

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Causa N° 374/2021

GIUDICE: Dott.ssa Elisabetta Carta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

nella causa promossa da:



Nell'udienza del 01.02.2022 il G.I. Dott.ssa Paola Irene Calastri, in seguito sostituita dalla Dott.ssa Elisabetta Carta, ha affidato al sottoscritto Geom. Nicola Angelo Murgia, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2265 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, al n. 280 il seguente incarico:

Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali CTP, visitati gli immobili, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, assunte, se del caso informazioni presso terzi, esperito un tentativo di conciliazione,

- 1) descriva gli immobili oggetto di causa,*
- 2) determini il più probabile valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;*

Qualora le parti non addivenissero ad una transazione in ordine allo scioglimento della comunione, risponda anche ai seguenti punti:

- 3) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà di ciascuno dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni,*



4) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli, evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche,

5) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto,

6) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistico ed edilizia, in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi

7) tenti la conciliazione delle parti”.

PREMESSA

Preliminarmente al sopralluogo, il sottoscritto, si è recato presso le sale dell'Ufficio del Territorio di Sassari al fine di rilevare gli identificativi catastali dei beni oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti eseguiti ho rilevato che i beni sono i seguenti:

Fabbricato con annesso cortile pertinenziale, sito nel Comune di Pattada in via

Peschiera n. 19 Piano S1 -T- 1-2

Distinto al N.C.E.U. al

Fg.	Mapp.	Sub	Categoria	Cl	Cons.	Rendita/€.
45	363	4	A/3	U	10,5 vani	596,51
45	1402	4				

Intestato alla ditta:

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

-

GBGNNI60T50G376M Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

In forza di Atto del 30/11/1990 Pubblico ufficiale GALLETTA Sede SASSARI (SS)

Repertorio n. 14276 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 2408.1/1996

- Pratica n. 267769 in atti dal 04/10/2002.



gli altri passaggi intermedi sono indicati nella visura catastale storica allegata alla presente relazione (*Allegato n. 1*).

Si segnala inoltre, che di recente è stata presentata una variazione del 18/02/2020 Pratica n. SS0011182 in atti dal 19/02/2020 per FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 2155.1/2020) sono stati soppressi i mapp.li 363 sub. 2 e mapp. 1402 sub. 2, il tutto come indicato nella planimetria catastale (*Allegato n. 2*)

Per assolvere l'incarico di cui sopra, previo avviso dato alle parti in sede d'udienza, ho effettuato la ricognizione dei luoghi accedendovi in data 05.07.2022 alle ore 9.30 nel Comune di Pattada in via Peschiera n. 19.

Erano presenti a dette operazioni per parte ricorrente, il ctp Ing. Giovanni Lippi mentre per parte convenuta erano presenti, la Sig.ra Nina Cabiglieria e i figli Campus Angelo e Campus Maria Piera.

Nel corso delle operazioni, e alla presenza continua delle parti, tramite saggi, rilievi fotografie e verifiche di misure, ho acquisito tutti gli elementi di valutazione obiettiva indispensabili per il compiuto espletamento dell'incarico ingiunto.

Nessuna delle parti ha fatto osservazioni, in merito allo svolgimento delle operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11.00.

Risposta al quesito n. 1

1) descriva gli immobili oggetto di causa,

Descrizione immobili

- **Fabbricato con annesso cortile pertinenziale, sito nel Comune di Pattada in via Peschiera n. 19 Piano S1 -T- 1-2**

A) INSERIMENTO URBANISTICO E COERENZE

Nel Piano Particolareggiato del comune di Pattada, l'immobile viene meglio identificato come isolato n.°27 – Fabbricati 4 e 7 – Centro storico A.

L'edificio, situato in prossimità della zona centrale del centro storico (via Peschiera n°19), si trova nelle immediate vicinanze di alcuni fra le più importanti “arterie” che, attualmente o in “epoche” recenti, sono state sottoposte ad un'opera di

ammodernamento viario ed impiantistico (vedi Corso Umberto I) volta alla riqualificazione e valorizzazione del centro.

Nonostante via Peschiera non sia stata interessata da questi interventi, vi è comunque da ricordare che data la sua vicinanza ne usufruisce.

