

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE

R.G. 853/2013

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ING. MARIO FRIGERIO
VIA NAPOLI 52 09124 CAGLIARI

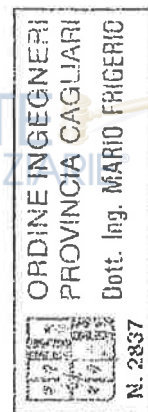
TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE N. 853/2013 R.G. I E PIU' CONTRO :

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Mario Frigerio

Via Napoli n. 52-09124 CAGLIARI



PREMESSA

Con ordinanza del sig. G.I. del 27/05/2013 il sottoscritto dott. ing. Mario Frigerio, con studio in Cagliari Via Napoli 52, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n.2837) ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari il giorno 21 ottobre 2013 veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe. Previo giuramento di rito sull'importanza della funzione affidatami il G.I. dott. D. Satta disponeva una consulenza tecnica d'ufficio al fine di dare risposta ai seguenti quesiti di cui all'atto di citazione del 22.01.2013:

➤ *accertare il valore economico dei beni di cui trattasi e se gli stessi siano comodamente divisibili;*

➤ *procedere alla formazione della massa da dividere e delle singole quote*

Come riportato nel verbale d'udienza del 21 ottobre 2013, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 11 novembre alle ore 9,30 presso i luoghi in cui sono ubicati i beni oggetto di causa alla presenza del signor Successivamente predispono una richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Uta per verificare la documentazione tecnica inerente la regolarità edilizia dei beni in oggetto.

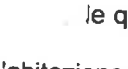
1) I beni oggetto di divisione

I beni oggetto di divisione sono costituiti da due appartamenti catastalmente così identificati:

- 1) *N.C.E.U. foglio 12 particella 533 sub 1 abitazione di 5,5 vani nella via Santa Maria 4 piano terra;*

2) N.C.E.U. foglio 12 particella 533 sub 2 abitazione di 5 vani nella via Santa Maria 4 piano terra e primo;

graficamente rappresentati nelle allegate planimetrie (vedi all.to B)

In base alla successione di  deceduto in data  le quote di eredità spettanti al coniuge ed agli otto figli sono costituite da 1/2 dell'abitazione 1) a piano terra e 1/2 dell'abitazione 2) al piano primo.

Pertanto il coniuge  essendo già proprietaria della metà dei beni, sarà proprietaria di ciascuna delle due abitazioni per una quota di 16/24 e ciascuno degli otto figli di una quota di 1/24.

2) DESCRIZIONE DEI BENI

I due appartamenti sovrapposti fanno parte di un unico edificio di due piani fuori terra con cortile comune ubicato nel centro storico dell'abitato di Uta e la cui edificazione si può far risalire a circa 50 anni fa. Il fabbricato insiste su di un lotto irregolare della superficie di circa mq 145 confinate con altri fabbricati e presenta un accesso carrabile dalla via Santa Maria ed uno pedonale dalla retrostante via Satta.

La costruzione è stata realizzata con struttura mista in muratura di blocchi di cls e laterizi, elementi portanti in conglomerato cementizio armato, tamponature laterizie, solai latero cementizi. La copertura a falde inclinate è costituita da lastre di eternit, le facciate sono parzialmente intonacate e tinteggiate, il cortile è pavimentato in cemento.

L'appartamento a piano terra è accessibile sia dal cortile sulla via Santa Maria sia dalla via Satta; l'appartamento soprastante è accessibile dalla scala esterna che diparte dal cortile.

A.1) Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definito dal Piano Urbanistico Comunale individua l'edificio all'interno della zona omogenea A Centro Storico per il quale è vigente il Piano Particolareggiato del centro storico che individua l'edificio come unità edilizia 8 all'interno del comparto A/1.3 dell'allegato 3.b/3 del Piano integrato del centro storico.



Per tale edificio sono consentite la ristrutturazione edilizia senza variazione volumetrica e la manutenzione ordinaria e straordinaria manutenzione (vedi all.to E).

