

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

DIVISIONE EREDITARIA RELATIVA AGLI IMMOBILI CADUTI NELLA SUCCESSIONE
DI [REDACTED]

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI SASSARI, E ARDARA.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° RG 3220/2021

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 17 Ottobre 2022, è stato nominato come "consulente tecnico d'ufficio", nella presente procedura esecutiva.

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

- 4. Previo esame degli atti di causa , determini il ctu il valore attuale degli immobili caduti nella successione di Pinna Ferdinando, beni indicati nell'atto di citazione;
- 4. determini prima, la quota disponibile, successivamente il valore delle quote spettanti a ciascuna delle eredi;
- 4. accerti di conseguenza la divisibilità in natura degli immobili secondo le rispettive quote spettanti;
- 4. accertare la mancanza di trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili.

Al fine di una completa e chiara esposizione, della relazione di perizia, nonché per facilità di lettura, lo scrivente, ritiene di articolare e disaggregare i quesiti sopra esposti nei seguenti capitoli:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione;.
2. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
3. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
4. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include anche porzioni aliene;
5. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
6. Acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;



7. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
 8. Conformità urbanistica della costruzione;
 9. Descrivere previo necessario accesso l'immobile del compendio;
 10. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;
 11. Determinare il valore di mercato dell'immobile;
 12. Accertare la mancanza di trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili;
 13. Accertare la divisibilità in natura degli immobili secondo le rispettive quote;
 14. Determinare le quota ereditaria spettante a ogni erede.

IL SOPRALLUOGO:

La scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, stabilito in sede di udienza in data 15 novembre u.s., alla presenza dei proprietari, i quali hanno acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna, nell'immobile in Sassari, S.V. Maccia d'Agliastro, oggetto di contenzioso.

L'immobile è raggiungibile dalla via Caniga, arteria principale del traffico urbano, dell'abitato circostante, con svolta sul raccordo con la SS131, e di seguito su Strada Vicinale Maccia d'Agliastru, fino al raggiungimento del civico 142. Il sito dell'immobile è collocato nell' interland dell'agro Sassarese, a circa 7 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrappolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps- Sassari -S.V. Maccia d'Agllastru n° 142



Successivamente, è stato programmato l'accesso per i beni in Ardara, in data 7 febbraio 2023, già rimandato due volte per precarie condizioni di salute del proprietario. Seguirà infatti, istanza di proroga presentata dallo scrivente, per poter ultimare le operazioni peritale.

Altresì, si allega lo stralcio aerofoto relativo al sito dell'abitazione in Ardara, in Piazza Torres n°1, nel nucleo matrice dell'abitato.

Immagine 2 - Stralcio Google Maps-Ardara - Piazza Torres n° 1



Si allega infine lo stralcio di Google relativo al lotto di terreno ricadente nella successione, sito nell'agro di Ardara, limitrofo al centro abitato, e raggiungibile dalla via Vittorio Emanuele, con svolta su Viale Europa, e proseguendo nella stradina interpodereale, fino al raggiungimento del terreno evidenziato (perimetralo in colore rosso).

Immagine 3 - Stralcio Google Maps-Ardara - Lotto Terreno mapp.495



CAPITOLO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura, non si riscontra carenza nella stessa, sufficiente allo scrivente per elaborare i quesiti posti.

CAPITOLO N.2 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che la partecile oggetto dei Stima sono le seguenti:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU) - Sassari									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
116	249	-	A/3	3	8,00	228	723,04	T-SI-1	

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

1. [REDACTED]
proprietà per 1/3;

¹ Allegate in copia alla presente



2. [REDACTED] C.F.
proprietà per 1/3 ;
3. [REDACTED] C.F.
 proprietà per 1/3 .

3.
ASTE
GIUDIZIARIE
La proprietà

La proprietà oggetto di stima, è pervenuta agli intestatari, in forza dei seguenti titoli:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/2016
Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SASSARI (SS) - UU Sede SASSARI (SS)
Registrazione Volume 9990 n. 1126 registrato in data 11/05/2017 -
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5311.1/2017 - Pratica n.
SS0056463 in atti dal 18/05/2017.

Tabelle 2

Catasto fabbricati (NCT) - Sassari									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sqb.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	
116	248	-	Uliveto	5	37 66	37 66	4.86	2.92	

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

I. [REDACTED]
proprietà per 1/3;

2. proprietà per 1/3 ;
3. proprietà per 1/3 .

La proprietà oggetto di stima, è pervenuta agli intestatari, in forza dei seguenti titoli:

- DENUNZIA [NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE] del 24/06/2016
Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SASSARI (SS) - UU Sede SASSARI (SS)
Registrazione Volume 9990 n. 1126 registrato in data 11/05/2017



DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 5309.1/2017 - Pratica n. SS0056451 in atti dal 18/05/2017.

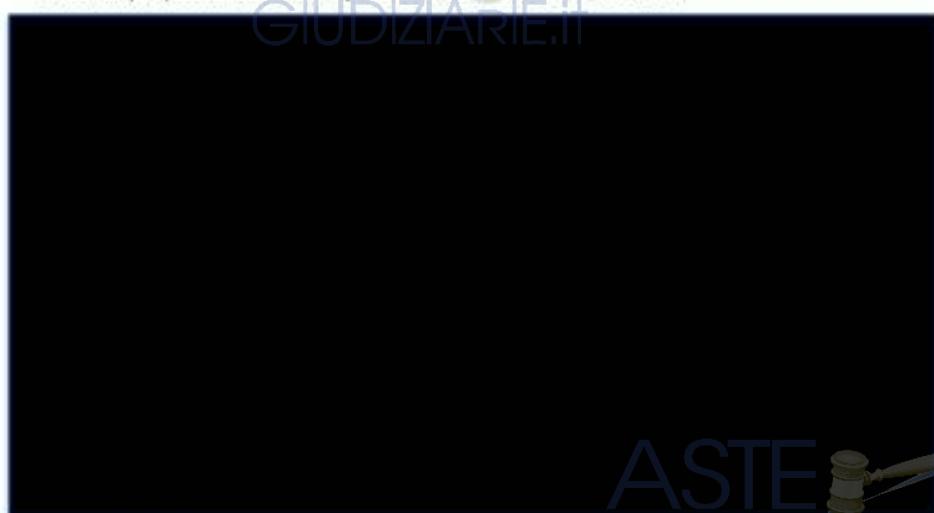
Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con le particelle catastali 248,249, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima. Per comodità, l'immobile residenziale di cui alla tabella "1" ed il relativo cortile di pertinenza identificato nella tabella "2", saranno denominati **Lotto1**.



