

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE CIVILE**

CAUSA CIVILE: **XXXX XXXXXXXXXXXXX** (Avv. S. XXXXX e Avv. X. XXXX)

C/

**XXXX XXXXX** (XXXX)

**rinvio udienza 20.06.2014**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**r.g. 1300/2013**

**Geom. Pier Luigi Meloni**

\*\*\*\*\*

**- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DI UN APPARTAMENTO IN CAGLIARI VIA TIZIANO N° 52.**

\*\*\*\*\*

**I) PREMESSA**

- Ill.ma Dottoressa Dessì Maria Gabriella, Giudice Istruttore del Tribunale Civile di Cagliari.
- Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, residente in Cagliari-Pirri via Lorenzo il Magnifico n° 29, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, venne nominato C.T.U. alla causa civile fra le parti sopra citate ed invitato a comparire nanti la S.V. all'udienza del 03.07.2013.
- In tal giorno prestava giuramento secondo la formula di rito e gli veniva affidato il seguente incarico.

**- QUESITI FORMULATI**

- 1) Accerti esso consulente il valore dell'immobile descritto nell'atto di citazione e nel verbale di prima udienza;*
- 2) Se lo stesso sia comodamente divisibile;*



**3) Accerti, altresì, il valore attuale degli arredi e di tutti i beni mobili in esso appartamento presenti, con particolare riferimento ai quadri;**

**4) Calcolare i frutti dalla data del decesso di XXXXX XXXXXX (XX/XX/XXXX) all'attualità, più progetto di divisione.**

- Preso atto dell'incarico affidatogli, così come stabilito in sede d'udienza, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali in data 16.09.2013 ore 9,00 recandosi in sopralluogo presso l'immobile oggetto di consulenza sito in Cagliari via Tiziano n° 52.

- Impossibilitato all'accesso per l'assenza del comproprietario XXXXXX XXXXX, al possesso dell'appartamento, verificato che allo stesso Sig. XXXXXX era stata inviata comunicazione del sopralluogo con raccomandata in data 25.07.2013 restituita al mittente (XXXXXXXXXX) per compiuta giacenza, lo scrivente inoltrava istanza al Giudice del 04.10.2013, al fine di essere autorizzato ad accedere con l'ausilio della forza pubblica. In merito a detta istanza il Giudice disponeva come da verbale in data 12.11.2013, autorizzando il CTU alla stima dell'immobile e dei beni mobili oggetto di divisione, avuto riguardo alla documentazione anche catastale in atti e tenuto conto .....*omissis*.

- Preso atto di quanto così disposto dal Giudice, lo scrivente ha quindi portato a termine il proprio incarico come in appresso riportato.

\*\*\*\*\*

## **II) ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA**

- Utile all'incarico affidatogli, in atti di causa si rileva che in data XX.XX.XXXX è deceduto in Cagliari XXXXXX Giovanni lasciando a succedergli i figli legittimi XXXX XXX XXX e XXXX XXXX.

- Così come da denuncia di successione del XX.XX.2012, n° XXX - vol. XXX<sup>1</sup>, l'asse ereditario risulta costituito dall'appartamento sito in Cagliari via Tiziano n° 52 distinto in catasto Sez. A, foglio 19 mappale 1348 sub. 39, piano 5°.

---

<sup>1</sup> Doc. n° 5 nel fascicolo di parte attrice.



- Fanno inoltre parte dell'asse ereditario i beni mobili presenti nel suddetto appartamento e di cui al verbale di inventario di eredità del dott. Giovanni Cherchi notaio in Cagliari, del 1° giugno 2012, rep. 45662<sup>2</sup>.

\*\*\*\*\*

### **III) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'APPARTAMENTO IN CAGLIARI VIA TIZIANO N° 52.**

- *Premette che oltre a quanto sarà descritto può anche prendersi visione di una planimetria catastale.*

- L'unità immobiliare oggetto di consulenza è un appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato sito in Cagliari nella via Tiziano n° 52.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa al piano quinto, con ingresso su lato destro del pianerottolo arrivo scala.