A.2) Regolarità edilizia

Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta hanno evidenziato che per il fabbricato non sia mai stato rilasciato alcun atto autorizzativo o sia stata presentata alcuna richiesta di condono edilizio (vedi all.to C). Inoltre, secondo quanto riportato nell'atto di vendita del 23/12/1987 a rogito notaio F. Contu del suddetto fabbricato a favore dei coniugi

contro i coniugi i venditori hanno dichiarato che l'immobile è stato "iniziato e terminato prima del 1 Settembre 1967, e che l'immobile non è soggetto ad alcuna delle disposizioni sanzionatorie previste dall'art.41 della L. 47/1985 essendo conforme alle norme urbanistiche." Per quanto sopra l'immobile non presenta abusi edilizi e risulta corrispondente alla planimetria catastale datata 08/10/1987.

A.3) Descrizione e consistenza degli appartamenti

L'appartamento a piano terra risulta disabitato da diverso tempo, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e si articola in un loggiato chiuso da una vetrata con struttura di alluminio, un bagno, una cucina con caminetto, tre camere, un disimpegno e un locale di sgombero ubicato nel cortile. Le finiture sono di tipo economico e risalgono al periodo di edificazione i pavimenti sono in piastrelle monocotture, le porte in legno tamburato, gli infissi in metallo o in legno monovetro, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in alcuni parti deteriorate per l'umidità di risalita, gli impianti idrico e fognario sono collegati alla rete, l'impianto elettrico è fuori norma.

L'appartamento al piano superiore risulta anch'esso disabitato da diverso tempo, presenta sufficienti condizioni di manutenzione anche per i recenti interventi eseguiti al suo interno. Dalla veranda si accede all'appartamento articolato in un bagno, un soggiorno con caminetto, una cucina, due vani e un disimpegno. Le finiture più recenti rispetto al precedente sono di tipo economico: pavimenti in piastrelle monocotture, bagno rivestito in piastrelle, porte con specchiatura cieca di legno tamburato, infissi di

CTU -

R.G. 853/2013

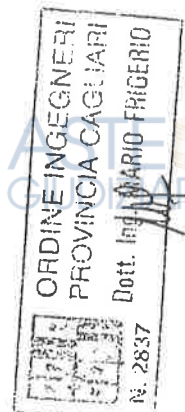


metallo o di legno monovetro, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, il soffitto di alcuni ambienti risulta deteriorato per infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture, gli impianti idrico e fognario sono collegati alla rete.

Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale degli immobili

UTA via Santa Maria p. T

Piano	Descrizione vano	Superficie utile mq	coeff. di riduzione	Superficie corretta mq
T	camera1	8,33		8,33
T	ingresso	6,18		6,18
T	camera 2	11,93		11,93
T	camera 3	10,39		10,39
T	cucina	17,87		17,87
T	bagno	5,00		5,00
T	loggiato	14,40	0,90	12,96
T	sgombero	5,65	0,45	2,54
A	Totale Su calpestabile	79,75		75,20
T	cortile	42,20	0,20	8,44
B	Superficie accessoria corretta			8,44
C	Superficie murature	A x 15%		11,96
	Superficie commerciale (A+B+C)			95,61



UTA via Santa Maria p. 1

Piano	Descrizione vano	Superficie utile mq	coeff. di riduzione	Superficie corretta mq
1	camera 1	11,73		11,73
1	camera 2	14,62		14,62
1	soggiorno	21,05		21,05
1	cucina	9,76		9,76
1	bagno	4,75		4,75
1	ingresso	6,50		6,50
A	Totale Su calpestabile	68,41		68,41
1	veranda	12,00	0,25	3,00
B	Superficie accessoria corretta			3,00
C	Superficie murature	A x 12%		8,21
	Superficie commerciale (A+B+C)			79,62

Sulla base dei precedenti prospetti viene elaborata la superficie commerciale di ciascun appartamento; il calcolo tiene conto, per le parti costruite, delle superfici lorde (comprendendo cioè la superficie dei muri di partizione e tamponamento). La superficie di ciascun ambiente è stata moltiplicata per opportuni coefficienti legati alla destinazione ed all'utilizzabilità degli ambienti.