FOTO 4

Stralcio
N.C.T.
Foglio 116
mapp.248-
249
Lotto 1

Si significa infine che la quota² oggetto di stima, è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta precedentemente evidenziata.



² La quota è stata altresì dedotta dalla documentazione in atti.







Pagina 8 di 44

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

Firmato da: LEPEDDA MAHCQ Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 -Serie#: 7048010707675042543





CAPITOLO N. 3 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontrata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale degli immobili, di cui all'incarico.

CAPITOLO N. 4 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale, delle porzioni aliene, comuni o co-

CAPITOLO N. 5 AGGIORNAMENTO

A seguito di sopralluogo catastale agli atti presso l'Ufficio Catastale della Provincia di Sassari, che la planimetria relativa all'immobile in Sassari identificato con il mappale 249, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano interrato, primo e secondo rappresentato graficamente nella stessa; in particolare, non sono correttamente inserite alcune destinazioni d'uso, in alcuni vani. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile, e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U..



CAPITOLO N.6 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione delle particelle oggetto di stima delle due residenze, in Sassari ed [REDACTED]

Immobile in Sassari - Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 249 a destinazione residenziale, è composta da piano terra, primo, e cantina.

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

[IMMAGINE 6]

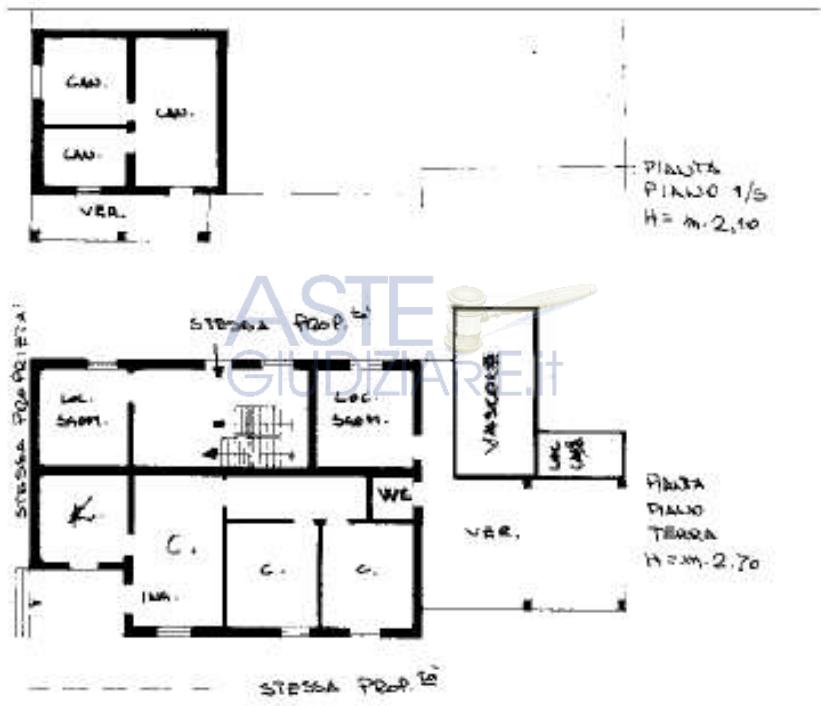


IMMAGINE 7

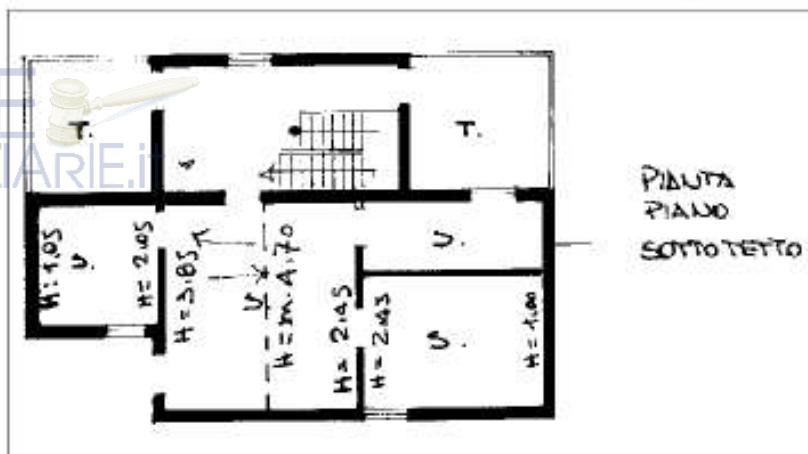
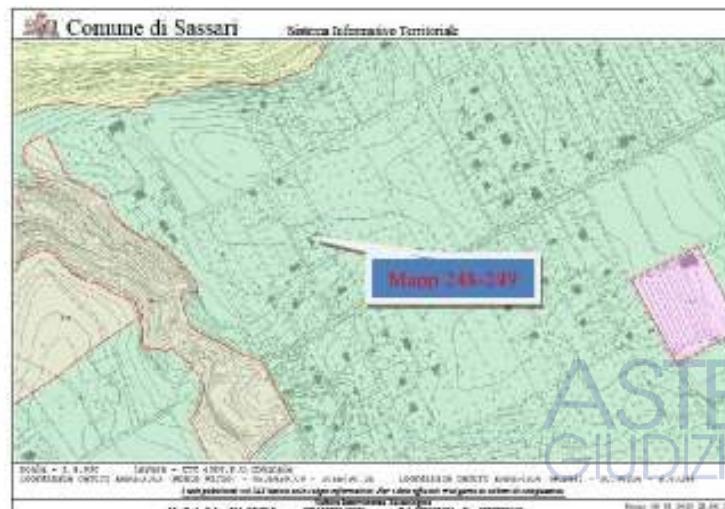


