

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Procedimento R.G. N° 16/2015

Dott.ssa Cocco Silvia



1.0 Incarico

“Il ctu depositi, entro 20 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, una relazione integrativa in cui precisi l'effettivo valore dell'appartamento sito in via dei Conversi 15 censito nel NCEU al foglio A/20 part 708 sub 10 e del garage censito al foglio A/20 mappale 708 sub. 25 e confermi se i valori attribuiti agli altri immobili periziati sono esenti da errori”.

1.1 Unità residenziale, via dei Conversi n° 15 (piano terzo)

L'unità immobiliare residenziale, identificata come “bene 1” nella relazione depositata in data 03/12/2019, sita al Piano Terzo del maggior fabbricato (Comune di Cagliari, Via dei Conversi 15), risulta censita al foglio A/20 mappale 708 sub. 10 del N.C.E.U. . L'immobile è caratterizzato da buone condizioni d'uso e manutenzione e può considerarsi di tipo civile. L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti in prossimità, quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche la vicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

1.2 Regolarità urbanistico edilizia

Da un'attenta analisi della documentazione reperita, accesso atti e documentazione catastale, si evince un **incremento della consistenza e/o incremento di superficie**, relativo all'unità in argomento rispetto alla planimetria assentita (P.E. 33809 del 21/03/1963).

Non si è, inoltre, in possesso di un titolo autorizzativo che legittimi la chiusura tramite superfici finestrate del balcone contiguo alla cucina. Non essendo ammissibile una concessione in sanatoria, il precedente intervento andrà demolito.

Si confermano, poi, le seguenti difformità già rappresentate in fase di primo deposito della relazione peritale (03/12/2019):

- differente altezza interna;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Valutazione dei costi per la regolarizzazione

Si stimano in Euro 1.120,0 i costi connessi allo smontaggio, conferimento a discarica autorizzata e ripristini correlati all'eliminazione della superficie finestrata a chiusura del balcone.

Si renderà, inoltre, necessaria una **pratica SUAPE per divisione e/o frazionamento** di unità immobiliare, conseguente all'incremento della consistenza del subalterno in parola. Il corrispondente costo (3.600,00 Euro) si intende comprensivo degli oneri di fatturazione, dei costi stimati per la presentazione della pratica e delle presunte sanzioni.



Per completezza e comodità, segue una tabella riassuntiva dei costi stimati per la regolarizzazione. '

Descrizione	Euro
Pratica SUAPE per divisione e/o frazionamento	3.000,00
Sanzioni pratica SUAPE	500,00
Spese presentazione (SUAPE)	100,00
Variazione catastale (oneri professionali e presunti costi di presentazione)	500,00
Demolizione e ripristini superficie finestrata	1.120,00
Totale	5.220,00

Qualora si volesse tener conto della redazione e presentazione della **pratica di agibilità**, i corrispondenti costi vengono di seguito riassunti e stimati:

Descrizione	Euro
Redazione e presentazione SUAPE	1.200,00
Spese di presentazione (SUAPE)	100,00
Oneri per certificazioni di rispondenza impiantistica (impianto elettrico, idraulico, gas)	1.500,00
Totale	2.800,00

Si precisa che al fine di ottenere le certificazioni di rispondenza impiantistica si renderebbe necessaria una valutazione da parte di tecnico o impresa abilitata al fine di valutare il rispetto delle norme o eventuali carenze.

1.3 Superficie Commerciale

Considerato che la Norma UNI 10750/2005 è stata sostituita dalla UNI EN 15733, preso atto che quest'ultima non riporta i criteri per il calcolo della superficie commerciale, tutto ciò premesso si è optato per adottare i criteri proposti dall'Agenzia del Territorio e suggeriti nel portale "Procedure.it", dando precedenza a questi ultimi.

Il computo delle superfici ragguagliate viene effettuato con i seguenti criteri:



- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 100% dei muri perimetrali esterni, di proprietà esclusiva;
- d) 50% dei muri perimetrali comuni;

f) 25% pertinenze comunicanti (balconi terrazze e similari). Questa percentuale coincide con quanto indicato nel suddetto portale ma differisce dalla modalità indicata dall'Agenzia del Territorio (30% sino a 25 mq).

Segue una tabella riepilogativa.