A.4) Valore degli immobili

Per la valutazione si è proceduto attraverso diversi metodi basandosi sul valore unitario medio del metro quadrato commerciale e mediando i valori ottenuti per rendere il più oggettiva possibile la stima del bene. Gli accertamenti svolti presso operatori del settore evidenziano a Uta quotazioni abbastanza omogenee per immobili di recente realizzazione ed in buone condizioni e per i quali si rileva che oltre la metà degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.200 €/m² e 1.500 €/m². Considerando un valore medio di 1.350 €/m² cui viene applicato un coefficiente correttivo di 0,40 per tener conto delle condizioni di vetustà e manutenzione degli immobili si applica un valore di 540 €/m².

Oltre gli accertamenti riguardo il mercato immobiliare della zona si è utilizzato un criterio di stima analitico e si è fatto riferimento alle quotazioni medie di mercato riportate su pubblicazioni specifiche quali l' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del territorio (vedi all.to F), tenendo anche in considerazione il costo di smaltimento dell'Eternit delle coperture del fabbricato e del locale di sgombero: i valori

IMMOBILE	superficie comm.le di stima	Quotazioni Ag. Territorio €/mq	Indagine di mercato €/mq	Stima analitica €/mq	MEDIA €/mq	Valore commerciale €/mq
Via Santa Maria p.T	95,61	650,00	540,00	461,45	550,48	€ 52.628,82
Via Santa Maria p.1	79,62	650,00	540,00	471,26	553,75	€ 44.089,49

riscontrati sono stati riassunti nella seguente tabella.

I valori mediati tra loro in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse consentono di attribuire all'appartamento al piano terra un valore di € 52.628,82 e all'appartamento al piano primo un valore di € 44.089,49.

3) Comoda divisibilità degli immobili

Secondo la successione gli immobili dovrebbero essere suddivisi in nove quote la cui misura varia in relazione alle porzioni di spettanza su ciascun bene dei conviventi come riportate al paragrafo 1.

Considerato il numero e le quote di spettanza di ciascuno dei conviventi, le caratteristiche degli immobili e le loro dimensioni, la massa non risulta comodamente

divisibile così da ottenere nove unità distinte il cui valore corrisponde ad una quota di 16/24 e otto di 1/24.

3) La massa ereditaria e le quote di divisione

La massa ereditaria risulta costituita da metà del valore dell'appartamento a piano terra e metà del valore dell'appartamento a piano 1° per una cifra data da:

$$(\text{€ } 52.628,82 + \text{€ } 44.089,49)/2 = \text{€ } 48.359,15.$$

Le quote spettanti a ciascun erede sono individuate in una quota pari ad 1/3 da attribuire al coniuge per un valore di € 16.119,72 e in una di 2/3 per ciascuno degli otto figli per un valore di € 4.029,93.

4) Osservazioni delle parti

Il 04 marzo 2014 inviavo ai legali delle parti delle parti bozza della relazione peritale richiedendo che eventuali osservazioni fossero formulate entro e non oltre il 15 giorni dal ricevimento della stessa. Il legale di parte attrice comunicava di non dover sollevare alcuna osservazione in merito alle conclusioni invece per parte convenuta non ho ricevuto alcuna risposta. Provvedevo pertanto al deposito dell'elaborato peritale senza apportare alcuna modifica.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., in relazione al mandato conferitogli dal Giudice dott. D. Satta, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica depositata in un originale per l'Ufficio e in due copie per le parti.

Cagliari 24.03.2014

Il C.T.U.

dott. ing. Mario Frigerio
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2837
Dott. Ing. MARIO FRIGERIO

CTU

R.G. 853/2013

pagina 6 di 7

ALLEGATI

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

allegato A) documentazione fotografica;

allegato B) planimetria di rilievo dello stato attuale degli immobili;

allegato C) risultanze dell'accesso agli atti presso il Comune di Uta;

allegato D) verbale di inizio operazioni peritali;

allegato E) stralcio del Piano Particolareggiato del centro storico di Uta;

allegato F) valori immobiliari dell'agenzia del territorio.