La strada risulta stretta e poco trafficata, dista poche decine di metri da Corso Umberto I, la disponibilità dei parcheggi è del tutto insufficiente.

B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di stima, è un edificio composto da due corpi di fabbrica differenti per dimensioni ed altezze, situati al numero civico 19 di via Peschiera in Pattada. Il principale si articola su quattro piani fuori terra (compreso il seminterrato), mentre il secondario su due soli livelli.

Al piano seminterrato troviamo il locale tecnico dove sono stati posizionati la cisterna dell'acqua e la caldaia dell'impianto di riscaldamento centralizzato. L'unione fra i due corpi di fabbrica è regolarmente avvenuta negli anni novanta, quando i proprietari (Sig.ri S. Campus – N. Cabigliera) richiesero al comune di Pattada di poter realizzare un ampliamento con ristrutturazione.

Un ampio cortile funge da pertinenza esclusiva della casa padronale che oltre a consentire le visite manutentive del locale tecnico, viene utilizzato sia da ingresso di servizio, sia da accesso al garage.

La superficie della corte, pari a circa **mq. 172.00**, è parzialmente occupata da un vialetto pavimentato. Il piano viabile, date le elevate pendenze, è stato realizzato per consentire un più facile accesso alle autovetture al garage.

L'edificio risulta essere libero su tre lati ed in aderenza solo dalla parte dell'ampliamento, dove la muratura del locale tecnico si sovrappone a quella di un'altra proprietà.

Dall'esame degli elaborati fotografici, (*Allegato n. 3*) si può notare come lo stato manutentivo – conservativo dei prospetti esterni sia totalmente diverso da

quello degli ambienti interni dell'edificio; la condizione è dovuta tanto alla differente età dei materiali posti in opera, quanto al diverso pregio degli stessi.

Esternamente è visibile la presenza di tracce di umidità, dovuta anche alla non perfetta coibentazione (gradienti termici), motivo che porterà a dover "riprendere" in qualche punto l'intonaco.

Sono altresì presenti tracce di colatura di acque meteoriche sui prospetti, imputabili alla mancanza di manutenzione ordinaria volta alla "pulizia" delle sezioni di sfogo dei canali di gronda della copertura.

Per quanto detto, stante anche la sbiaditura delle pitture, vi è la necessità di tinteggiare integralmente le facciate. La struttura del palazzo è realizzata con muratura portante (conci di pietra regolari) di notevole spessore; le partizioni interne sono miste cioè in parte composte da muratura portante ed in parte da tramezzature intonacate di mattoni di laterizio forati.

Sui prospetti esterni sono ben visibili i tiranti in acciaio (chiavi e capochiavi) necessari a legare ed irrigidire le strutture murarie portanti, al fine di evitare possibili dissesti statici. Anche gli impalcati sono diversi poiché quelli dei piani primo, secondo e della copertura, sono realizzati con solai in latero-cemento e soprastante caldana in calcestruzzo armato, i restanti da travi in acciaio più componenti in latero-cemento (piano terra).

L'ingresso principale del palazzo (via Peschiera) è piccolo e poco luminoso, poiché non esistono finestre la sola fonte di luce naturale è il portone di accesso all'edificio.

Quasi tutti gli ambienti della costruzione, ad esclusione del seminterrato, sono dotati di termosifoni; nonostante l'impianto di riscaldamento sia centralizzato ogni piano può essere riscaldato autonomamente, poiché in fase di realizzazione sono state opportunamente predisposte le manopole di apertura/chiusura del sistema idraulico, la Sig.ra Cabigliera dichiara che è da diversi anni l'impianto di

riscaldamento non viene messo in funzione, pertanto necessità di una revisione per la verifica di un corretto funzionamento.

L'immobile è dotato anche degli impianti idrico-sanitario, ed elettrico, al secondo piano è stato installato anche un termoconvettore con unità esterna (pompa di calore).

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio, precisamente si tratta di persiane a lamelle orientabili con colorazione bianca.

