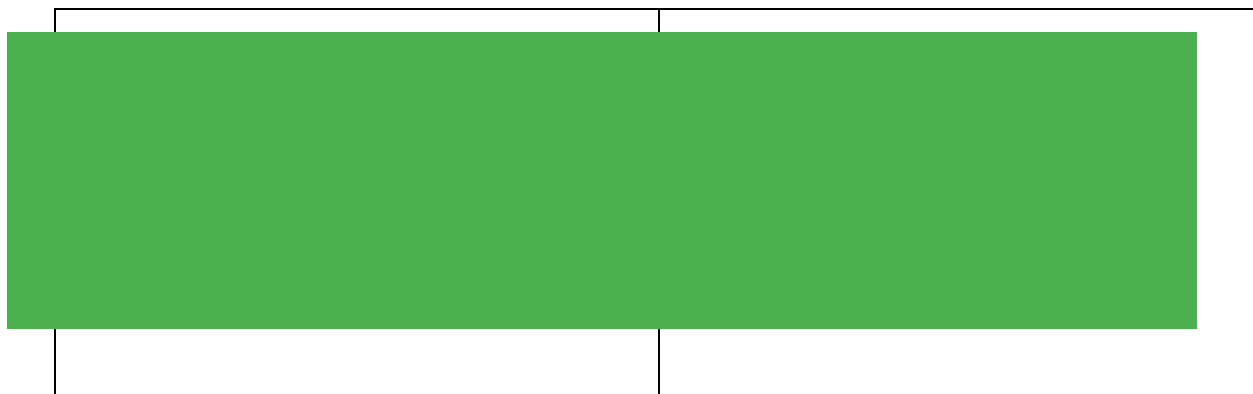


TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Giudice Dott.ssa Elisabetta Carta

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Causa Civile R.G. nr. 1100/2021



Udienza per ingiunzione: 03/03/2022

Inizio operazioni peritali: 06/06/2023

CTU: Arch. Elisabetta Mattu

elisabettamattu_architetto

via principessa jolanda 68_07100 sassari_cell. 347 6590081
P.IVA 02150760904_C.F. MTTLBT71E45I452W
arch.mattu@gmail.com_elisabetta.mattu@archiworldpec.it



CAUSA CIVILE R.G. n. 1100/2021**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**
PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott. ssa Elisabetta Carta

Attore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Premessa**

Il sottoscritto arch. Elisabetta Mattu iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della provincia di Sassari al n. 440 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sassari con studio in Sassari, Via Principessa Jolanda n. 68, è stato nominato in data 03/03/2022 in qualità di esperto, come consulente tecnico d'ufficio (CTU) dal giudice delegato per il procedimento di Causa Civile promosso dalla società [REDACTED]

In data 16/05/2022 il CTU ha accettato l'incarico e ha chiesto 90 giorni di tempo come termine per la consegna della relazione, a partire dalla data di inizio delle operazioni peritali (iniziate in data 06/06/2023), con istanza di proroga (depositata il 08/06/2023) di ulteriori 30 giorni per un totale di 120 giorni, con consegna prevista per il 18/01/2024.

Il giudice gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

Precisazioni

Il sottoscritto CTU nel 2014 aveva svolto l'incarico di redazione di stima immobiliare dello stesso immobile, in qualità di esperto estimatore nella [REDACTED] con incarico del 19/11/2014, depositando la propria relazione in data 10/04/2015.

Pertanto si precisa che parte della documentazione tecnica era già in possesso dello scrivente dall'epoca della prima relazione.

Immobile oggetto di causa

Soffitta sita nel Comune di Sassari, distinta al Catasto Fabbricati (CF), Foglio 87, particella 22, sub. 83, zona 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 205 (sup. utile), rendita € 836,40, indirizzo: Via Marghinotti n. 9, piano quarto, quota di diritto di [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sulla scorta delle informazioni in possesso, il CTU ha proceduto all'acquisizione dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sassari con richiesta di accesso agli atti del 09/01/2015 (come già precisato la documentazione tecnica di tipo urbanistico-edilizia era stata reperita all'epoca della stesura della relazione di stima per la procedura fallimentare e in seguito, dopo il 2015, non sono state depositate nuove pratiche edilizie); presso l'Ufficio del Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Sassari. Tutto il materiale è allegato alla presente relazione nel fascicolo "ALLEGATI".

