

Dott. Amsicora Anedda
Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione civile

Procedimento R.G. 3503/2013

ATTORE

XXXXX

CONVENTUTI

XXXXX

GIUDICE

Dott.ssa Maria Gabriella Dessi

CTU

Ing. Amsicora Anedda

RELAZIONE TECNICA

Dott. Amsicora Anedda

Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

Il sottoscritto Ing. Amsicora Anedda, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, con il n. 1732 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, ha ricevuto dal Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Dessi, nell'udienza del 10/03/2016, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento R.G. 3503/2013, per rispondere ai quesiti di cui all'udienza del 14/10/2014 che sono i seguenti:

- 1) **Individuazione e stima della massa attiva da dividere;**
- 2) **Verifica della comoda divisibilità;**
- 3) **In difetto la regolarità urbanistica dei beni e costi degli interventi per la sua regolarizzazione ove possibile e necessario;**
- 4) **Predisposizione di un progetto di divisione con formazione di quattro quote di pari valore;**

Il Giudice, inoltre, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/03/2016 e determinava i termini per il deposito della relazione finale precisando che:

- La Relazione preliminare dovrà essere depositata entro il 30/05/2016 dall'inizio delle operazioni peritali;
- Le osservazioni delle Parti dovranno pervenire al CTU entro il 30/06/2016;
- Il CTU dovrà depositare la Relazione finale entro il 05/07/2016;

Lo scrivente, dott. Ing. Amsicora Anedda, dava inizio alle operazioni peritali, nella data disposta del 22/03/2016.

1. PREMESSA

Si espongono, di seguito alcune brevi note utili ad inquadrare il contesto e l'oggetto della CTU.

1.1. Oggetto della CTU

L'oggetto della CTU, come si evince dai quesiti, concerne:

- L'identificazione degli eredi, di XXXXX e la determinazione delle quote ereditarie;
- L'identificazione della massa ereditaria e la stima del valore corrente di mercato;
- Il progetto di distribuzione delle quote, per singolo erede;

1.2. Identificazione di Parti e Soggetti richiamati nella CTU

Le parti identificate nel fascicolo di Parte del procedimento sono:

- **XXXXX**: defunta e intestataria in regime di comunione, con XXXXX, di un immobile ubicato nella Via Pirandello, 5 in Sinnai;

- **XXXXX**: defunto e intestatario in regime di comunione, con XXXXX, di un immobile ubicato nella Via Pirandello, 5 in Sinnai. Intestatario per la quota di 15/60 di terreno adibito a pascolo in agro di Sinnai;
- **XXXXX**: figlio dei defunti XXXXX ed attore e proponente della causa di scioglimento della comunione ereditaria;
- **XXXXX**: figli dei defunti XXXXX convenuti nel giudizio di scioglimento della comunione ereditaria.

2. DOCUMENTAZIONE

Nei punti che seguono è richiamata la documentazione presente in atti, avente specifica rilevanza per la formulazione delle risposte ai quesiti, per la cui lettura si rimanda ai fascicoli delle parti.

2.1. Documentazione fascicoli di Parte

- Dichiarazione di successione, di XXXXX, depositato presso l'Ufficio delle Entrate 3 di Cagliari;
- Atto Notarile, Repertorio 34225 del 9/07/1987, redatto dal Notaio dott. Roberto Putzolu in Cagliari, attestante la donazione del lastrico di copertura dell'immobile realizzato al piano terra della Via Pirandello 5 in Sinnai, fatta dai defunti XXXXX al proprio figlio XXXXX;
- Atto Notarile, Repertorio 50821 del 27/11/1990, redatto dal Notaio dott. Roberto Putzolu in Cagliari, attestante la donazione del lastrico di copertura dell'immobile realizzato al piano primo della Via Pirandello 5 in Sinnai, fatta dai defunti XXXXX;
- Scrittura privata, redatta alla presenza dell'avv. Efisio Pintor, con la quale i defunti XXXXX la somma di Lire 9.000.000;
- Atto Notarile, Repertorio 32470 del 29/10/2001 e relativa Nota di trascrizione, redatto dal Notaio Marialudovica Faelter in Sinnai, attestante la cessione in vitalizio a titolo di corrispettivi fatta da XXXXX;
- Atto Notarile, Repertorio 46292 del 9/06/1992, redatto dal Notaio Ercole Batoli in Dolianova, attestante la vendita, di un immobile ubicato nella Via Roma 298 in Sinnai, fatta dagli eredi di XXXXX;
- Atto Notarile, Repertorio 5847 del 15/07/1981, redatto dal Notaio Vacca in Sinnai, attestante l'acquisizione della proprietà pro-indivisa tra XXXXX di della porzione di un lotto di terreno distinto al Foglio 2 mappale (*non visibile*).