Finestre. Porte- finestre e porte interne sono tutte realizzate con essenze legnose laccate bianche, dotate rispettivamente le prime due di pennellature trasparenti e scurini in legno, le terze di specchiature "cieche". I serramenti interni del corpo scale sono parimenti in legno, ma con finitura superficiale colore marrone e pannelli vetrati. Come meglio evidenziato dagli elaborati fotografici, si nota anche la presenza di buone finiture interne sia come riferimento ai materiali impiegati (ferro battuto ecc.) sia come riferimento alle lavorazioni eseguite (colonne ed archi). Si è voluto altresì evidenziare l'aspetto qualitativo, poiché evidentemente se ne dovrà tenere conto in fase di definizione del più probabile valore di mercato del bene.

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile, con riferimento ad ogni singolo livello, vi è da fare una precisazione che a parere dello scrivente è di fondamentale importanza anche per quanto riguarderà la stima. Le superfici nette calpestabili di ogni singolo piano sono di gran lunga inferiori rispetto alle lorde, poiché (ad esclusione del seminterrato sulle stesse murature portanti sono state realizzate delle contro pareti per una migliore coibentazione degli ambienti.

II PIANO TERRA è composto dai seguenti ambienti:

Cucina mq. 20.30; Soggiorno mq. 16.10; Salotto mq. 21.60; Disimpegno mq. 13.50;

Servizio Igienico mq. 4.40; Corpo Scala mq. 6.80

La superficie complessiva lorda del piano terra è pari a circa **mq. 131.00**, superficie **terrazzi mq. 7.00**, con un'incidenza delle murature del 37%; l'altezza d'interpiano e di H = 2.85 m.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, tutte in buone condizioni, i prodotti impiegati sono di quattro tipi:

- Graniglia (di buona qualità), posata in modo da realizzare le cornici, è presente negli ambienti cucina, soggiorno e salotto;
- Marmo sulla scalinata di collegamento con il piano primo
- Granito sulla scalinata di collegamento con il seminterrato
- Prodotti ceramici (discreta qualità) nel disimpegno e nel servizio igienico.

Nella cucina, e nel servizio igienico sono stati messi in opera rivestimenti di pareti del tipo ceramici.

IL **PIANO PRIMO** è composto dai seguenti ambienti

Letto 1 mq. 22.30; Letto 2 mq. 14.90; Corridoio mq. 16.10; Servizio Igienico mq. 7.60; Corpo Scale mq. 6.80.

La superficie complessiva (lorda) del primo piano è pari a circa **mq. 107.00**, superficie **terrazzi mq. 7.00**, con un'incidenza delle murature del 37%; l'altezza d'interpiano e $H = 3.15$ m.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, trovasi in buone condizioni, i prodotti impiegati sono tre:

- Graniglia (di buona qualità), nel corridoio posata in modo da realizzare le cornici;
- Marmo sulla scalinata di collegamento con il secondo piano
- Prodotti ceramici di qualità rispettivamente media nel Letto 2 e nel servizio igienico buona nel Letto 1.

Le pareti del servizio igienico sono decorate con rivestimenti ceramici di buona fattura.

IL **PIANO SECONDO** è composto dai seguenti ambienti:

Letto mq. 22.20; Letto mq. 22.80; Servizio Igienico mq. 5.50; Corridoio mq. 13.40; Corpo Scale mq. 5.60;



La superficie complessiva (lorda) del secondo piano è pari a circa **mq. 107.00** con un'incidenza delle murature del 35%; L'altezza d'interpiano è variabile poiché la copertura è realizzata con due falde inclinate; nel catastale viene comunque indicata un'altezza minima di $H = 2.40$ m.

Per quanto riguarda le pavimentazioni trovasi in buone condizioni, i prodotti impiegati sono di due tipi:

- Marmo sulla scalinata di collegamento con il piano primo
- Prodotti ceramici (discreta qualità) nel corridoio e nel servizio igienico e nelle due camere da letto.

IL PIANO SEMINTERRATO è composto dai seguenti ambienti:

Cantina mq. 21.70; Lavanderia mq. 16.10; Garage mq. 31.50; locale Termico mq. 9.20; Corpo Scale mq. 6.80;

La superficie complessiva (lorda) del seminterrato è pari a circa **mq. 135.00** con un'incidenza delle murature del 37%; l'altezza d'interpiano è rispettivamente $H = 2.15$ m nel locale termico e $H = 2.60$ m negli altri ambienti.

