Convenuta nella Causa in Oggetto, Sig. [REDACTED] Consulente Tecnico di Parte. = = =

In tale veste ho partecipato alle operazioni peritali svolte dal Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) Geometra Meloni Pier Luigi in data 23/07/2019 nell'immobile oggetto di divisione. Successivamente, in data 15 Ottobre 2019, ho ricevuto tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) la bozza della Relazione redatta dal CTU Geometra Pier Luigi Meloni. = = =

II Quesiti

I quesiti posti al CTU sono i seguenti : = = =

- 1) Composizione e stima della massa da dividere ; = = =
- 2) Sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai condividenti ($\frac{1}{2}$ ciascuno) ;
- 3) In caso di risposta affermativa al quesito che precede, predisposizione di un progetto divisionale in natura comprensivo di eventuali conguagli ; = = =
- 4) Eventuali presenze di abusi edilizi, loro sanabilità e relativi costi ; = = =

I quattro quesiti sono stati integrati con le seguenti richieste : = = =

- Tenuto conto, su richiesta dell'avv. [REDACTED], dell'assegnazione casa coniugale alla Signora C. [REDACTED] vi ab. [REDACTED] = = =
- Così integrato il capo 2) : tenendo conto dei costi necessari all'attuazione del frazionamento in due unità autonome e funzionali della sua praticabilità nel piano urbanistico

III Risposta al quesito 1

Come riportato dal CTU nella Bozza di Perizia ricevuta, la massa da dividere consiste in un fabbricato per civile abitazione articolato su tre piani, costituente una unica unità abitativa, sita in Lottizzazione La Rocca in Comune di Villaputzu. = = =



La stima fatta dal CTU di € 271.200,00, risulta sostanzialmente condivisibile. = = =

IV Risposta ai quesiti nn. 2 e 3

Posto che, come già rilevato dalla CTU : = = =

La superficie del lotto è di MQ 440,00, ed ha in dotazione una volumetria pari a MC 660,00. = =

Il fabbricato in progetto ha una superficie coperta pari a MQ 150,30 e una volumetria urbanistica pari a MC 634,39 Piani Terra e primo, e MC 22,34 al piano interrato, per complessivi MC 656,73.

Il volume non computabile al piano seminterrato è di MC 408,27. = = =

Il volume complessivo del fabbricato A, urbanistico e non, è di MC 1066,36. = = =

La volumetria utilizzata pari a MC 656,73, relativa ai piani terra e primo per intero, e il piano interrato solo per la parte fuori terra. Il volume se interrato ed adibito a locali accessori non abitativi non costituisce volume. = = =

La volumetria da utilizzare è pari a MC 660,00 (Volume consentito), meno 656,73 (Volume realizzato), uguale a MC 3,27 che risulta insufficiente per qualsivoglia ampliamento. = = =

I locali interrati non possono essere destinati ad ambienti abitativi per motivi igienico sanitari e, comunque, nel caso abbiano caratteristiche igienico sanitarie tali da consentirne l'uso abitativo a seguito di particolari accorgimenti, costituiscono volume. = = =

La trasformazione del piano interrato o di parte di esso in abitazione, necessita pertanto di volumetria e di particolari accorgimenti igienico sanitario. = = =

Le considerazioni precedentemente espresse, portano alla conclusione che, come riportato nella soluzione numero uno proposta dal CTU, è possibile ricavare due unità immobiliari, di ugual valore, ma ritengo che gli atti e i lavori necessari rendono anti economica tale ipotesi. = = =

L'ipotesi numero due proposta dal CTU, pur dovendo ugualmente procedere all'ottenimento di provvedimenti autorizzativi di notevole rilevanza, resta quella tecnicamente meno onerosa. = = =

V Risposta al quesito n. 4

Le azioni da intraprendere per risanare i piccoli abusi edilizi presenti, sono quelle elencate dal CTU.

VI Conclusioni

La divisibilità dell'unità immobiliare in due parti di ugual valore è di fatto impossibile. Possono essere esaminate le diverse ipotesi elencate dal CTU, ma risultano costose e diminuirebbero il valore complessivo delle due parti. = = =

L'ipotesi di due parti di diverso valore con conguaglio, esula dalle competenze dello scrivente, e sono rimandate alle parti in sede giudiziaria. = = =

Firmato digitalmente Lussu Pierangelo

Studio Tecnico Geom. Gianfranco Camboni

Via Cavallotti, 2 09040 - VILLAPUTZU (CA)

09040 - VILLAPUTZU (SU)