IMMAGINE 9



CAPITOLO N.7 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

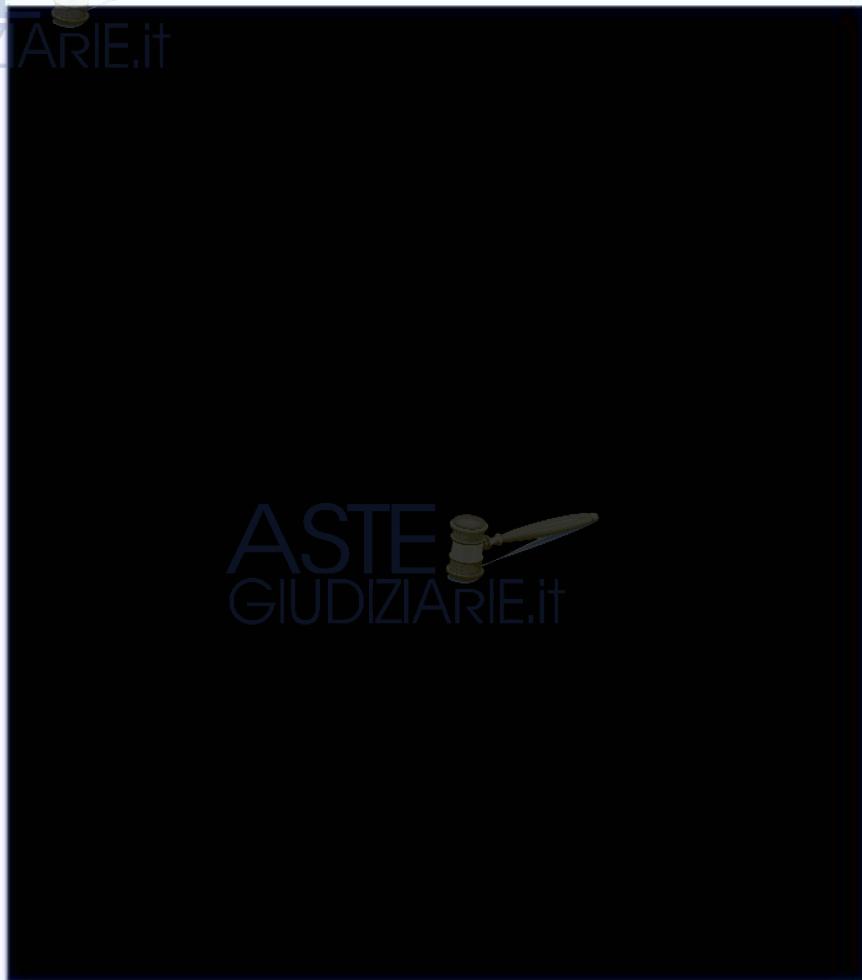
LOTTO 1: Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore del Comune di Sassari, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "E.3a" agro Sassarese, di seguito illustrato : [IMMAGINE 10](#)



Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7d4690fbefbd5aa38257d759c4ed54f3



L'utilizzazione urbanistica, dell'immobile sito in Strada vicinale Maccia d'Agliastru, oggetto di stima, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.



CAPITOLO N. 8 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

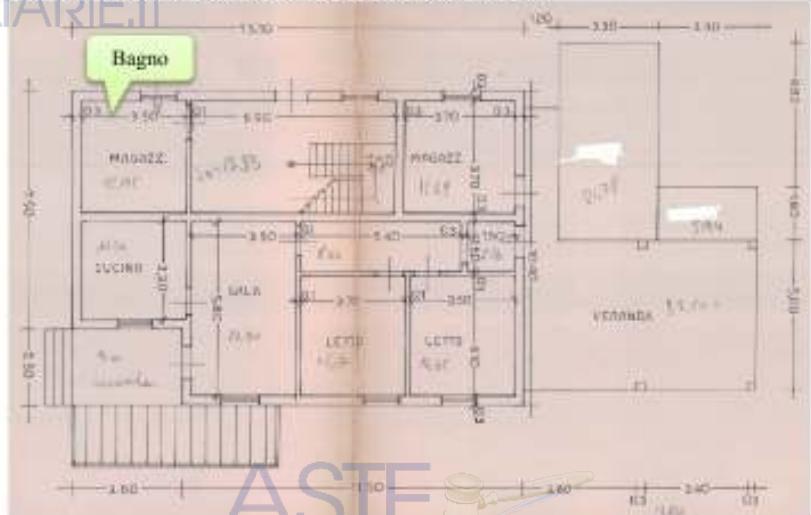
LOTTO 1 - L'immobile prettamente residenziale, in Sassari, risulta edificato senza titoli abilitativi originari; tuttavia è stato reso conforme mediante la richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01/03/1995.



prot. 13889 del 23/03/95 e 10861 del 07/03/95, dal [REDACTED] seguirà la C.E. in sanatoria n° 1216/724 del 12/08/2002.