Le pavimentazioni, tutte in buone condizioni, sono realizzate con prodotti ceramici commerciali; quanto detto non vale per il locale termico dove è stato realizzato esclusivamente un "battuto di calcestruzzo".

Dal seminterrato sono visibili gli intradossi dei solai del primo piano, gli impalcati sono misti poiché composti dal sistema acciaio più latero-cemento.

Risposta al quesito n. 2

2) determini il più probabile valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;

Criteri di stima dei beni:

La valutazione del fabbricato, terrà debitamente conto dell'ubicazione dello stesso nel Comune di Pattada, dalle condizioni generali del bene in questione, dall'anno di costruzione, dai gradi di finitura e dalle condizioni in cui attualmente versa.



Nell'ambito della scelta del metodo di stima da adottare, lo scrivente propende per una stima sintetico-comparativa in base ai prezzi unitari di mercato riferiti ad altri fabbricati simili esistenti, e in particolar modo con caratteristiche urbanistiche, costruttive e vetustà paragonabili a quelli in esame; da indagini fatte nelle zone interessate, e in base alla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i parametri più usati sono riferiti al metro quadrato di superficie lorda.

Servendoci di elementi di raffronto riferiti a beni analoghi, oggetto di recenti trattazioni, ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza, si deducono i seguenti valori unitari:

€. 550,00/mq; superficie lorda

La valutazione tiene conto anche delle pertinenze (balconi ecc.), cioè parti ed impianti che per legge o destinazione, costituiscono oggetto di proprietà.

Con riferimento al piano seminterrato ed alla corte, è necessario fare una precisazione circa il valore unitario computato, la valutazione nasce dal fatto che il locale seminterrato in realtà non è interrato al di sotto del livello stradale, invece per quanto riguarda il giardino è bene notare che, oltre che avere dimensioni ragguardevoli, funge da unico accesso per le autovetture (zona con pochi parcheggi).

Nella determinazione del più probabile "costo" unitario della casa, si è anche tenuto conto del minor valore legato alle notevoli dimensioni ed al fatto che l'edificio si articola su quattro livelli senza ascensore.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	PERC.	SUP. COMMERCIALE
Abitazione T-1°-2°	mq. 345.00	100%	mq. 345.00
S.N.R.(seminterrato)	mq. 135,00	60%	mq. 81.00
Balconi e terrazzi	mq. 14.00	40%	mq. 5,60
Cortile	mq. 172,00	10%	mq. 17,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 448,80



Stima Beni

- **Fabbricato**

Superficie commerciale mq. 448,80 x €. 550,00/mq. = €. **246.840**

(euroduecentoquarantaseimilaottocentoquaranta/00

Risposta al quesito n. 3

3) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà di ciascuno dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni.

Dopo un'attenta analisi della conformazione strutturale e ripartizione degli ambienti interni dell'immobile oggetto di stima, si dichiara che l'immobile **non è comodamente divisibile**, per poter ottenere due unità immobiliari completamente autonome, sono necessari interventi edilizi rilevanti, così come le modifiche agli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, con costi molto elevati che inciderebbero sul valore del bene.

Risposta al quesito n. 4

4) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli, evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche.

Si ritiene che il bene non sia divisibile, pertanto non si procedere alla predisposizione di un progetto di divisione.

Risposta al quesito n. 5

5) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto,

Lotto unico:



Fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Pattada in via Peschiera n. 19 costituito da piano terra, primo, secondo e seminterrato, con corte esclusiva, distinto al N.C.E.U. al Foglio 45 mapp. 363 sub. 4 – mapp. 1402 sub. 4 Cat. A/3 Cl. U 10,5 vani rendita €. 596,51.

Risposta al quesito n. 6

6) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistico ed edilizia, in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pattada ho rilevato che l'immobile ricade in zona A Centro Storico del Piano Particolareggiato vigente.