2.4. Documentazione acquisita in corso di CTU

La documentazione acquisita in sede di ATP presso diverse fonti è elencata nei punti che seguono.

2.4.1. Documentazione acquisita presso il Comune di Sinnai

- CE 138 del 03/08/2013;
- C.E. 113 del 2013;
- C.E. 117 del 28.05.2003;
- Nota di trascrizione dell'Atto di acquisto del terreno di sedime;
- Planimetria catastale piano II;
- Tavola grafica CE 113 del 27.05.2008;
- Tavola grafica CE 63 del 20.02.1991;
- Tavola grafica CE 117 del 28.05.2003;
- Tavola grafica CE 336 del 14.12.1981
- Tavola grafica sopraelevazione e variante garage.

2.4.2. Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

L'accesso agli atti dell'Agenzia del territorio è stata eseguita per accertare intestatari e proprietà intestate del soggetti coinvolti nel procedimento di scioglimento della comunione ereditaria. I documenti estratti sono stati i seguenti:

- Visura storica per immobile distinto al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35, Mappale 4923, Sub 1 (ex Foglio 35, Mappale 3706, Sub 1);
- Visura storica per immobile distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 2 Particella 8;
- Visura storica per immobile distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 2 Particella 9;
- Visura per immobile distinto al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 25, Particella 1672 Sub 1;
- Visura per immobile distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 46, Particella 1153;
- Visura per immobile distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 46, Particella 1155;

3. SOPRALLUOGHI

L'accesso ai luoghi, finalizzato all'accertamento dello stato dei beni, è avvenuto in data 22.03.2016 presso l'abitazione, .del Sig. XXXXX, al piano terra del civico 5 della Via Pirandello in Sinnai. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei Signori XXXXX.

Il verbale del sopralluogo, unitamente agli elaborati fotografici è allegato alla presente relazione

4. CONSIDERAZIONI CONSEGUENTI ALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Si riportano nei punti seguenti le considerazioni conseguenti all'esame della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante la Consulenza. L'esame è stato condotto sulla sola documentazione rilevante ai fini della CTU.

4.1. DOCUMENTI PRESENTI NEI FASCICOLI DI PARTE

4.1.1. Dichiarazione di successione, di Lai Vittorina

CONSIDERAZIONI

- La dichiarazione è stata depositata nel 1992 ed integrata nel 2001;
- Il documento attesta che gli eredi della defunta XXXXX;

4.1.2. Atto Notarile, attestante la donazione del lastrico solare in favore di XXXXX

La donazione del 1987, fatta da XXXXX, coniugati in regime di comunione dei beni, riguarda il lastrico solare, di copertura del fabbricato a piano terra, per una superficie di m² 168,50 con facoltà di edificare per un piano. Nel la donazione è inclusa la facoltà di realizzare una scala di accesso ai piani superiori a quello terreno che una volta realizzata deve intendersi condominiale tra donanti e donatario. Inoltre, dalla donazione è escluso che resta nella piena proprietà dei donanti, l'intero cortile posteriore del fabbricato. Infine i donanti si riservano la proprietà del lastrico solare di copertura dell'unità immobiliare che il donatario realizzerà con facoltà di sopraelevare.

CONSIDERAZIONI

- La donazione del lastrico solare ricade, per sua natura, nella fattispecie di collazione e, trattandosi di un bene materiale consumato. Deve essere intesa ai fini della formazione delle quote ereditarie come acconto, ricevuto dall'erede, sulla propria eredità;
- Il valore dichiarato della donazione, pari a Lire 5.000.000, deve essere verificato e valutato in ragione della effettiva superficie utilizzata ed attualizzato al momento del decesso del donante.