Si precisa che le parti non hanno nominato CTP.

Il CTU, previo invio di PEC al precedente e Raccomandata A/R al convenuto (che ha ritirato la missiva ma che non si è mai messo in contatto con lo scrivente), aveva fissato l'inizio alle operazioni peritali per il 13/03/2023.



In tale data, alla presenza del dott. [REDACTED], curatore fallimentare del precedente, non si è potuto effettuare l'accesso presso l'immobile in quanto la serratura della porta di ingresso risultava bloccata. Pertanto la data del sopralluogo (e dell'inizio delle operazioni peritali) è stata spostata al 06/06/2023, dopo che il dott. [REDACTED] ha fatto sostituire da un fabbro la vecchia serratura con una nuova, permettendo l'accesso ai locali.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato il 06/07/2023. L'immobile risultava libero.

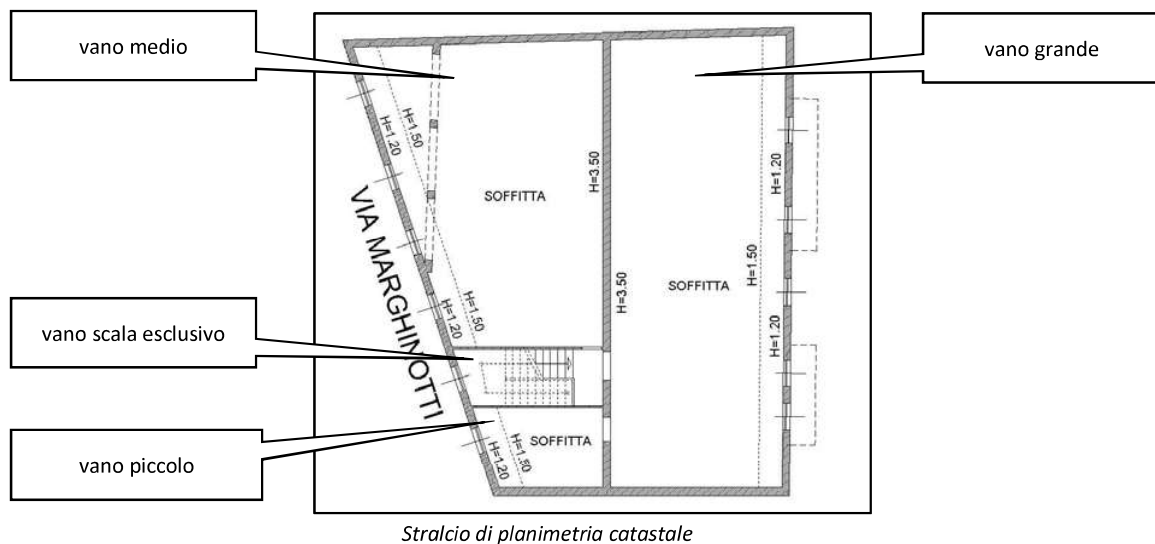
Dopo il primo sopralluogo, considerata l'origine dubbia del materiale costituente il tetto, il sottoscritto ha inoltrato istanza al Giudice il 16/06/2023 ed ottenuto l'autorizzazione il 27/06/2023 per lo svolgimento della verifica della presenza di amianto nella copertura. Pertanto il secondo sopralluogo [REDACTED] effettuare la campionatura materica da parte dell'addetto specializzato, il sig. S. [REDACTED] analizzarla. E' risultata l'assenza di amianto nella struttura (vedi referto allegato). Durante le visite sono stati effettuati i rilievi fotografici di cui si restituisce ampia documentazione allegata alla presente.

RISPOSTA AI QUESITI

Si riportano di seguito i **QUESITI** posti dal giudice (in grassetto corsivo) con le relative risposte dopo ognuno di essi.