PIANTA AUTORIZZATA
Piano terra - abitazione

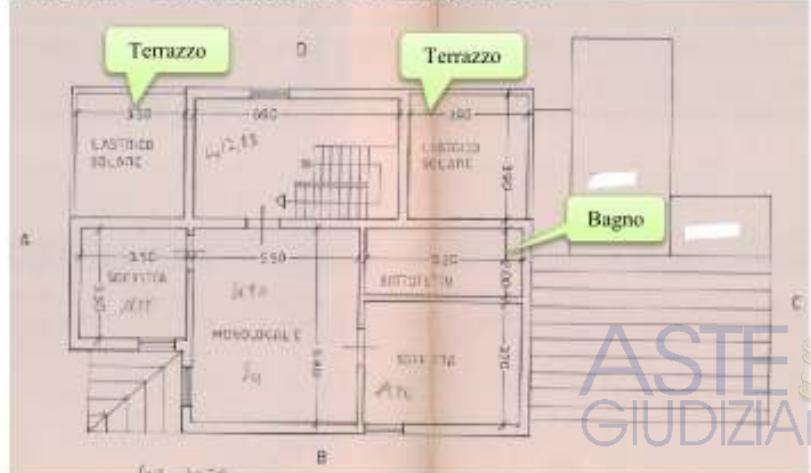
IMMAGINE 12



PIANTA AUTORIZZATA

IMMAGINE 13

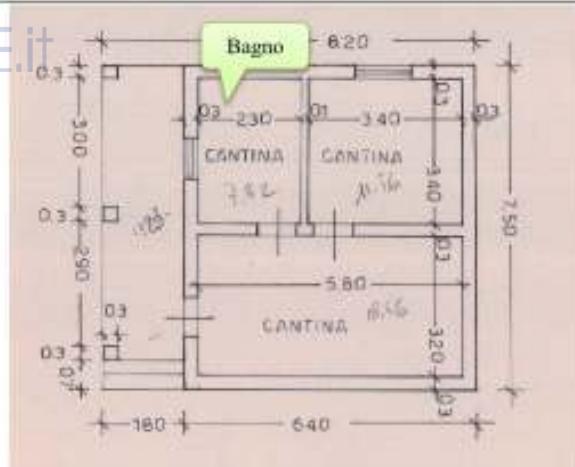
Piano primo - abitazione S.V. Maccia d'Agliatru 142



PIANTA AUTORIZZATA

IMMAGINE 14

Piano Seminterrato-Cantina- abitazione S.V. Maccia d'Agliatru 142



A seguito di sopralluogo, ed avvenuta misurazione da parte del sottoscritto relatore, alla presenza delle parti, e dei loro tecnici incaricati, si può dichiarare, che l'immobile oggetto di stima, è pressoché conforme allo stato autorizzato; esso è meglio evidenziato nelle piante di progetto di cui alle precedenti immagini 12, 13, 14, nonché nell'elaborato grafico, di cui alla C.E. in sanatoria n° 1216/724. Le incongruenze, e le piccole modifiche si possono così riassumere:

- Variazione nella lunghezza esterna del fabbricato, quindi piccole variazioni di volumetria, in tolleranza edilizia;
- Al piano terra, in luogo del magazzino adiacente la cucina, è insito un bagno;
- Al piano terra, il magazzino adiacente il vano scala, è direttamente accessibile dallo stesso;
- Al piano terra non è presente il ripostiglio alla fine del corridoio, previsto nell'elaborato progettuale;
- La veranda sul retro, è parzialmente chiusa in muratura e finestre, come si evince da fotografie di seguito allegate;



- In adiacenza al vascone idrico, è presente un piccolo locale attrezzi non assentito, e non sanabile, che andrà demolito;
- Al piano primo, è presente un bagno, non dichiarato nella C.E.;
- Al piano primo, i due lastri solari indicati nella sanatoria, sono di fatto due terrazzi, raggiungibili da aperture realizzate nei vani o loro adiacenti;
- Al piano seminterrato, a destinazione d'uso cantina, è presente un bagno ed una cucina, non assentiti dal titolo abilitativo in essere.

Tali incongruenze possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5^o, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6^o della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata³ comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015 ed accertamento di conformità. Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene, così come i costi per le demolizioni.



³ Mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e Accertamento di Conformità

⁴ Come previsto dalla Legge n° 1150 del 1942.

⁵ Come inserita nel Capitolo 7 della presente relazione.



Le spese necessarie, saranno dedotte dal valore di stima del bene.

CAPITOLO N.9 DESCRIVERE GLI IMMOBILI DEL COMPENDIO EREDITARIO

Lotto 1 - Immobile residenziale: è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 116 mappale 249 sub. 1 del Comune di Sassari.

Esso, è un immobile a destinazione residenziale dislocato su tre livelli di piano, di cui uno seminterrato a destinazione d'uso cantina. L'edificio, presenta una geometria articolata, come riscontrabile nelle immagini, relative alle piante di progetto precedentemente indicate, di cui alla C.E. in sanatoria n° 1216/724; si inserisce un prospetto laterale, per evidenziare la veranda sul retro, nonché i locali adiacenti non residenziali.