4.1.3. Atto Notarile attestante la donazione del lastrico solare in favore di XXXXX

La donazione del 1990, fatta da XXXXX, coniugati in regime di comunione dei beni, riguarda il lastrico solare, di copertura del fabbricato al piano primo per una superficie di m² 193 con facoltà di edificare per un piano. Nel la donazione è inclusa la facoltà di realizzare una scala di accesso ai piani superiori al piano primo che una volta realizzata deve intendersi

condominiale tra donanti e donatario. Inoltre, dalla donazione è escluso che resta nella piena proprietà dei donanti, l'intero cortile posteriore del fabbricato.

CONSIDERAZIONI

- La donazione del lastrico solare ricade, per sua natura, nella fattispecie di collazione e, trattandosi di un bene materiale consumato. Deve essere intesa ai fini della formazione delle quote ereditarie come acconto, ricevuto dall'erede, sulla propria eredità;
- Il valore dichiarato della donazione, pari a Lire 5.000.000, deve essere verificato e valutato in ragione della effettiva superficie utilizzata ed attualizzato al momento del decesso del donante.

4.1.4. Scrittura privata attestante la donazione di XXXXX

La scrittura privata attesta la donazione, fatta dai defunti XXXXX

CONSIDERAZIONI

- La donazione della somma di Lire 9000.000, per sua natura, nella fattispecie di collazione e, trattandosi di un bene materiale consumato. Deve essere intesa ai fini della formazione delle quote ereditarie come acconto, ricevuto dall'erede, sulla propria eredità;
- Il valore dichiarato della donazione, pari a Lire 9.000.000, non deve essere attualizzato.

4.1.5. Atto Notarile attestante la cessione in vitalizio oneroso in favore di XXXXX

L'atto attesta la cessione in vitalizio a titolo di corrispettivi fatta da XXXXX delle proprie quote di proprietà (1/3 quale erede di XXXXX e 1/2 quale comproprietario nella comunione con XXXXX) dell'unità immobiliare, a piano terra, della Via Pirandello 5 e relative pertinenze.

CONSIDERAZIONI

- La cessione in vitalizio oneroso non è sottoposta a collazione.

4.1.6. Atto Notarile attestante la vendita, di un immobile ubicato nella Via Roma 298 in Sinnai, fatta dagli eredi di XXXXX

L'Atto attesta la vendita, di un immobile ubicato nella Via Roma 298 in Sinnai, fatta dagli eredi di XXXXX.

CONSIDERAZIONI

- La vendita dell'immobile è stata fatta dagli eredi, di XXXXX, ciascuno per i propri diritti e per l'intero;
- La parte venditrice ha dato atto che il prezzo pattuito è stato incassato per intero prima della stipula dell'atto e ne danno quietanza a saldo;

- Il bene non rientra nella fattispecie della collazione.

4.1.7. Atto Notarile, a firma del notaio V. Vacca, Repertorio 5847 del 15/07/1981, attestante donazioni reciproche di porzioni di lotti agricoli tra XXXXX

L'Atto attesta una donazione di una porzione di terreno agricolo fatta da Mar, XXXXX e della contestale donazione di un altro lotto di terreno fatta da Loddo Giuseppina a favore di XXXXX

CONSIDERAZIONI

- L'atto attesta che XXXXX sia contestatario di una quota di 15/60 ovvero 1/4 del terreno distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 25 mappali 8 e 9;
- La proprietà, per quanto riporta nell'atto, costituisce una comunione tra XXXXX

4.2. DOCUMENTI ACQUISITI PRESSO IL COMUNE DI SINNAI

I documenti acquisiti non sono tutti rilevanti ai fini della formulazione delle risposte ai quesiti. Si propongono di seguito le considerazioni più importanti.

CONSIDERAZIONI

- Il terreno di sedime sul quale è stato edificato l'edificio, che comprende l'unità immobiliare, oggetto dello scioglimento della comunione ereditaria, ha una superficie di 420 mq;
- L'unità immobiliare sita al piano terra, distinta al NCEU al Foglio 35 Particella 4923 sub. 1 ha una superficie coperta di 129 mq alle quali si deve sommare l'area cortilizia di pertinenza di 240 mq ed una costruzione ad uso garage di superficie coperta di 24 mq ed un passo carraio coperto di superficie 27 mq;
- L'unità immobiliare a piano terra è stata edificata in conseguenza alla C.E. n. 138 del 03.04.1978
- Il Garage e la copertura del passo carraio sono state realizzate in conseguenza alla CE 336 del 14.12.1981;
- L'unità immobiliare al piano primo, di proprietà di XXXX, è stata edificata sul lastrico solare del piano terra e sopra la copertura del passo carraio. L'unità ha una superficie coperta di 183 mq;
- L'unità immobiliare al secondo piano, già di proprietà di XXXXX, è stata edificata sul lastrico solare del piano primo (vedasi § 2.1.) ed ha una superficie coperta di 183,0 mq;