 **cambonigianfranco65@gmail.com**

 **3281318037**

Villaputzu 19/11/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAUSA CIVILE : C

c/

C

Ruolo Generale n° 1905/2017

**RELAZIONE DI PERIZIA DI PARTE PER LE CONTRODEDUZIONI ALLA
RELAZIONE DEL C.T.U. RELATIVA ALLA STIMA E DIVISIONE DELLA CASA
CONIUGALE.**

**VILLAPUTZU - LOCALITA' SANTA MARIA "LOTT. LA ROCCA".
FOGLIO 49 PARTICELLA 2050 (ex 1867).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

In Qualità di Consulente Tecnico di Parte, il sottoscritto **Geom. Gianfranco CAMBONI** nato a **VILLAPUTZU (CA)** il **08/11/1965**, ed ivi residente, con Studio in Via Cavallotti N° 2, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cagliari col n° **2057**, avendo assistito alle operazioni peritali del C.T.U. Geom. Meloni Pier Luigi iniziate il 25/09/2019, sulla base delle misurazioni ed accertamenti effettuati dal sottoscritto in precedenza, rassegna la presente Perizia di Parte, redatta facendo propri i quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice al C.T.U. stesso.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono i seguenti:

- 1) Composizione e Stima della massa da dividere
- 2) Sua comoda divisibilità secondo le quote di legge spettanti ai conviventi ($\frac{1}{2}$ ciascuno)
- 3) In caso di risposta affermativa al quesito che precede, predisposizione di un progetto divisionale in natura comprensivo di eventuali conguagli in denaro
- 4) Eventuale presenza di abusi edilizi, loro sanabilità e relativi costi;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. Articola la Propria PERIZIA con i seguenti punti:

- I) PREMESSA
- II) ESAME ATTI DI CAUSA
- III) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CONSULENZA
- IV) SITUAZIONE CATASTALE
- V) DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO
- VI) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DEL FABBRICATO
- VII) CONDIZIONI PER UNA IPOTESI DI DIVISIONE
- VIII) PROPOSTA PROGETTO DI DIVISIONE E CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE DIVERSE UNITA' IMMOBILIARI
- IX) COSTO DEI LAVORI PER LA MATERIALE ESECUZIONE DEL FRAZIONAMENTO IN DUE U.I.

1) OSSERVAZIONI

-Punti I e II

nessuna osservazione in quanto il C.T.U. si limita ad esporre gli atti della causa e i quesiti dell'udienza senza tralasciare alcun dettaglio;

-Punto III

nessuna osservazione in quanto sia la situazione del fabbricato, per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e di rifinitura, nonché le relative consistenze (superfici nette ecc) corrispondono con quelle rilevate dal sottoscritto;

-Punto IV

nessuna Osservazione in quanto anche da parte del sottoscritto sono state riscontrate delle differenze (non sostanziali) tra la situazione catastale e lo stato attuale dei luoghi;

-Punto V

Come dettagliatamente specificato anche dal C.T.U. il fabbricato risulta viziato da alcune irregolarità urbanistiche rispetto al progetto autorizzato, tra cui:

- 1- Realizzazione di un cancelletto pedonale che consente l'accesso alla unità provvisoria dislocata al Piano Seminterrato, nonché un barbecue posto sempre sul tratto di confine nord ed adiacente al suddetto cancelletto;
- 2- Diversa destinazione al Piano Seminterrato (adibito provvisoriamente ad abitazione dal sig.

██████████) ma da ripristinare alla originaria destinazione (Cantina), in quanto ha un'altezza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

netta pari a mt. 2,40 che non risulta conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie; ed anche la sua regolarizzazione, eventualmente realizzabile portando l'altezza netta ai mt. 2,70 di legge, comporterebbe un incremento volumetrico non consentito.

- 3- Piano Terra e Primo, modifica di alcune ripartizioni interne che però non incidono sugli standards urbanistici (superfici e volumi autorizzati).
- 4- Diversa sistemazione del cortile, ed il completamento delle rifiniture del locale Seminterrato di Altezza pari a mt. 3,75, come anche evidenziato dal C.T.U. risultano ancora da eseguire.

Come citato anche nella perizia del C.T.U. non si ha nulla da eccepire, per il fabbricato, risulta fattibile procedere alla regolarizzazione tramite una pratica in accertamento di conformità.

La parte da me rappresentata, già da tempo stava predisponendo, tramite il sottoscritto, la documentazione per la regolarizzazione delle opere esterne (Cancelletto e Barbecue) che è rimasta però in sospeso, per rifiuto dell'altra parte proprietaria, di sottoscriverla per l'inoltro allo sportello telematico "SUAPE".