IMMAGINE 15

◀ Prospetto

Edificio

La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame, e si evidenzia l'ingresso prospiciente il cancello d'ingresso alla proprietà:



IMMAGINE 18

 ingresso

La superficie utile della unità residenziale, è evidenziata nei grafici di progetto precedentemente allegati, ed inserita all'interno degli stessi. Per comodità d'uso, si disaggrega la superficie utile nella tabella di seguito rappresentata:

Tabella 5 - Superfici utili residenziali - Stato attuale

PIANO TERRA			
1	Sala	mq	20,30
2	Cucina	mq	11,50
3	Atrio/scala	mq	25,53
4	Camera	mq	15,17
5	Camera	mq	14,35
6	Magazzino(Bagno)	mq	12,95
7	Disimpegno	mq	11,30
	TOTALE	mq	111,10

Tabella 6 -Superfici utili residenziali - Stato attuale

PIANO PRIMO			
1	Monolocale	mq	31,90
2	Soggiorno/scala	mq	17,89
	TOTALE	mq	49,79

Le superfici non residenziali dell'appartamento, sono relative alle logge, terrazzi, porticato d'ingresso, verande, ed evidenziate nei disegni di progetto, oltre quelle costituite da soffitta e cantina.

La consistenza {superficie commerciale} da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale linda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione variabile a seconda della tipologia:

- I. Si applicherà il coefficiente di riduzione pari al 60%, per i vani a destinazione non residenziale, quali cantina e soffitta, magazzino piano terra;
 - II. Coefficiente di riduzione pari al 80%, per le superfici non residenziali generate da porticati, verande, terrazzi, e locali accessori, aventi funzioni secondarie nell'abilazione.

PIANO TERRA:

La superficie totale linda dell'abitazione P.T. è paria a 148,04= **131,50 mq**

La superficie totale linda dell'abitazione P.1° è paria a 54,00= **54,00 mq**.

S_{Ragg}=131,50+54,00= Tot. mq 185,50 - da considerare al 100%

La superficie non residenziale (II.) P.Semint. è paria a 48,00X40%= **19,12 mq**

La superficie non residenziale (II.) P.Semint. è paria a 13,50X20%= **2,70 mq**

La superficie non residenziale (II.) P.Terra. è paria a 15,60X40%= **6,24 mq**

La superficie non residenziale (II.) P.Terra. è paria a 74,22X20%= **14,84 mq**

La superficie non residenziale (II.) P.Primo è paria a 65,18X40%= **26,07 mq**

La superficie non residenziale (II.) P.Primo è paria a 28,86X20%= **5,77 mq**

S_{RaggNR}= p.s1+p.t.+p.1°=74,74 mq

La superficie totale commerciale ragguagliata dell'immobile sarà:

S.T.Rag=185,50+74,74= 260,24 mq - Superficie commerciale Ragguagliata

Caratteristiche di finitura:

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione, o manutenzione straordinaria, e la maggior parte delle finiture, sono realizzate in modo economico, come si riscontra dalla documentazione fotografica, di seguito, in perizia.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è discreto, mentre le parti esterne dell'edificio evincono la sua vetustà.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta cementizia; facciata tinteggiata(cfr. foto 17);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in buono stato manutentivo, tinteggiati con idropittura bianca(cfr. foto 22, alla 26);
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore pino, con vetro camera, e persiane stessa tipologia (cfr. foto)



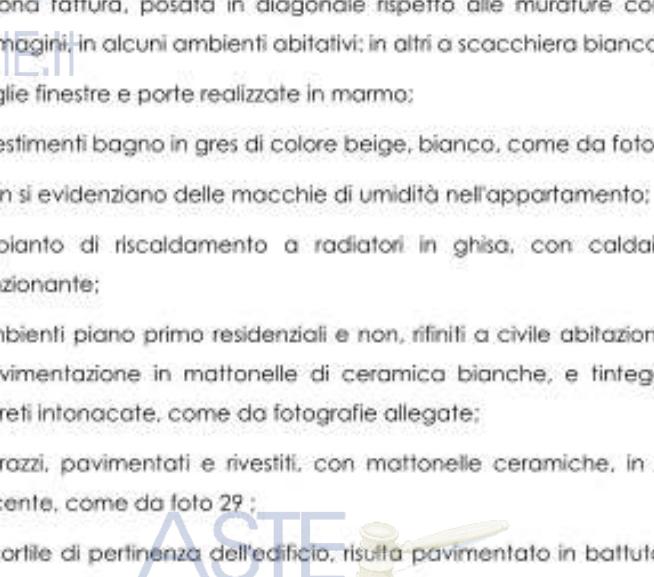
- 
 4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore pino, e vetro di buona fattura;
 5. pavimentazioni piano terra, realizzata in ceramica di colore beige di buona fattura, posata in diagonale rispetto alle murature come da immagini; in alcuni ambienti abitativi; in altri a scacchiera bianca/nera;
 6. soglie finestre e porte realizzate in marmo;
 7. rivestimenti bagno in gres di colore beige, bianco, come da foto;
 8. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;
 9. Impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa, con caldaia non funzionante;
 10. Ambienti piano primo residenziali e non, rifiniti a civile abitazione, con pavimentazione in mattonelle di ceramica bianche, e tinteggiature pareti intonacate, come da fotografie indicate;
 11. Terrazzi, pavimentati e rivestiti, con mattonelle ceramiche, in epoca recente, come da foto 29;
 12. Il cortile di pertinenza dell'edificio, risulta pavimentato in battuto di c/s nel tratto ingresso/cancello, e lateralmente, lato veranda ed ingresso cantina; altresì, si riscontrano dei camminamenti perimetrali in mattonelle,



FOTO 17

Prospetto
laterale





FOTO 18

◀ frontale



FOTO 19

Veranda



FOTO 20

◀ lato
veranda



FOTO 21



Interno
veranda

FOTO 22

sala P.T.
◀ ingresso



FOTO 23

Cucina P.T.