- Il locale adibito a garage si presenta diverso da quello riportati negli elaborati allegati alla CE 336 del 14.12.1981.
- La copertura del passo carraio, riscontrata e documentata in sede di sopralluogo, è maggiore di quella autorizzata con CE 336 del 14.12.1981;
- L'aumento della copertura del passo carraio è stata autorizzata dal Comune di Sinnai con il rilascio della CE 63 del 20/02/1991 per la sopraelevazione del piano primo attualmente di proprietà di Marci fausto.

4.3. DOCUMENTI ACQUISITI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO IN CAGLIARI

L'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari ha consentito di acquisire i seguenti documenti:

- Visura storica per immobile distinto al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35 Particella 4923 Sub. 1;
- Visura storica per immobile distinto al NCT del Comune di Sinnai al Foglio 25 Particelle 8 e 9;
- Planimetria dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35 Particella 4923 Sub. 1;
- Planimetria dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35 Particella 4923 Sub. 4.

CONSIDERAZIONI

- La visura storica dell'unità immobiliare, a piano terra, oggetto del procedimento di scioglimento della comunione ereditaria, evidenzia che:
 - L'unità è distinta al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35, Mappale 4923, Sub 1 per variazione intervenuta nel 02/02/2007 a seguito modifica identificativo per allineamento mappe;
 - La visura riporta l'indirizzo Via G.B. Tuberi 8 piano terra a seguito variazione toponomastica;
 - La superficie catastale, escluse le aree scoperte, è indicata pari a 129 mq;
 - Gli intestati sono XXXXX

Le quote indicate sono evidentemente errate infatti il totale è pari a 20/12. L'errore è dovuto ad un errore materiale nella trascrizione della cessione in vitalizio;

La superficie catastale è errata a causa del mancato aggiornamento dopo l'avvenuta edificazione del garage e dell'ampliamento della copertura del passo carraio;

➤ La Planimetria catastale dell'unità immobiliare, di cui al NCEU del Comune di Sinnai al Foglio 35, Mappale 4923, Sub 1, è stata inserita in atti il 11/04/1984 con elaborato a firma del Geom. G. Cappai. L'esame del documento evidenzia che:

- Nell'elaborato non compare il fabbricato destinato a garage;
- Il passo carraio appare coperto per una superficie inferiore a quella attuale;
- L'attuale copertura del garage è conseguente alla sopraelevazione del piano primo;

Per quanto sopra esposto è evidente che è necessario provvedere al reinserimento in atti dell'intera unità immobiliare, incluso il corpo del garage, ed aggiornare la consistenza;

➤ La visura storica e la planimetria acquisita, relativamente alle particelle 8 e 9, insistenti nel Foglio 2 del NCT del Comune di Sinnai, richiamati nell'atto redatto dal Notaio V. Vacca, repertorio 5847 del 15/07/1981, evidenziano quanto segue:

- La particella 8 non compare nella planimetria del Foglio 2 perché probabilmente soppresso. Pertanto, La visura storica del Lotto 8 non compare nell'impianto meccanografico;
- La particella 9 compare sia nella planimetria del Foglio 2 sia come visura storica;
- La visura storica dell'immobile, **inserita in impianto nel 1985**, riporta come intestati diversi soggetti appartenenti alle stirpi Quartu (per 1/3), Sanna (1/3), Zuncheddu (per 1/3) mentre non risultano citati i soggetti richiamati **nell'atto redatto dal notaio V. Vacca nel 1981**;

- **La superficie della particella 9**, indicata in visura, **pari a 20.420 mq** diversa da quella indicata nel citato atto del notaio V. Vacca.

Per quanto sopra risulta evidente che è necessario procedere:

- **ad una verifica e ricostruzione storica, per definire gli intestatari;**
- **all'inserimento negli archivi catastali di tutti gli atti e delle note di trascrizione relativi ai diversi passaggi di proprietà;**
- **eseguire i necessari rilievi topografici per verificare la reale consistenza dei terreni;**
- **aggiornare, eventualmente, con inserimento dei tipi mappale, le planimetrie catastali.**

Le attività sopra elencate esulano, salvo diversa disposizione del Giudice, dall'incarico ricevuto.