- Come può vedersi dalla planimetria catastale, risulta composto da ingresso, cinque vani, cucina, disimpegno centrale, ripostiglio, bagno e bagno di servizio.

- Completano la consistenza dell'unità immobiliare due balconi su lato della via Tiziano ed un balcone lato opposto a strada con accesso dalla cucina.

- Il tutto confina con la via Tiziano, vano scala condominiale, propr. Masala e cortile interno.

- **DATI TECNICI** (rilevabili dalle planimetrie)

- *Superficie coperta mq. 149,00 circa*

- *Balconi lato strada mq. 12,00 circa*

- *Balcone interno mq. 5,00 circa*

- **SUPERFICIE COMMERCIALE**

- *Superficie coperta mq. 149,00 x 100% = mq. 149,00*

- *Balconi mq. 17,00 x 30% = ..... mq. 5,10*

*Sommano mq. 154,10*

<sup>2</sup> Doc. n° 1 nel fascicolo di parte attrice.



**- DATI CATASTALI**

- L'appartamento oggetto di consulenza risulta distinto in catasto alla Sez. A, fog. 19 mappale 1348 sub. 39, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, R.C. € 1.007,09, via Tiziano n° 24 (ora 52), piano 5°.

- Intestatari: XXXX XXXX XXXX per la quota di 1/6;

XXXXXX XXXXXX per la quota di 4/6;

XXXXXX XXXX per la quota di 1/6.

- **Nota Bene:** *la ditta catastale non risulta aggiornata in ragione della successione di XXXX XXXX deceduto il XX.XX.XX, per cui l'appartamento deve intendersi intestato, ognuno per la quota pari a 1/2, a XXXX XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX.*

- *Sulla base delle visure svolte presso la Ex Conservatoria dei RR.II. si precisa inoltre che l'immobile oggetto di consulenza è pervenuto agli originari proprietari XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per atto pubblico rogito notaio Cara del 28.12.1983 rep. 35206, trascr. 333 del 06.01.1984.*

\*\*\*\*\*

**- CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE.**

- Per quanto riscontrabile dalla documentazione acquisita, quale planimetria catastale e Licenza Edilizia del 1633/115 del 28.08.1953, la costruzione dell'appartamento, unitamente al fabbricato di cui è parte, risale a circa cinquantanove anni orsono.

- Mostra caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizione, con una struttura portante costituita da pilastri in c.a. e solai in latero-cemento.

- Le rifiniture apprezzabili dall'esterno sono del tipo medie, realizzate con materiali in uso al tempo dell'iniziale costruzione.

- Prospetto a strada e prospetto interno, mostrano segni di degrado per i quali necessitano interventi di ristrutturazione.

**- NOTA DEL CONSULENTE**

- *Impossibilitato ad accedere nell'appartamento per poter rilevare caratteristiche generali, rifiniture e stato di conservazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno*



*acquisire alcune utili informazioni dalla Sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX la quale ha precisato che l'appartamento è stato ristrutturato circa vent'anni or sono con rifacimento dei pavimenti; uno dei bagni è stato rifatto dieci anni or sono; nell'appartamento sono presenti pompe di calore, serbatoio per la riserva idrica (posto nel balcone interno); soggiorno e pranzo sono collegati da una porta scorrevole; sono presenti armadi a muro e arredi fissi su misura.*

#### **- CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

- L'unità immobiliare oggetto di consulenza, è ubicata nel quartiere cosiddetto di "San Benedetto", zona centrale della città interamente dotata di infrastrutture, considerata zona di particolare interesse per la presenza di attività commerciali ed uffici, pubblici e privati.

- Al piano terra del fabbricato di cui è parte l'appartamento dei Sig.ri XXXXX si rileva la presenza dell'Agenzia n° 2 del Banco di Sardegna e su lato opposto a strada il "mercato comunale di San Benedetto".

\*\*\*\*\*

#### **IV) REGOLARITA' URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE.**

- Sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, si deve precisare che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare che interessa, è stata realizzata in virtù della Licenza Edilizia n° 1633/115 del 28.08.1953 ([vedi allegato](#)), progetto approvato in data 30.07.1953 – prot. 4152 e successiva variante approvata in data 7.07.1954 – prot. 4428.