Pagina 22 di 44





FOTO 24

◀ Camera

FOTO 25

◀ Scala



FOTO 26

◀ Camera





FOTO 27

◀
Cantina



◀ Soffitta

Monolocale

mq 31.90



FOTO 29

◀Terrazzo
Soffitta



13. Scala di collegamento tra i due livelli, in opera muraria, e gradini rifiniti in marmo, e ringhiera metallica come da foto 25, precedentemente inserita;

14. La cantina, ha accesso laterale rispetto all'abitazione, tramite una scala esterna, e veranda d'ingresso(foto 25); è costituita da tre vani a destinazione urbanistica non residenziale, tra i quali un bagno;

IMMAGINE 30

◀ Contina

IMMAGINE 31

Вопросы

◀Cantina

Approvvigionamento Idrico e Smaltimento Reflui Civili Abitazione:

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione, è garantito tramite un pozzo artesiano, realizzato all'epoca della costruzione. Esso è posizionato

lateralmente all'abitazione, nel cortile di pertinenza identificato dal mappale 248, di cui alla tabella 1.

Non si è riscontata l'autorizzazione all'esecuzione del citato pozzo trivellato, ne tantomeno la denuncia alla Regione, per l'avvenuto censimento. Quindi, per una sua regolarizzazione, sarà necessario presentare un progetto a sanatoria, cui costi saranno successivamente dedotti dal valore del bene stimato.

Lo smaltimento dei reflui, avviene in bacino del tipo IMHOFF, realizzato contestualmente all'edificio, ma senza titolo edilizio, né tantomeno autorizzazione allo scarico dei reflui.

Per quanto riguarda le norme di scarico delle acque reflue, si ricorda che dal 1° gennaio 1992, non è più consentito dalla Provincia di Sassari, la presentazione di nuove domande per l'autorizzazione allo scarico reflui in bacini di tipo IMHOFF, come negli anni pregressi, sarà necessario adottare e realizzare un sistema di scarico, trattamento, e dispersione, con l'impiego di un mini depuratore, progettato da tecnico abilitato, ed autorizzato dal Comune di Sassari, per la posa del manufatto, e dalla Provincia, per lo scarico e smaltimento nel sottosuolo.

Al fine di determinare i costi per la realizzazione di quanto sopra, si ipotizza un sistema depurativo, costituito da tre fasi di trattamento con Sistema Certificato Rotoftec, atto a poter disperdere mediante trincea drenante, le acque reflue purificate nel mappale 248, di pertinenza all'abitazione, che rispetta i parametri imposti da normativa.

Questo impianto per scarico civile, a servizio di 6 A.E. sarà realizzato nel rispetto dei limiti tabellari del D.lgs 152/06 e successive modifiche (Allegato 5, Tabella 4). L'impianto proposto, consente di raggiungere rendimenti di depurazione, tali da permettere lo scarico sul suolo. Il trattamento proposto prevede l'introduzione di una serie di vasche dove si sviluppano differenti processi: meccanici, fisici e biologici. L'impianto è composto da:

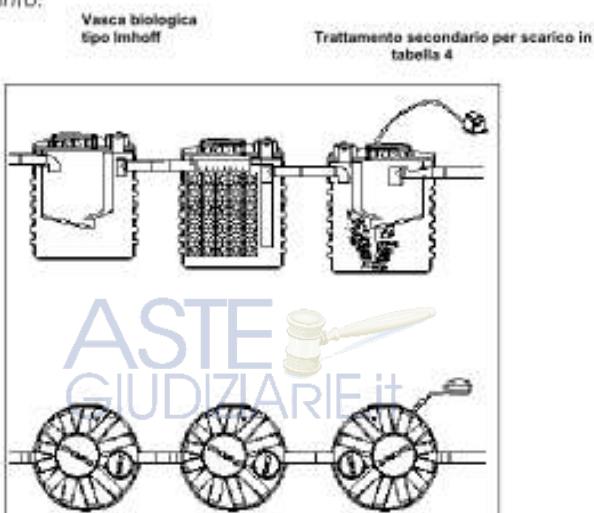
1) Trattamenti primari:

- Un sistema di sedimentazione primaria e digestione fanghi in fossa biologica tipo Imhoff (NIM1000), nella quale vengono convogliate le acque dei wc e quelle grigie dei lavandini di bagni e cucine, bidet, docce....

2) Trattamenti secondari;

- Un impianto biologico per scarico in tabella 4 (DEP07) composto da un filtro percolatore anaerobico mod. NANT000 contenente corpi di riempimento in PP sui quali si sviluppano colonie batteriche e da un impianto a fanghi attivi mod. NIFA1000 dotato di pompa di aerazione e diffusore d'aria a microbolle. In questi volumi una biomassa anaerobica e aerobica trasforma i composti organici biodegradabili in CO₂ e l'azoto organico in azoto molecolare (N₂).

Schema Impianto:



Il tutto dovrà essere progettato e realizzato, in conformità alle disposizioni e ai regolamenti comunali e alla normativa vigente in materia di smaltimento dei reflui e tutela delle acque sotterranee[Allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri 4 febbraio 1977, D.Lgs 152/99 e ss.mm.ii.].

Da una ricerca di mercato, è un'analisi dei costi di realizzazione del manufatto sopradescritto, si è riscontrato un costo di fornitura, trasporto scavo, posa in opera ed installazione dei manufatti pari a circa 7.500,00 euro Iva inclusa, oltre spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori pari euro 3.000,00 comprensive di IVA e C.N.P..

Lotto 1-cortile di pertinenza abitazione mappale 248:

Come evidenziato in precedenza, nonché nella tabella due di seguito riproposta, il cortile di pertinenza dell'abitazione, è così identificato:

Tabella 2

Catasto fabbricati (NCT) - Sassari									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	
116	248	-	Uliveto	5	37 66	37 66	4,86	2,92	

Il bene oggetto di stima, è il cortile di pertinenza dell'abitazione, di estensione pari a mq 3.766, a qualità catastale Uliveto, corrispondente allo stato dei luoghi: è ricompreso nella zona urbanistica omogenea "E.3a" agro Sassarese, meglio illustrato nel precedente capitolo "8". L'appezzamento, risulta parzialmente pavimentato in battuto di cls, nell'ingresso e lateralmente, al fine di consentire l'accesso alla proprietà, e vi sono anche dei marciapiedi intorno all'abitazione. L'accesso avviene, tramite cancello⁶ metallico automatizzato a due ante, dalla stradina privata(servitù interpoderale), avente origine dalla Stada Vicinale Moccia D'agliatru.