Punto VI

Per quanto riguarda la stima del Fabbricato viste le premesse fatte dal CTU, nonché da indagini fatte anche dal sottoscritto, si ritiene congrua la stima effettuata per quanto riguarda il valore complessivo dell'immobile (€ 264.000,00), mentre si ritiene eccessivo il valore stimato per la sola Volumetria (€ 60,00/mc), in quanto trattasi di disponibilità limitate nel tempo, al perdurare della validità della legge sul Piano Casa Sardegna (ed alle sue eventuali proroghe);

Differente, risulta la situazione riguardante la stima relativa alle unità derivate.

Per quanto riguarda queste ultime, secondo il sottoscritto, non congruo, attribuire lo stesso valore medio unitario utilizzato per la stima delle due distinte porzioni.

In particolare ritenendo adeguato e congruo utilizzare per la stima dell'unità Immobiliare

1.a) il parametro di € 1000/mq., per l'unità Immobiliare 1b, trattandosi di locali parzialmente interrati, lo stesso valore risulta eccessivo, e ritiene sia corretto apportare una diminuzione compresa tra il 9 ed il 12% ($€ 1000 - € 1000 \cdot 0.10 = € 900,00$)

Punto VII

Per quanto riguarda l'ipotesi per una proposta di divisione e frazionamento in due distinte unità, non si ritiene di dover esprimere alcun dissenso, avendone già verificato anche con l'Ufficio Tecnico Comunale, la fattibilità.

Punto VIII

Come specificato dal C.T.U. e posto anche come quesito da parte del Giudice, la proposta di divisione deve rispettare la costituzione di due distinte porzioni di eguale valore;

Questo potrà essere perseguito solo ed esclusivamente con l'attuazione della 1^a ipotesi di divisione, che risulta costituita (come da Perizia del C.T.U.) :

Unità Immobiliare a.1 composta da:

- Piano Terra con Ingresso Vano Scale, Camera, Disimpegno e Bagno
- Piano Primo con Tre Camere, disimpegni, Cabina Armadi e due Bagni da ultimare

Le superfici come da Perizia del C.T.U. risultavano :

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA	Mq. 62,72
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO	Mq. 71,61
Totale	Mq. 134,33

VALORE VENALE U.I. a.1)

€ 1000,00 x mq. 134,33 = € 134.300,00

Unità Immobiliare b.1 composta da:

- Piano Terra con Ampio Soggiorno-Pranzo Veranda e disimpegno con scala interna che Collega al sottostante piano seminterrato.
- Piano Seminterrato Allo stato grezzo (Altezza mt. 3.75) da trasformare ad uso abitativo; Locale Seminterrato di altezza netta pari a mt. 2,40 attualmente destinato ad uso Abitativo, composto da camera, soggiorno con angolo cottura e bagno (che dovranno Essere riportati alla destinazione originaria (Cantina ecc.) con verande e cortile

Le superfici come da Perizia del C.T.U. risultavano :

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA	Mq. 60,84
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO	Mq. 68,87
Totale	Mq. 129,71

VALORE VENALE U.I. b.1)

-€ 900,00 x mq. 129,71 = € 116.739,00

-Volume Increm. Volumetrico (Piano Casa) € 7.200,00

Totale € 123.939,00

-Sulla base di quanto sopra il valore delle due Unità Immobiliari a.1 e a.2, pari a complessivi arrotondato a € 258.240,00.

-Il Valore della quota spettante a ciascuno sarà € 258.240,00 * ½ = € 129.120

-In ragione della quota spettante ai due comproprietari, l'assegnatario dell' U.I. b.1) dovrà ricevere un conguaglio pari ad € 5.181,00.

Attuare la seconda proposta di divisione risulta inadeguata e superfluo in quanto, secondo il parere del sottoscritto, non si raggiungerebbero gli scopi prefissati e stabiliti dal giudice (equa divisione in parti uguali), ma si avrebbero valori delle singole parti molto diversi tra loro, che comportano un conguaglio in denaro molto elevato, a cui è difficile far fronte.

Anche se il C.T.U. asserisce che le spese di trasformazione (divisione al piano terra per adeguare-realizzare un nuovo locale cucina) sono elevati (1^ ipotesi); queste si compenserebbero in parte con il conguaglio da ricevere dall'altra parte (€ 5181,00) .