5. CONSIDERAZIONI CONSEGUENTI ALLE VERIFICHE ESEGUITE DURANTE IL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo del 22/03/2013 è avvenuto presso l'unità immobiliare ubicata in Sinnai, nella Via Pirandello 5, distinta al NCEU al Foglio 35 Mappale 4923 Sub 1. verbale di sopralluogo, inclusi gli elaborati fotografici, è allegato alla presente Relazione

CONSIDERAZIONI

- L'unità immobiliare a piano terra ed il cortile di pertinenza è in uso da Marci Roberto in forza della cessione per vitalizio oneroso;;
- La costruzione realizzata nel cortile è suddivisa in due locali adibiti a garage nella disponibilità di XXXXX;
- Le unità immobiliari hanno un ingresso indipendente rispetto all'unità a piano terra;
- L'unità immobiliare a piano terra ha una superficie invariata rispetto a quella di progetto;
- Le unità immobiliari ai piani primo e secondo hanno superficie maggiore rispetto all'unità al piano terra: La maggiore superficie, coerente con le Concessioni Edilizie rilasciate per le sopraelevazioni, è dovuta principalmente allo sfruttamento della copertura del passo carraio alla quale si aggiunge l'aggetto dei prospetti posteriori;
- Il prospetto principale, dell'intero immobile, è finito secondo progetto;
- Il prospetto posteriore è, per le unità immobiliari del piano primo e secondo, privo d'intonaco e quindi non finito.

6. RISPOSTE AI QUESITI

Nei punti seguenti si riportano le risposte ai quesiti, esposti in premessa, che sono la logica conseguenza della narrazione che precede.

6.1. **Risposta al quesito n. 1** "Individuazione e stima della massa attiva da dividere"

La massa attiva da dividere è costituita da:

- Unità immobiliare, edificata nella Via Pirandello 5 (*variata, per aggiornamento toponomastica ansc* , in Via G.B. Tuveri 8), distinta al NCEU al Foglio 35 mappale 4923 (*ex 3706* Sub. 1, intestata a:
 - XXXXX
- **Alla massa attiva concorrono per collazione** (per imputazione) le donazioni fatte dai defunti XXXXX

➤ **Allo stato, non è possibile affermare che XXXXX sia comproprietario per una quota pari a 1/4 di un lotto di terreno indiviso agricolo distinto al NCT al Foglio 2 particelle 8 e 9; pertanto, questa quota non può essere inclusa nella massa attiva.** Come scritto in precedenza, i documenti acquisiti dagli atti dell'Agencia del Territorio hanno evidenziato, che, allo stato attuale, non risulta che il defunto XXXXX (padre degli attuali coeredi XXXXX) sia intestatario della quota di 1/4 dei lotti in esame.. Solo una attività specifica di ricostruzione della proprietà potrà condurre alla corretta individuazione della quota intestabile al defunto XXXXX. (vedasi § 4.3.).

6.1.1. Stima del valore Unità immobiliare a piano terra della Via Pirandello 5 Sinnai distinta al NCEU al Foglio 35 Mappale 4923 Sub 1

La stima del valore corrente di mercato è stata eseguita secondo il criterio seguente:

$$Vr = Sc \times Vu \times Cm$$

Dove:

Vr = Valore corrente di mercato espresso in €;

Sc = Superficie commerciale espressa in mq

Vc = Valore unitario corrente espresso in €/mq

Cm = Coefficiente di merito dell'immobile

Il Valore trovato è stato poi raffrontato con le quotazioni correnti di mercato acquisite presso banche dati e operatori immobiliari operanti su piazza.

Il metodo utilizzato è conforme al Provvedimento direttoriale dell'Agencia delle Entrate 2007/120811 del 27 luglio 2007

La determinazione della superficie commerciale è stata fatta in accordo con la Norma UNI 10750.

Il Coefficiente di Merito è stato stimato applicando la Tabella TCM 3.1.1.

La tabella seguente riporta la stima eseguita, con il metodo prima descritto, che ha trovato sostanziale conferma dalle indagini informali fatte presso operatori specializzati del settore.