Superficie convenzionale U.I. Piano Terzo	
Descrizione	mq
Superficie calpestabile	117,34
Muri perimetrali, tramezzi interni e muri comuni	27,66
25% dei balconi	5,18
Totale	150,18

Il valore totale viene arrotondato a **150,0 mq**.

1.4 Stima immobile

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico cosiddetto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Tutto ciò premesso, tenuto conto della "pezzatura" dell'immobile, sebbene vi siano delle modeste differenze rispetto al dicembre 2019, per motivi di coerenza si mantiene inalterato il valore a metro quadro (1.900,00 Euro) utilizzato in fase di deposito della relazione peritale (03/12/2019).

Valore stimato dell'immobile oggetto di perizia:



150,0 mq x 1.900,0 €/mq= 285.000,00 €

Dal precedente importo vanno decurtati gli oneri connessi alla regolarizzazione, ammontanti a 5.220,00 Euro.

Si desume, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'U.I. sia pari a **279.780,00 Euro**.

Si sottolinea che il precedente valore non tiene conto dell'eventuale redazione della pratica di agibilità (costo stimato 2.800,00 Euro), di cui al paragrafo "1.2".

Titolarità

Come desumibile dalla certificazione notarile, sino a tutto il 13 febbraio 2015, l'intero (100%) della **piena proprietà in comune e per parti eguali** risulta in carico ai Signori

2.1 Garage, via dei Conversi n° 15 (seminterrato)

Il locale ad uso garage (bene 2) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 25. All'atto del deposito della relazione peritale (03/12/2019) l'immobile risultava utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero e non è stato possibile verificarne le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto completamente ingombro.

2.2 Regolarità urbanistico edilizia

Considerato che risulta depositata agli atti dell'amministrazione comunale l'agibilità dell'intero corpo di fabbrica comprendente anche il piano seminterrato, premesso che di quest'ultimo esiste una planimetria facente parte dello stato assentito (1963 P.E. 33809" del 21 marzo), non essendo però possibile identificare con certezza nell'anzidetta planimetria il bene in argomento, si ritiene necessaria una **variazione catastale con relativo elaborato planimetrico**, per il tramite della quale sia facilmente individuabile l'immobile in parola.

Per contro ed in relazione alle finalità della presente relazione, si ritiene difficilmente percorribile l'aggiornamento dell'elaborato progettuale (planimetria del piano seminterrato) e relativa documentazione a corredo. Ciò in quanto si renderebbe necessario ottenere il coinvolgimento di tutti i corrispondenti proprietari con aggravio di costi, tempi e difficoltà di varia natura.

Valutazione dei costi per la regolarizzazione



Si stimano in Euro 800,00 i costi connessi alla variazione catastale e relativo elaborato planimetrico. Nei suddetti sono compresi gli onorari, oneri fiscali e spese di presentazione.

2.3 Superficie Commerciale

Considerato che la Norma UNI 10750/2005 è stata sostituita dalla UNI EN 15733, preso atto che quest'ultima non riporta i criteri per il calcolo della superficie commerciale, tutto ciò premesso si è optato per adottare i criteri proposti dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie, per quanto attiene all'immobile in argomento, considerata la relativa destinazione di autorimessa (agibilità protocollo n° 40 del 01/01/1965, rogito di compravendita [REDACTED]), coerentemente con quanto previsto dall'Agenzia del Territorio per la determinazione dei valori OMI, *“la superficie commerciale viene determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune”*.

Calcolo superficie convenzionale garage:

Descrizione	mq
Superficie calpestabile	16,00
Superficie lorda	18,00
Superficie commerciale	18,00

2.4 Stima immobile

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico cosiddetto “a valore di mercato”. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Tutto ciò premesso, sebbene vi siano delle modeste differenze rispetto al dicembre 2019, per motivi di coerenza, si mantiene inalterato il valore a metro quadro (1.000,00 Euro) utilizzato in fase di deposito della relazione peritale.

Valore stimato dell'immobile oggetto di perizia: $18,0 \text{ mq} \times 1.000,0 \text{ €/mq} = 18.000,00 \text{ €}$



Dal precedente importo vanno decurtati gli oneri connessi alla regolarizzazione, ammontanti a 800,00 Euro.

Si desume, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'U.I. sia pari a **17.200,00 Euro**.