Il CTU, esaminati gli atti e 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;



Si tratta di una soffitta della superficie utile non residenziale¹ di 205 mq (220 mq superficie catastale²) allo stato grezzo, suddivisa in tre vani di diversa ampiezza (grande, media, piccola), due dei quali (grande e media ampiezza) collegati da un pianerottolo di distribuzione sito nel vano scale che, partendo dal 3° piano, arriva sino al 4°, sviluppandosi su due rampe a scalini, di proprietà esclusiva delle parti, con porta di accesso posta

¹ **Superficie non residenziale o accessoria (SNR):** è la superficie utile calpestabile destinata a locali accessori e di servizio quali elementi di distribuzione verticale e orizzontale condominiali, androni di ingresso, logge, portici, balconi, terrazze, verande, cantine, soffitte, autorimesse, scale, tettoie, e simili, misurata al netto di murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, intercapedini e volumi tecnici. Il valore è espresso in mq. (tratto da: Allegato F - Regolamento edilizio del PUC di Sassari, 2016)

² **Superficie catastale:** superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali. In particolare le loro porzioni di altezza utile inferiore a m 1,5 non entrano nel computo della superficie catastale (tratto da: Allegato C del D.M. 138/98).



all'imbocco della scala al 3° piano. Il tutto dotato di finestre. Il vano più piccolo non è collegato al piano scale e ha accesso esclusivamente attraverso il vano più grande. Il bene ha forma trapezoidale e la suddivisione interna in quattro parti consta del vano grande di forma rettangolare che occupa la metà circa della superficie del bene (105 mq), e degli altri tre vani (medio e piccolo, rispettivamente di 82 e 12 mq utili) che occupano l'altra metà di forma trapezoidale, assieme al vano scala.

La soffitta occupa tutta la superficie del 4° e ultimo piano di un palazzo di civile abitazione, senza ascensore, con due appartamenti per piano, una autofficina e magazzini al piano terra, con relativo cortile di pertinenza di questi ultimi con accesso da traversa di via Sorso, verso la vallata del Rosello.

La costruzione del piano terra dello stabile risale a metà degli anni cinquanta del secolo scorso. I successivi quattro piani, compresa la soffitta, sono frutto di una sopraelevazione avvenuta tra il 1962 e il 1964.

Tuttavia l'accesso alla soffitta con relative finestrate è stato realizzato attorno al 1975, così come i lavori di restauro della copertura, come si evince dalla documentazione in archivio presso l'ufficio tecnico e di cui si parlerà più avanti.

L'immobile si trova nel quartiere popolare di Monte Rosello, tutt'ora in fase di espansione urbana, a ridosso della vallata del Rosello e dell'omonimo ponte. E' decentrata dalla città storica e dirigenziale, ma fornita di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, compresi mezzi pubblici, scuole e servizi di commercio al minuto.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante dello stabile è costituita da muratura in blocchetti di calcare e malta cementizia, con pilastri in calcestruzzo armato, tramezzi interni in laterizi forati, solai in travetti di laterizio armati e camera d'aria, scale e pianerottoli in getto di cls armato; intonaci e tinteggiature di tipo civile liscio, lavabile; pavimentazione in piastrelle di graniglia.

La soffitta presenta le pareti di tamponamento e della spina centrale senza intonaco, costituita da blocchetti di calcare a vista. I tramezzi divisorii confinanti con i lati lunghi del vano scala sono in laterizio da 10 cm e sono intonacati solo dalla parte del vano scala, che risulta tutto intonacato ma non tinteggiato. Le due rampe del vano scala sono divise da un parapetto in muratura, anch'esso intonacato. L'immobile ha la copertura a doppia falda, con orditura primaria e secondaria in legno a vista e manto in lastre di fibrocemento ondulato (è esclusa la presenza di cemento-amianto, come precedentemente accennato), con colmo centrale ad altezza di circa 3,30 m e la distanza verticale interna al fabbricato tra l'intradosso della copertura inclinata e l'estradosso dell'ultimo solaio di 1,20 m di altezza, misurata in corrispondenza all'imposta del solaio inclinato. Sui lati bassi si trovano le finestre con apertura a vasistas, costituite da un unico specchio in vetro bipartito da telaio in metallo. La porta di accesso al bene, che parte dal 3° piano, è a un'anta a battente, in ferro; l'orditura primaria è puntellata da pali in legno collocati in senso longitudinale parallelo alla linea di colmo, a distanze regolari in doppia fila nel vano più grande e su un'unica fila nel vano medio. L'impiantito è costituito dal solaio grezzo in cls. Non è presente l'impianto elettrico e, ad eccezione della porta del vano scala, non sono presenti le porte di accesso ai vani, né i relativi telai.