IMMAGINE 32

◀Ingresso

⁶ Automatismo elettrico, attualmente non funzionante.





IMMAGINE 33

◀ Cortile
Uliveto

Il lotto risulta recintato con muratura di confine in blocchi di cts, intonacato a rustico, come si evince dalla precedente foto 32. Il presente bene, pertinenza ed accesso alla residenza, costituiscono il lotto di stima n° 1.











CAPITOLO N.10 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

Lotto 1 : In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile sito in Sassari, Strada vicinale Maccia D'Agliastru, è residenza della famiglia di

CAPITOLO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

LOTTO 1: È stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **650,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile-
valore per immobile non ristrutturato in mediocre stato conservativo

Il valore commerciale dei beni in esame, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e serviti passivi o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di



compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si significa che l'immobile oggetto di procedura, è di tipologia unifamiliare indipendente, con discrete finiture interne, e uno stato conservativo esterno mediocre, dove si evince la vetustà dello stabile, meglio descritta nei precedenti capitoli illustrativi.

Il valore precipitato, è stato ottenuto comparando i valori medi di due abitazioni insite nella medesima zona, ed altre due in zone limitrofe, della stessa epoca costruttiva, stessa tipologia, e dimensione ragguagliabile.

Considerato però, che l'unità esaminata, presenta delle criticità, evidenziate in precedenza, quali, mancanza di caldaia funzionante, difformità edilizie, di cui al capitolo "8", smaltimento dei reflui ed approvvigionamento idrico, si applicheranno delle decurtazioni, anch'esse stimate, ed evidenziate di seguito:

Tabella 7

Descrizione	Importo totale euro
Oneri per le demolizioni di cui al capitolo 8, comprensivi di trasporto e conferimento a discarica, murature e infissi, relative alla veranda piano terra.	7.000,00
Fornitura ed installazione nuova caldaia condensazione	1.500,00
Oneri per la regolarizzazione Urbanistica e catastale dell'immobile di cui al capitolo "8"	3.500,00
Oneri per la regolarizzazione del pozzo trivellato	2.000,00
Spese Tecniche per mini depuratore	3.000,00
Realizzazione mini depuratore per Smaltimento reflui	7.500,00
TOTALE	24.500,00

Abitazione Sassari

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 260,24

650,00 € valore al metro quadrato

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

Valore Base=650,00 € * mq. 260,24 = € 169.156,00 euro

Segue il valore dell'immobile con decurtazioni tabella precedente

Valore immobile = 169.156,00-24.500,00=

Valore Immobile (cifra tonda) = = 144.656,00 euro

Le quotazioni di mercato riscontrate per lotti di terreno ricadenti nella zona in esame, hanno condotto ad un valore medio ad ettaro pari a euro 20.000,00. Sono stati presi in esame, lotti con le medesime caratteristiche, in zone assimilabili, con la stessa destinazione urbanistica.

Ne consegue il valore di mercato del bene pari a:

V=20.000,00/HaX5lotto=2,00X3,766= euro 7.532,00

Il valore complessivo del Lotto 1, in perizia e pari a:

Valore **Lotto 1**=144.656,00+7.532,00=152.188,00 Valore Abitazione+terreno circostante di pertinenza.

(diconsi cento cinquadue mila cento ottantotto/00)

***La quota facente parte dell'eredità di beni caduti in successione**





CAPITOLO N.12 ACCERT. LA MANCANZA DI TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sono state effettuate dalla scrivente le visure ipotecarie all'agenzia delle entrate, riscontrando per i quattro immobili, la non sussistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le visure prodotte, sono allegate alla presente consulenza d'ufficio.

CAPITOLO N.13 DIVISIBILITA' IN NATURA DEGLI IMMOBILI

Come già precedentemente menzionato, i quattro immobili del compendio ereditario, per loro natura, destinazione d'uso e geometrica sono indivisibili.



Altresì, il cortile di pertinenza dell'abitazione in Sassari, contraddistinto con il mappale 248, è da considerarsi unitamente con l'abitazione a formare lotto unico di stima e vendita.



CAPITOLO N.14 DETERMINAZIONE QUOTE EREDITARIE

Come si evince dalla documentazione allegata al fascicolo telematico, nonché dalle determinazioni, di cui l'art. 537 c.c., nella presente divisione testamentaria, la quota disponibile è pari ad $\frac{1}{3}$.

Quindi, la quota riservata per legge, è pari ai $\frac{2}{3}$, che ripartita per ciascuno dei tre eredi, è pari a $\frac{2}{9}$ ciascuno.

Le quote finali sono così esplicitate:

[REDACTED] Quota 2/9;

[REDACTED] Quota 2/9;

[REDACTED] Quota 5/9

Siccome il valore totale del compendio ereditario è pari a:

$$V = \text{Lotto1} + \text{Lotto2} + \text{Lotto3} = 152.188,00 + 3.843 + 312,00 = V = \underline{\underline{156.343,00 \text{ euro}}}$$

[REDACTED] Quota 2/9 = 34.742,89 euro

[REDACTED] Quota 2/9 = 34.742,89 euro

[REDACTED] Quota 5/9 = 86.857,22 euro

La divisione, può avvenire a seguito di vendita degli immobili, applicando le quote evidenziate, oppure tramite conguaglio, a seguito di assegnazione derivante da accordo tra gli eredi.