	Superficie effettiva mq	Superficie Commerciale mq	Quotazione unitaria €/mq	Coefficiente di merito %	Valore a Nuovo €	Valore di mercato €
Appartamento	129	129				
area cortilizia	240	36				
passo carraio	27	9				
garage	24	18				
totale	420	192	1.000,00	70	192.000,00	134.400,00

Valore che si arrotonda a € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)

6.1.2. Stima del Valore delle donazioni oggetto di collazione per imputazione

Si riporta di seguito il dettaglio delle donazioni che confluiscono nella massa attiva per collazione.

6.1.2.1. Donazione a favore di XXXXX

La donazione del lastrico solare è stata fatta nel 1987. I dati rilevanti sono:

- Superficie lastrico solare mq 163;
- Valore dichiarato Lire 5.000.000 (cinquemilioni);
- Valore unitario Lire/mq 30.675.

Il valore dichiarato è coerente con un costo di costruzione, all'epoca dell'atto pari a Lire 50.000.000.

Il valore di mercato del lastrico solare, al momento dell'apertura della successione nel 1992, deve essere attualizzato pari a Lire 6.657.961 ovvero € 3.439,00.

6.1.2.2. Donazione a favore di XXXXX

La donazione del lastrico solare è stata fatta nel 1990 . I dati rilevanti sono:

- Superficie lastrico solare mq 163;
- Valore dichiarato Lire 5.000.000 (cinquemilioni);
- Valore unitario Lire/mq 30.675.

Il valore dichiarato è coerente con un costo di costruzione, all'epoca dell'atto pari a Lire 50.000.000.

Il valore di mercato del lastrico solare, al momento dell'apertura della successione nel 1992, deve essere attualizzato pari a Lire 5.608.251 ovvero € 2.896,00.

6.1.2.3. Donazione a favore di XXXXX

Il valore dichiarato di Lire 9000.000 è pari, al momento dell'apertura della successione in Lire 9.000.000 ovvero € 4.648.00.

6.1.3. Valore della donazioni da imputare alla massa attiva

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle donazioni che confluiscono nella massa attiva.

DONAZIONI		Valore Iniziale		Valore attualizzato al 1992
XXXXX	Lit	9.000.000	€	4.648,11
XXXXX	Lit	5.000.000	€	3.438,58
XXXXX	Lit	5.000.000	€	2.896,42

6.1.4. Stima della massa attiva

La stima della massa attiva costituita dall'unità immobiliare e dalla collazione delle donazioni è riportata nella tabella seguente:

Beni		Valore
TOTALE MASSA ATTIVA	€	144.984,00

6.2. **Risposta Quesito n. 2** “ Verifica della sua comoda divisibilità”

L'esame della comoda divisibilità riguarda, per quanto scritto in precedenza, l'unità immobiliare ubicata in Sinnai, Via Pirandello 5 piano terra, distinta al NCEU al Foglio 35 Mappale 4923 Sub 1. L'unità immobiliare, parte di un edificio multipiano, è costituita da un appartamento, da un'area cortilizia di pertinenza, da un passo carraio coperto che svolge anche funzione di solaio di pavimentazione del primo piano e da un fabbricato ad uso garage ubicato all'interno dell'area cortilizia.

L'appartamento ha un ingresso su strada indipendente da quello condominiale, L'area cortilizia ha due accessi, uno attraverso un passo carrabile coperto, l'altro attraverso l'appartamento.

Viste le caratteristiche strutturali dell'unità immobiliare si può affermare che il bene non può essere frazionato, in parti omogenee e singolarmente funzionali, senza pregiudicare l'intero valore.

Si deve quindi concludere che non esiste la possibilità di una comoda divisibilità della massa attiva.