È stato presentato un progetto di ristrutturazione interna ed ampliamento del fabbricato in data 21/02/1990, ed è stata rilasciata la concessione edilizia n. 19/1990 del 21.06.1990, è stata presentata richiesta di rilascio del certificato di abitabilità e usabilità in data 05/07/1996, prot. n. 3709, ed è stato rilasciato in pari data il certificato.

Successivamente, non sono state richieste né rilasciate altre autorizzazioni o concessioni edilizie riguardanti il fabbricato oggetto di stima.

Lo stato attuale dei luoghi, non risulta pienamente conforme agli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n. 19/1990, **sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Piano Seminterrato:

Nella zona "Tombamento", è stato realizzato il locale tecnico, mentre il locale garage risulta leggermente più grande (larghezza in progetto mt. 3.95, larghezza stato attuale mt. 4.10)

Piano Terra:

Non è stato realizzato il terrazzino a forma di triangolo rettangolo, ma un servizio igienico.

Nella cucina sulla parete su via Peschiera, è stata murata la finestra dove doveva essere realizzato un servizio igienico.

Nel locale studio sono stati realizzati dei divisori interni per un anti-bagno e servizio igienico.

Il terrazzino posto sul cortile a dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate in progetto.

Piano Primo:

Non è stato realizzato un balcone come invece indicato nel prospetto laterale sinistro del progetto.

È stata murata una finestra nella camera da letto nella parete su via Peschiera.

Il terrazzino posto sul cortile a dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate in progetto.

Una parte degli ambienti interni è stata ripartita diversamente da quanto indicato in progetto.

Per poter sanare le difformità, si rende necessario presentare un progetto in accertamento di conformità art. 16 L.R. 23/85, in quanto oltre alle semplici modifiche interne, sono da sanare le difformità prospettiche, chiusura finestre, mancata realizzazione del terrazzo, e di superficie, costruzione locale tecnico non autorizzato al piano seminterrato.

Il tutto come indicato negli elaborati grafici, concessione edilizia e certificato di abitabilità rilasciati dal Comune di Pattada (*Allegato n. 4*).

Non si è in grado di quantificare la sanzione prevista per legge, in misura doppia che dovrà essere calcolata dall'ufficio tecnico al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Mentre le spese tecniche per la predisposizione dei nuovi elaborati di progetto, (piante-sezioni-prospetti, relazione paesaggistica, relazione tecnica, documentazione fotografica, pratica DUA), si possono quantificare in circa €. 3.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

Ho riscontrato **delle difformità** tra la planimetria catastale registrata all'Ufficio del Territorio di Sassari (*Allegato n. 5*) e lo stato attuale dei luoghi rappresentato nel grafico redatto dal sottoscritto (*Allegato n. 6*).

Si rende necessario predisporre una variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni, con la redazione di una pratica Docfa con inserimento agli atti della nuova planimetria.

Il costo complessivo tra onorari e spese è di circa €. 700.00

Risposta al quesito n. 7

7) tenti la conciliazione delle parti".

La conciliazione tra le parti ha dato esito **negativo**

Termino qui la presente che confermo in ogni sua parte.

Sassari li, 04.11.2022

Il C.T.U.

(Geom. Nicola Angelo Murgia)

Allegati:

- All. N° 1: Visura Catastale storica del fabbricato
- All. N° 2: Planimetria catastale del fabbricato
- All. N° 3: Documentazione fotografica
- All. N° 4: Elaborati di progetto, concessione edilizia e certificato abitabilità
- All. N° 5: Planimetria catastale in atti
- All. N° 6: Planimetria stato attuale a confronto con planimetria catastale
- All. N° 7: Considerazioni del c.t.p. Ing. Giovanni Battista Lippi

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:

La bozza della c.t.u. è stata trasmessa alle parti per Pec in data 10.11.2022 ed è stato concesso il termine di giorni 15 per l'invio di eventuali osservazioni.

In data 25.11.2022 ho ricevuto da parte del ctp del ricorrente, Ing. Giovanni Battista Lippi, **delle considerazioni** che si allegano alla presente (*Allegato n. 7*).

Da parte convenuta non ho ricevuto nessuna osservazione.

Termino qui la presente che confermo in ogni sua parte.

Sassari li, 28.11.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(*Geom. Nicola Angelo Murgia*)