Sassari il 27/05/2023

Il c.t.u.



geom. Marco Lepedda

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7d469040bd5aa838257d9504ed5413



OSSERVAZIONI DI PARTE - C.T.P.

- 4 Di seguito si riportano le osservazioni del Consulente Tecnico di Parte

1) Calcolo Superfici

A seguito di verifica delle superfici di riferimento per il calcolo della consistenza il sottoscritto rileva alcune incongruenze. Di seguito si riporta tabella esplicativa e grafico schematico dove si differenziano le Superficie Residenziali e quelle Non Residenziali con applicazione dei coefficienti riduttivi dedotti dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della

Banca Dati Quotazioni OMI

2) Valore al metro quadrato

Il CTU propone una quotazione media pari ad € 650,00/mq. A parere dello scrivente, stante lo stato di manutenzione scadente dell'immobile tale quotazione deve essere ridotta a **€ 500,00/mq.** vedi Valori OMI per Abitazione di tipo economico scadente, quotazione minima.

3) Decurtazioni

In merito alle decurtazioni previste dal CTU per le criticità dovute a mancanza di caldala funzionante, difformità edilizie, smaltimento dei reflui ed approvvigionamento idrico, occorre senz'altro integrare la tabella predisposta dal CTU con le spese di manutenzione della servitù di accesso alla proprietà. Tale strada, in comproprietà con altri 3 frontisti, risulta in pessimo stato: il suo fondo è altamente irregolare causando, a volte, il blocco dei veicoli che vi transitano a causa delle profonde buche. Inoltre si sono già verificati casi in cui la ridotta larghezza della stessa ha impedito a mezzi di soccorso di poter accedere al fondo.

Inoltre alcuni importi di cui alle voci "criticità", visti i recenti aumenti sui materiali e trasporti, andrebbero rivisti. Di seguito si riporta una tabella con quanto da noi proposto:

4) Stima

A fronte di quanto su esposto il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

Valore Base = 500,00 € x mq. 247,03 = € 123.515,00 euro

Segue il valore dell'immobile con decurtazioni tabella precedente

Valore Immobile = 123.515,00-32.000,00=

- Valore Immobile (cifra fonda) = 91.515,00 euro

Valore terreno Lotte 1

Il valore del terreno indicato dal CTU, pari a € 7.532,00, appare congruo, per cui si conferma.

Valore Lotto 1

Valore Lotto 1=91.515,00 +7.532,00 = **€ 99.047,00** Valore Abitazione+terreno circostante di pertinenza.

(dilasci novantanove mila quarantasette/00 euro)





RISPOSTE DELLO SCRIVENTE C.T.U. ALLE OSSERVAZIONI C.T.P.:

- 1) La Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" dell'Agenzia delle Entrate, è un utile strumento statistico che evidenzia i valori medi delle compravendite, in un determinato comune, divise per tipologia e stato manutentivo, senza però entrare nel merito delle caratteristiche costruttive, di finitura, di zona, meglio esplicitate dallo scrivente nel Capitolo 11 della presente relazione. Infatti, come da buon Estimo, è compito del perito



estimatore, ricavare dati sensibili, parametri e quanto necessario per una corretta stima, che a giudizio dello scrivente, non può essere ricondotta ad una semplice ricerca OMI o dei suoi parametri. In variazione alla relazione in versione "Bozza", è stata leggermente modificata la superficie commerciale dell'abitazione, riconducendo il locale magazzino al piano terra, inizialmente parametrato quale vano principale, in vano accessorio diretto, e ragguagliato con coefficiente pari a -60%, come evidenziato al Capitolo 9 pagina 19.

- 2) Il C.T.P., nelle osservazioni, riconduce l'immobile in oggetto "vedi Valori OMI per Abitazione di tipo economico scadente, quotazione minima"; lo scrivente, rimarca un mediocre⁷ stato conservativo, e giunge al un valore unitario di stima, a seguito di un attenta comparazione con beni simili, e una effettiva ricerca di mercato, quindi si conferma quanto esposto nel Capitolo 11.

3) Si conferma la tabella delle decuriazioni da effettuare al valore base dell'immobile, immessa dallo scrivente; essa è scaturita, da un'analisi delle criticità sull'immobile residenziale oggetto di stima.

Al riguardo, della strada di accesso all'abitazione residenziale in Sassari, si significa, che, pur avendo delle buche, come la maggior parte delle servitù di passaggio, non ha impedito, né creato particolari disagi all'accesso all'immobile al momento del sopralluogo. Quindi, non si ritiene di dover inserire un costo di manutenzione, nella tabella delle decurtazioni: qualora, la stessa sarà sistemata, andrà ad incrementare il valore della proprietà.

- 4) A riguardo della stima proposta dal C.T.P., per l'immobile sito in S.V. Maccia D'Agliastru, si rimanda a quanto sopra rimarcato al punto "1", confermando il valore di stima indicato dallo scrivente, pari a:

⁷ Come evidenziata nella documentazione fotografica-Capitolo 9

Valore **Lotto 1=144.656,00+7.532,00=152.188,00 euro**

Valore **Abitazione+terreno circostante di pertinenza.**

Di conseguenza, non si ritiene idoneo e veritiero, il valore indicato nella

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si confermano le ripartizioni del compendio ereditario, precedentemente determinate nel Capitolo 14.

- 4 Il Consulente Tecnico di Parte geometra [REDACTED] non ha posto osservazioni alla consulenza tecnica d'ufficio dello scrivente.

Sassari il 27/05/2023

Il c.f.u.

Marco Lepedda

geom. Marco Lepedda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* Erroneamente per Legge-Senza tener conto della divisione testamentaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina **44** di **44**