Titolarità

Come desumibile dalla certificazione notarile, sino a tutto il 13 febbraio 2015, l'intero (100%) della **piena proprietà in comune e per parti eguali** risulta in carico ai Signori

3.1 Locale commerciale, via Alghero n° 53

Il bene 3 consiste in un locale commerciale sito al Piano Terra in Via Alghero civ. 53 nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 8568 sub. 14. Il bene è situato in un'area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc...) e collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).

3.2 Regolarità urbanistico edilizia

Si conferma, di seguito, quanto già presente nella perizia depositata (03 dicembre 2019).

“Sulla base dei documenti visionati sopra citati si può affermare che sono presenti le seguenti difformità:

– *diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso che definisce un ulteriore locale deposito e nella modifica dell'altezza interna del bene, che risulta esser pari a 3,16 m”.*

Valutazione dei costi di regolarizzazione

Si stimano, come appresso riportato, i costi per la regolarizzazione:

Descrizione	Euro
Demolizione tramezzo in cartongesso e conferimento a discarica	300,00
Pratica SUAPE	800,00
Spese di presentazione SUAPE	100,00



Sanzioni Suape	500,00
Totale	1.700,00

3.3 Superficie Commerciale

Considerato che la Norma UNI 10750/2005 è stata sostituita dalla UNI EN 15733, preso atto che quest'ultima non riporta i criteri per il calcolo della superficie commerciale, tutto ciò premesso si è optato per adottare i criteri proposti dall'Agenzia del Territorio e suggeriti nel portale "Procedure.it", dando precedenza a questi ultimi.

Il computo delle superfici ragguagliate viene effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 100% dei muri perimetrali esterni, di proprietà esclusiva;
- d) 50% dei muri perimetrali comuni.

Superficie convenzionale locale commerciale	
Descrizione	mq
Superficie calpestabile	50,41
Muri perimetrali, tramezzi interni e muri comuni	10,42
Totale	60,83

Si osserva che il valore sia molto prossimo a quanto presente nell'asseverazione relativa alla consistenza (Relazione tecnica – prot. N° 282246 del 16/12/2014).

Si ritiene, pertanto, opportuno lasciare inalterato il suddetto valore, **ovvero 60,0 mq.**

3.4 Stima immobile

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il



metodo di stima sintetico cosiddetto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Tutto ciò premesso, sebbene attualmente vi siano delle modeste differenze rispetto al dicembre 2019, per motivi di coerenza si mantiene inalterato il valore a metro quadro utilizzato in fase di deposito della relazione peritale (2.400,00 Euro - 03/12/2019).

Valore stimato dell'immobile oggetto di perizia: $60,0 \text{ mq} \times 2.400,0 \text{ €/mq} = 144.000,00 \text{ €}$

Titolarità

Considerato l'atto pubblico rogato dal notaio [redacted] e l'atto pubblico rogato dal notaio [redacted], visto l'atto pubblico rogato dal notaio [redacted], visto l'atto pubblico rogato dal notaio [redacted] il Signor [redacted] risulta possedere **½ della piena proprietà** del locale commerciale in disamina.

Il valore della quota in pignoramento risulta, pertanto, pari a 72.000,0 Euro.

4.1 Garage ubicato a Quartu Sant'elena (ca) - via iglesias s.n.c., piano seminterrato

L'unità immobiliare, definita quale bene 4 in fase di primo deposito della relazione peritale, è sita al piano seminterrato del maggior fabbricato stante in Via Settembrini - angolo Via Iglesias in Quartu Sant'Elena. Ad essa si accede da un cancello s.n.c. sulla Via Iglesias. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio 53 mappale 4448 sub. 1. L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo. Dal portone di accesso si accede ad un cortile interamente coperto in battuto di cemento e, sulla destra per chi entra dalla strada, al locale garage. Tale locale veniva utilizzato come locale di deposito da un amico della proprietà ed al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. L'unità si trovava sempre al momento del sopralluogo in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di circa 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio.

4.2 Regolarità urbanistico edilizia



Facendo seguito ad una attenta analisi della documentazione in possesso, si rileva sia un incremento di volume del piano seminterrato per maggiore altezza che un incremento di volume del maggior fabbricato. Quest'ultimo incremento risulta legato in parte alla **maggior altezza** fuori terra dell'U.I. soggetta a pignoramento (circa 20 cm in più rispetto allo stato assentito) ed in parte alla **maggior altezza** del piano primo rispetto a quanto desumibile dai documenti allegati alla licenza prot. 1093 dello 07/04/1977.