Stato del bene

L'immobile è allo stato grezzo, non finito e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con umidità e aria insalubre a causa della chiusura permanente delle finestre e al protratto inutilizzo. Il vano scala sebbene intonacato presenta delle fessurazioni dovute probabilmente ad assestamenti strutturali. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

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

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del „valore del costo di mercato“, effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti



transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (OMI) e sulle riviste di settore.

Il CTU ha avuto la possibilità di visionare il bene immobiliare, pertanto per la relativa valutazione si terrà conto sia dei rilievi diretti che della documentazione in possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98.

La banca dati delle quotazioni immobiliari prevede, per il Comune di Sassari, un valore di mercato, riferibile a strutture del settore residenziale di tipo economico ed in zona periferica denominata Monte Rosello/Sacro Cuore, riferite al primo semestre del 2023, pari a €/mq 920,00.

Il valore unitario medio base per una soffitta con accesso autonomo è pari a circa il 33% del valore di un appartamento in condizioni normali, pertanto è pari a **€/mq 303,00**.

Data la superficie complessiva commerciale dell'immobile di **mq 220**, considerato il prezzo unitario medio pagato per beni simili a quello oggetto di stima, ne scaturisce che il suo più probabile valore di mercato ammonta a €/mq 303 x mq 220 = € 66.660,00.

Ma considerate le spese da affrontare per finire i lavori per renderlo agibile e salubre, stimate in circa € **23.000,00** (pulizia, posaintonaci e tinteggiature, risanamento superfici, realizzazione pavimentazione in rustico di cemento; fornitura e posa porte mancanti, realizzazione impianto elettrico, pratica edilizia) ne scaturisce che il suo più probabile valore ammonta a € 66.660,00 - € 23.000,00 = € **43.660,00**.

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;**


Il bene **non** è comodamente divisibile in due parti autonome senza che la divisione comporti limiti di godimento, a causa della conformazione planimetrica del bene.

Infatti, in caso di divisione e frazionamento dei locali, ci sarebbe sempre il problema del vano scala comune a entrambe le parti, che rimarrebbe un bene comune indiviso con servitù di utilizzo.

- 4) In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli, 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 veda risposta al quesito precedente.

- 5) Indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati (CF), del Comune di Sassari al Foglio 87, particella 22, sub 83, zona 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 205, **superficie catastale 220 mq**, rendita € 836,40, Via Marghinotti n. 9, piano quarto, con diritto di proprietà di  di 1/2

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SASSARI

foglio	particella	sub	Zona censuaria	categoria	consistenza	rendita
87	22	83	2	C/2	205 mq	€ 836,40

Confina a nord con Via Marghinotti, a sud con le particelle 2074 e 2075, a ovest con la medesima particella 22 e a est con la particella 1872.



La soffitta deriva dalla fusione delle unità immobiliari censite con la particella 22 sub 76, 77 e 78. A loro volta i tre subalterni derivano dalla divisione della soffitta censita con la particella 22 sub 72. Sull'immobile esiste un vincolo di destinazione d'uso a soffitta, come da scrittura privata del 2001, rettificata nel 2002 (vedi più avanti al punto 6).

Copia di tutte le note di trascrizione summenzionate sono allegate alla presente relazione.

I dati catastali presenti nelle visure sono corretti e coerenti, cioè corrispondono sia alle restituzioni grafiche riportate nella planimetria catastale che alla realtà.

Gli intestati del bene identificato come sub 83 si avvicendano a partire

Esiste continuità nei passaggi.