6.3. **Risposta al Quesito n. 3** “In difetto la regolarità urbanistica dei beni e costi degli interventi per la regolarizzazione degli stessi ove necessario”

Il confronto dello stato di fatto con atti amministrativi acquisiti presso il Comune di Sinnai:

- C.E. 138 del 03.04.1978;
- C.E. 336 del 14.12.1981;
- C.E. 63 del 20.02.1991;

consente di affermare che;

- **l'unità immobiliare ubicata al piano terreno della Via Pirandello 5 in Sinnai, distinta al NCEU al Foglio 35 Particella 4923 (ex 3706 Sub. 1, è conforme alla C. Edilizia 138 sopra richiamata;**
- **Il fabbricato ad uso garage realizzato con la CE 336, sopra richiamata, è:**
 - **conforme** in termini di consistenza;
 - **difforme** per quanto attiene il prospetto anteriore per la presenza di due porte in luogo di una;
 - **difforme** per la presenza di un tramezzo divisorio che divide il garage in due ambienti diversi con ingressi separati;

- difforme** per la presenza di un finestratura laterale non prevista in progetto;
- La copertura del passo carrabile, pur essendo superiore a quella autorizzata con la CE 336 del 1981, è conforme a quella autorizzata con la CE 63 del 1991 relativa ai lavori di sopraelevazione del piano primo;;
 - Allo stato urbanistico, sopra esposto, si deve evidenziare il mancato aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto sopra esposto è evidente la necessità di procedere alla sanatoria delle difformità riscontrate come descritto nei punti seguenti.

6.3.1. Sanatoria difformità urbanistica

La difformità urbanistica, del locale ad uso garage esposta al precedente punto, può essere sanata predisponendo un Progetto di Accertamento in doppia Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 16 della L.R. 23/1985.

Il costo della sanatoria (prestazioni di un tecnico abilitato, oneri di legge ed eventuali lavori di adattamento) può essere stimato in € 2.500,00.

6.3.2. Aggiornamento catastale

L'inserimento dell'aggiornamento catastale (della planimetria dell'unità immobiliare distinta nel NCT al Foglio distinta al NCEU al Foglio 35 mappale 4923 Sub. 1) richiede il rilievo dello stato dei luoghi e l'elaborazione della planimetria da parte di un tecnico abilitato.

Il costo dell'aggiornamento, oneri professionale più oneri di legge, si può stimare in circa € 1.000,00.

6.4. Risposta al Quesito n. 4 “ Predisposizione di un progetto di divisione con quattro quote di pari valore “

Il progetto di divisione è stato redatto tenendo conto di quanto segue:

- XXXXX

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle quote spettanti ad ognuno degli eredi

Dott. Amsicora Anedda

Ordine Ingegneri Provincia di Cagliari n. 1732

ai donatari del valore della donazione ricevuta) sono indicate nel quadro seguente che integra e precisa la tabella esposta in precedenza.

Massa attiva	Valore di Mercato	Marci Fausto	Marci Mariano	Marci Marcello	Marci Roberto
Unità immobiliare sita in Sinnai, Via Pirandello 5, distinta al NCEU al Foglio 35 Particella 4923 Sub 1 che costituisce la massa attiva da dividere	134.000,00	7%	8%	6%	79%

7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La relazione preliminare è stata trasmessa alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Le parti non hanno trasmesso le eventuali osservazioni alla relazione preliminare.

8. CONCLUSIONI

Ritenendo di avere adempiuto l'incarico affidatomi, dall'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Dessi, consegno la presente relazione tecnica, che si compone di n. 17 pagine numerate da 1 a 17 e dai seguenti allegati:

- A1) Situazione intestati;
- A2) Visura storica NCEU Foglio 35 Part. 4923 Sub 1;
- A3) Visura storica NCT Foglio 2 Part. 9;
- A4) Visura storica NCEU Foglio 35 Part. 4923 Sub 4;
- A5) PLN NCEU Foglio 35 Part. 4923 Sub. 1;
- B1) Nota trascrizione dell'atto di acquisto terreno di sedime Immobile Via Pirandello 5;
- B2) C.E. n. 138 del 03.04.1978;
- B3) Elaborato C.E. n. 138 del 03.04.1978;
- B4) Tavola grafica C.E. n. 336 del 14.12.1981;
- B5) Tavola grafica C.E. n. 63 del 20.02.1991;
- B6) C.E. n. 117 del 28/05/2003;
- B7) C.E. n. 113 del 27/05/2008;
- B8) Tavola grafica C.E. n. 117 del 28/05/2003;
- B9) Tavola grafica C.E. n. 113 del 27/05/2008;
- B10) Tavola grafica sopraelevazione e variante garage;
- B11) Parere negativo variante garage;
- C1) Verbale di sopralluogo;
- C2) Elaborati fotografici

Oltre che la distinta delle competenze.

Cagliari, 4 luglio 2016

In fede

Dott. ing. Amsicora Anedda