- Come si evince dal Certificato di Nuova Costruzione ([vedi allegato](#)), i lavori ebbero inizio nell'ottobre 1953 e furono portati a termine nell'aprile 1955. Ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. 758 del 28.04.1955 ([vedi allegato](#)).

#### **- NOTA BENE**

***- Per quanto rilevabile dall'esterno, ed in ordine ad eventuali difformità rispetto al progetto approvato, lo scrivente deve (e può unicamente) fare rilevare la chiusura,***



*con vecchio infisso vetrata, del balcone lato cortile interno al fabbricato (vedi foto allegata).*

*- Tale chiusura costituisce aumento di volume per la quale non risulterebbero rilasciate autorizzazioni o concessioni, e ne tantomeno sono state inoltrate richieste per il rilascio di Concessioni in Sanatoria.*

*- La chiusura del balcone interno deve pertanto intendersi un'opera abusiva non sanabile, per la quale sarà comunque sufficiente procedere alla rimozione dell'infisso vetrata.*

\*\*\*\*\*

## **V) CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE.**

- Rilevate, per quanto possibile, caratteristiche generali dell'unità immobiliare, ed in particolare la sua ubicazione e consistenza, anno di costruzione e ristrutturazione, al fine di procedere alla stima del suo più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni presso agenzie immobiliari.

- Sulla base di dette indagini è emerso un prezzo riferito al metro quadrato di superficie convenzionale per appartamenti ad uso civile abitazione nel quartiere di San Benedetto, di non recente costruzione ma in buono stato di conservazione o comunque abitabile, mediamente compreso fra € 1.900,00 ed € 2.200,00, valori che rispetto alle ultime pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (peraltro risalenti all'anno 2011) giustificano una diminuzione dei prezzi determinata dal protrarsi della crisi del mercato immobiliare.

- Si precisa che nel prendere atto delle informazioni acquisite, lo scrivente ha inoltre considerato alcune attuali offerte sul mercato, quali ad esempio:

*1) Appartamento fronte mercato San Benedetto, quadrilocale con doppi servizi, di mq.*

*126, ubicato al secondo piano con ascensore; in vendita per € 238.000,00.*



2) Appartamento in via Tiziano, al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, ripostiglio e un balcone; della superficie commerciale pari a mq. 135, in vendita per € 295.000,00.

3) Appartamento in via Tiziano, al piano quarto, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina abitabile, bagno, tre balconi; tripla esposizione, con possibilità di parcheggio all'interno del cortile condominiale; superficie commerciale mq. 100, in vendita per € 230.000,00.

- Per quanto sopra esposto si ritiene di poter quindi procedere alla stima dell'unità immobiliari operando come segue.

### **VALORE VENALE**

€ 2.000,00 x mq. 154,10 = € 308.200,00

- Per quanto sopra, considerata la necessità di procedere alla rimozione dell'infisso vetrata nel balcone interno (opera non sanata), tenuto conto dei costi della manodopera e dei materiali necessari per gli opportuni ripristini, nonché conferimento a discarica dei materiali di risulta, lo scrivente ritiene di poter definire il più probabile valore venale attuale dell'appartamento oggetto di consulenza, nella misura pari a € 305.000,00 in cifra tonda (eurotrecentocinquemila/00).

\*\*\*\*\*

### **VI) VALORE VENALE ATTUALE DEGLI ARREDI E DI TUTTI I BENI MOBILI.**

- Per quanto concerne beni mobili, si prende atto del VERBALE DI INVENTARIO DI EREDITA', redatto dal Dott. Gianni Cherchi, notaio in Cagliari, del 1° giugno 2012 rep. n° 45.662, Doc. 1 nel fascicolo di parte attrice.

- Il valore complessivo dei beni mobili risultante dal suddetto inventario, da ritenersi ancora congruo, è pari a € 56.855,00.