Provenienza

Di seguito l'elenco delle formalità relative alla provenienza dell'immobile oggetto di stima:

2007 - Compravendita della quota intera del diritto di proprietà della soffitta – Atto notarile rogato dal notaio Porqueddu Andrea, Repertorio 5857/3646 del 05/09/2007, trascritto in data 06/09/2007, registro particolare 10109, registro generale 15671 a favore di

2008 – Compravendita della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà della soffitta - Atto notarile rogato dal notaio Porqueddu Andrea, Repertorio 7783/5259 del 12/11/2008, trascritto in data 12/11/2008, registro particolare 15314, registro generale 21485 a favore di

Per quanto riguarda la provenienza ventennale, nei documenti esaminati presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta variata mentre la situazione della proprietà attuale risulta invariata dal 2008.

Esiste continuità tra le trascrizioni.

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

Il primo nucleo del fabbricato di cui fa parte l'immobile era costituito da un locale adibito ad officina ad un solo piano, costruito nel 1955. Tuttavia i primi documenti concessori in archivio presso Ufficio Tecnico di Sassari risalgono al 1962, con l'approvazione in data 29/03/1962, da parte della Commissione edilizia, del progetto per la "Sopraelevazione della casa di civile abitazione sita in Sassari Via Marghinotti di proprietà del sig. [redacted] Enr. [redacted] prot. n. 1274, con Provvedimento del Sindaco n. 82 del 24/05/1962, a firma del pro. [redacted].

All'epoca il civico era il numero 7, mentre oggi è il numero 9.

Il progetto riguardava la sopraelevazione di quattro piani per la costruzione di sei appartamenti di civile abitazione e di un salone al primo piano per laboratorio artigianale. Qualche anno più tardi venne presentato il progetto per il "[redacted] sottotetto della casa sita in Sassari, Via Marghinotti n. 9 di proprietà della s. [redacted] esaminato dalla Commissione edilizia il 12/02/1975 e approvato dal sindaco con la Licenza n. 52 del 13/02/1975 e di cui esiste in archivio il solo elaborato grafico di progetto, ed è il progetto che ha dato origine alla soffitta così come si presenta oggi.

L'immobile corrisponde a quello autorizzato nel progetto del 1975 per superfici e volumi.

Esiste una difformità sanabile riguardante le finestre: sul lato che affaccia sulla valle del Rosello sono presenti cinque finestre invece di quattro, di cui due di diversa dimensione rispetto all'ultimo progetto assentito, mentre sul lato che affaccia su Via Marghinotti tutte le sei finestre non sono presenti nel progetto.

Non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità (oggi dichiarazione di agibilità).

E' evidente che i lavori del 1975 non sono mai stati conclusi, visto lo stato di grezzo attuale, e data la conformità della realizzazione con il progetto approvato salvo le difformità di cui sopra, è possibile concludere i lavori



presentando una nuova pratica edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale, inserendo anche la variazione dei prospetti con l'inserimento delle finestre attualmente difformi.

E' importante evidenziare il fatto che l'immobile [redacted] perpetuo di destinazione "a soffitta", stipulato nel 2001 da parte dell'allora proprietaria [redacted] a favore del Comune di Sassari, così come si evince dalla scrittura privata autenticata [redacted] Giovanni, notaio in Sassari, rep. 8578 del 19/10/2001, trascritta a Sassari, Reg. Gen. 390, Reg. Part. 299 del 11/01/2002, rettificata con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio il 21/01/2002, rep. 9308, trascritta a Sassari il 12/04/2002, Reg. Gen. 4604, Reg. Part. 3402.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade nella sottozona B1.3 "ambito di conferma, completamento, rigenerazione urbana", ovvero l'ambito in cui "le parti del territorio sono totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato", ed è normata dagli artt. 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

7) Tenti la conciliazione delle parti.

Il CTU non ha potuto procedere con la conciliazione delle parti in quanto il convenuto non si è costituito in giudizio.

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

CTU CC 1100/2021

Sassari, 10/10/2023

Il CTU
Arch. Elisabetta Mattu

Sono parte della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
- 4) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- 5) CERTIFICAZIONE ASSENZA AMIANTO
- 6) NOTA PARCELLA E PEZZE GIUSTIFICATIVE SPESE