Si osserva altresì che il fabbricato in disamina ricade nella sottozona "B2 - settore Sud Est". In questa parte del territorio, il limite d'altezza massima ammissibile ("Hf") risulta pari a 9,50 (punto g.4 del Regolamento Edilizio e articolo 8 del PUC).

Considerato quanto appena sopra esposto, si può affermare che l'immobile in argomento non sia regolarizzabile per il tramite del cosiddetto "accertamento in doppia conformità" (art. "16 commi 1 e 2" della L.R. 11/2017) per superamento dei limiti di altezza consentiti.

Facendo seguito poi agli incontri avuti con i tecnici comunali preposti, considerata la non applicabilità dell'art. 40 della legge n° 47/1985 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono edilizio, preso atto che non si possa applicare il criterio della fiscalizzazione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 in modo univoco e certo, si ritiene l'immobile in argomento **non regolarizzabile** da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Oltre le irregolarità riconducibili a maggiori altezze e volumi precedentemente argomentati, si rileva anche un incremento di superficie e volume connesso alla **traslazione** (circa 1,07 m a scapito del cortile) **della parete divisoria** tra garage ed appunto area cortilizia.

A differenza delle difformità connesse alle maggiori altezze, la succitata traslazione del muro perimetrale e divisorio potrebbe essere ricondotta allo stato assentito con la demolizione dell'esistente ed il ripristino dello stato assentito.

Ciò comporterebbe i costi di seguito riassunti.



Descrizione	Euro
Demolizione della muratura divisoria e conferimento a discarica autorizzata (23,70 mq)	900,00
Ricostruzione muratura divisoria	2.133,00
Esecuzione intonaco	900,60
Tinteggiatura esterna ed interna	402,90
Serramento	4.400,00
Totale	8.736,50

Ai precedenti costi andrebbero aggiunti quelli relativi alla pratica SUAPE e relative spese e sanzioni per un totale di circa 2.600,0 Euro.

Con esclusione degli eventuali costi dovuti agli oneri di fiscalizzazione, che si ribadisce a giudizio dello scrivente sia una modalità non definibile in modo univoco e certo e pertanto non applicabile, ammonterebbero ad **oltre 11.300,0 Euro**.

4.3 Superficie Commerciale

Considerato che la Norma UNI 10750/2005 è stata sostituita dalla UNI EN 15733, preso atto che quest'ultima non riporta i criteri per il calcolo della superficie commerciale, tutto ciò premesso si è optato per adottare i criteri proposti dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie, per quanto attiene all'immobile in argomento, considerata la relativa destinazione di garage (licenza edilizia protocollo 1093 pratica n° 92 del 7 aprile 1977), coerentemente con quanto previsto dall'Agenzia del Territorio per la determinazione dei valori OMI, "la superficie commerciale viene determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune".

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione della parete divisoria perimetrale tra garage ed area cortilizia, ribadito che in realtà non si ritiene regolarizzabile l'immobile in argomento, considerate le modalità di calcolo appena sopra esposte, si giungerebbe ad una superficie commerciale pari a 96,22 mq.

Preso atto che la quota in pignoramento risulta pari ad 1/9 del diritto di proprietà, si otterrebbe una superficie commerciale soggetta a pignoramento pari a circa **11,0 mq**.



4.4 Stima immobile

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico cosiddetto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Tutto ciò premesso, per quanto attiene all'immobile in argomento ed **in via cautelativa**, si assume la quotazione al metro quadro attuale (800,0 Euro/mq) .

Il valore della quota soggetta a pignoramento risulterebbe, pertanto, pari a 8.800,0 Euro (800x11,0), evidentemente inferiore al costo per una parziale regolarizzazione (oltre 11.300,0 Euro). In definitiva, quanto sopra esposto conduce ad **un valore nullo** della quota in pignoramento.

Ad ogni modo si ribadisce ancora quanto espresso al paragrafo 4.2 e di seguito riportato.

Facendo seguito agli incontri avuti con i tecnici comunali preposti, considerata la non applicabilità dell'art. 40 della legge n° 47/1985 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono edilizio, preso atto che non si possa applicare il criterio della fiscalizzazione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 in modo univoco e certo, si ritiene l'immobile in argomento **non regolarizzabile** da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Cagliari, li 27/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Gianluca Garau