\*\*\*\*\*



## VII) VALORE DEI FRUTTI DAL DECESSO DI XXXXX XXXXXX ALL'ATTUALITA'.

- Considerata consistenza e vetustà, tenuto conto delle indicazioni su Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché delle offerte sul mercato, lo scrivente ritiene di poter indicare in termini di congruità, con riferimento alla data giugno 2011, un canone di locazione mensile per l'appartamento al quinto piano della via Tiziano n° 52, **considerato arredato**, nella misura pari a € 1.000,00 in cifra tonda.
- Tenuto conto delle variazioni del costo vita fonte ISTAT (applicate al 75%), l'ammontare dei canoni di locazione per il periodo che interessa vengono quindi esposti nel prospetto in appresso riportato.

PERIODO LOCAZIONE	CANONE MENSILE	INDICI ISTAT al 75%	AUMENTO ISTAT CANONE MENSILE	CANONE AGGIORNATO	MESI/GG	CANONE ANNUO
dal 03/06/2011 al 02/06/2012	€ 1.000,00				12	€ 12.000,00
dal 03/06/2012 al 02/06/2013	€ 1.000,00	2,3	€ 23,25	€ 1.023,25	12	€ 12.279,00
dal 03/06/2013 al 02/06/2014	€ 1.023,25	0,9	€ 9,21	€ 1.032,46	12	€ 12.389,51
dal 03/06/2014 al 31/12/2014	€ 1.032,46	0,23	€ 2,32	€ 1.034,78	gg 212	€ 7.212,29
<b>Sommano</b>						<b>€ 43.880,80</b>

\*\*\*\*\*

## VII) RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

- Per quanto sopra, in risposta ai quesiti formulati si riassumono i seguenti risultati.
- **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)**  
(accerti esso consulente il valore dell'immobile descritto nell'atto di citazione e nel verbale di prima udienza);
- Valore dell'appartamento € 305.000,00 (eurotrecentocinquemila/00).
- **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)**  
(se lo stesso sia comodamente divisibile);
- Considerata consistenza, posizione dei servizi igienici e unica possibilità di accesso, si precisa che l'appartamento non appare comodamente divisibile.
- **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)**





(accerti, altresì, il valore attuale degli arredi e di tutti i beni mobili in esso appartamento presenti, con particolare riferimento ai quadri);

- Il valore attuale degli arredi e altri beni mobili, come da VERBALE DI INVENTARIO DI EREDITA', redatto dal Dott. Gianni Cherchi, notaio in Cagliari, del 1° giugno 2012 rep. n° 45.662, Doc. 1 nel fascicolo di parte attrice, deve intendersi pari a € **56.855,00**.

**- NOTA BENE**

*- E' opportuno precisare che nel verbale di inventario, nella penultima pagina si precisa: Non essendo ultimato l'inventario si rinvia la prosecuzione delle operazioni a data che verrà comunicata*

**.....**

*- Detta frase lascia intendere che nell'abitazione potrebbero essere presenti ulteriori beni mobili da stimare e non compresi nell'inventario.*

**- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)**

(Calcolare i frutti dalla data del decesso di XXXXX XXXXX (03/06/2011) all'attualità, più progetto di divisione).

- L'ammontare dei frutti commisurati ai possibili canoni di locazione dell'appartamento arredato, maturati dalla data 03.06.2011 a tutto il 31.12.2014, deve intendersi pari a € **43.880,80**.

- Maggio 2014

il C.T.U.

Geom. Pier Luigi Meloni

**- NOTA DEL CONSULENTE**

- Copia della relazione è stata inviata alle parti costituite in causa.

- Non risultano pervenute osservazioni.

- 18 Giugno 2014

il C.T.U.

Geom. Pier Luigi Meloni



ALLEGATI:

Allegato 1	Planimetria catastale
Allegato 2	Visura catastale
Allegato 3	Licenza edilizia n. 1633/115
Allegato 4	Certificato di Nuova Costruzione
Allegato 5	Certificato di abitabilità prot. 758
Allegato 6	Fotografie
Allegato 7	Ricevuta mail invio bozza di relazione



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**SEZIONE CIVILE**

CAUSA CIVILE: **XXXXX XXXXX XXXX** (Avv. S. XXXX e Avv. XXXXX)

C/

**XXXXX XXXXXXXX** (XXXXXXXX)

**rinvio udienza 26.02.2016**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**r.g. 1300/2013**

**Geom. Pier Luigi Meloni**

\*\*\*\*\*

***- CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA PRESENZA DI OPERE ESEGUITE IN  
DIFFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO.***

\*\*\*\*\*

**I) PREMESSA**

- Ill.ma Dottoressa Dessì Maria Gabriella, Giudice Istruttore del Tribunale Civile di Cagliari.

- Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Pier Luigi Meloni, nato a Cagliari il 26.03.1959, residente in Cagliari-Pirri via Lorenzo il Magnifico n° 29, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 1779, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, già nominato CTU alla causa civile fra le parti sopra citato, dopo la stesura della relazione riguardante la stima e divisione di un appartamento in Cagliari via Tiziano n° 52, venne chiamato a rendere i seguenti chiarimenti:

*a) se l'abuso accertato nell'immobile oggetto di causa sia relativo ad interventi che richiedano la concessione edilizia ovvero l'autorizzazione e se integrino una variazione essenziale ovvero una parziale difformità rispetto all'immobile originariamente assentito;*



b) ove trattasi di abuso ostativo alla commerciabilità del bene dica se lo stesso sia sanabile o meno, previo interpello dei competenti uffici comunali di Cagliari.

\*\*\*\*\*

## II) RISPOSTA A CHIARIMENTI

- Premette che l'opera abusiva di cui trattasi riguarda la chiusura del balcone lato cortile interno con conseguente aumento di volume per circa mc. 16,00.

- In ordine a detto abuso lo scrivente già evidenziava:

- NOTA BENE

*- Per quanto rilevabile dall'esterno, ed in ordine ad eventuali difformità rispetto al progetto approvato, lo scrivente deve (e può unicamente) fare rilevare la chiusura, con vecchio infisso vetrata, del balcone lato cortile interno al fabbricato (vedi foto allegata).*

*- Tale chiusura costituisce aumento di volume per la quale non risulterebbero rilasciate autorizzazioni o concessioni, e ne tantomeno sono state inoltrate richieste per il rilascio di Concessioni in Sanatoria.*

*- La chiusura del balcone interno deve pertanto intendersi un'opera abusiva non sanabile, per la quale sarà comunque sufficiente procedere alla rimozione dell'infisso vetrata.*

- Oltre a quanto già riportato nella relazione iniziale, in risposta alla richiesta di chiarimenti si precisa quanto segue.

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO a)

*(se l'abuso accertato nell'immobile oggetto di causa sia relativo ad interventi che richiedano la concessione edilizia ovvero l'autorizzazione e se integrino una variazione essenziale ovvero una parziale difformità rispetto all'immobile originariamente assentito);*

- La chiusura di un balcone con infisso vetrata costituisce un aumento/modifica della volumetria assentita, nonchè una variazione di prospetto e come tale è subordinata a permesso di costruire.



- Nel contesto dell'appartamento (la cui cubatura non è inferiore a mc. 450), l'aumento volumetrico (mc. 16) imputabile alla chiusura del balcone lato cortile interno è inferiore al 10% della volumetria assentita (mc. 450 x 10% = mc. 45 > a mc. 16).

- Tale aumento di volume rappresenta pertanto una variazione non essenziale (art. 5 L.R. 23/85) e costituisce quindi una parziale difformità rispetto all'immobile originariamente assentito.

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO b)

*(ove trattasi di abuso ostativo alla commerciabilità del bene dica se lo stesso sia sanabile o meno, previo interpello dei competenti uffici comunali di Cagliari).*

- E' parere dello scrivente che l'abuso di cui trattasi è ostativo alla commerciabilità.

- Non può essere sanato e regolarizzato per indisponibilità di volumetria edificabile nel contesto del maggior fabbricato. Costituisce opera eseguita in parziale difformità dalla concessione e può essere rimossa (art. 7 L.R. 23/85) senza pregiudizio per la restante costruzione.

Il CTU

li 26.02.2016

geom. Pier Luigi Meloni