Punto IX

Analizzando i costi dei Lavori necessari per attuare le due proposte di divisione proposte dal C.T.U., emerge che lo stesso rimarca l'onere maggiore per la 1^ Ipotesi , evidenziando un preventivo di spesa che accomuna entrambe, relativamente alle sistemazioni esterne (Opere divisionali cortile, recinzione ecc.)

a) Interventi 1^ Ipotesi :

a.1) Opere per la Materiale divisione al Piano Terra:

-Realizzazione Muro divisorio di separazione scala circolare dal Piano seminterrato, chiusura solaio ecc.

A corpo € 3.500,00

- Opere Divisionali nell'area a cortile con realizzazione di recinzione del tipo a " luce passante" , eliminazione della rampa di scala ecc.

A Corpo € 1.500,00

a.2) Interventi di Adeguamento Funzionale Piano Terra Unità Immobiliare a.1

- Interventi di sezionamento e separazione degli impianti al piano terra esecuzione di tracce predisposizione ed adattamento degli impianti necessari alla realizzazione di un nuovo vano cucina ed angolo cottura, demolizione pavimenti e battiscopa, ripristino degli intonaci, fornitura e posa caldaia a gas per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, tinteggiatura di pareti e soffitti.

Costo stimato € 12.000,00

b) Interventi 2^ Ipotesi di Divisione

-Rimozione di infisso (porta in ferro) compreso il carico e conferimento a discarica, realizzazione di muratura a chiusura della porta nel vano scala tra piano seminterrato e piano terra, compresi intonaci e tinteggiature.

A Corpo € 500,00

- Opere Divisionali nell'area a cortile con realizzazione di recinzione del tipo a " luce passante" , eliminazione della rampa di scala ecc.

A Corpo € 1.500,00

Osservazioni : Dall'analisi dei costi degli interventi necessari ad attuare le 2 ipotesi di divisione, così come stimati dal C.T.U. emerge un onere maggiore nella 1^a ipotesi; questo perché, a parere dello scrivente è stato valutato in maniera eccessiva il costo relativo all'adeguamento funzionale dell'unità immobiliare al Piano Terra a.1) ; La stessa voce valutata anche dal sottoscritto e considerando che per la maggior parte di essi (soprattutto quelli relativi agli impianti tecnici "acqua riscaldamento e gas") risulterebbero piuttosto semplificati, essendo particolarmente agevole intercettare i vari conduttori esternamente al fabbricato evitando così di effettuare grosse demolizioni all'interno dell'abitazione.

Dalla valutazione effettuata si è potuto constatare che i lavori di adeguamento funzionale possono essere ridotti ad € 8000,00 (circa € 150;00 /mq.)

Pertanto sulla base delle suddette considerazioni avremo il seguente schema riepilogativo :

Ipotesi 1

-Costi Lavori per divisione piano terra	€ 5000,00
-Costi per interventi di adeguamento Funzionale Piano Terra	<u>€ 8000,00</u>
Sommano	€ 13.000,00

Ipotesi 2

-Costo Totale Degli interventi	€ 2000,00
--------------------------------	-----------

In Conclusione bisogna sottolineare le seguenti considerazioni

Con la soluzione 1 , si avrà :

- Unità a.1) un costo per interventi di € 13.000,00
- Un Conguaglio da corrispondere all'unità b.1) pari a € 5.181,00

Con la soluzione 2, si avrà:

- Unità a.2 un costo per interventi di € 2.000,00
- Un Conguaglio da corrispondere all'unità b.2 pari a € 59.400,00

Sulla base di quanto suesposto risulta senza alcun dubbio più conveniente la 1^a Ipotesi di divisione
Per quanto riguarda i costi di definizione della pratica edilizia risultano dal sottoscritto congrui con i prezzi medi applicati nella zona;

Punto XI

Nessuna osservazione particolare in riferimento a tale punto in quanto in linea con le tariffe professionali applicate nella zona, eccezion fatta per il fatto che dalla Perizia del C.T.U. non si evince come dovranno essere ripartiti gli onorari professionali e i vari costi burocratici conseguenti.

CONCLUSIONI

Sulla base delle suddette considerazioni, si ritiene inoltre doveroso rimarcare la maggiore convenienza nella divisione del fabbricato in due distinte unità immobiliari, in quanto questo porterebbe ad entrambi le parti un vantaggio nell'eventualità di una vendita futura.

La eventuale vendita dell'edificio completo, invece, data la situazione attuale del mercato immobiliare della zona e considerato il prezzo globale, al di sopra dell'ordinarietà, questo porterebbe senz'altro ad una diminuzione delle richieste e conseguentemente costringerebbe le parti ad un abbassamento del prezzo.

Il Tecnico

(Geom. Gianfranco Camboni)