



TRIBUNALE ORDINARIO di SASSARI

PRIMA SEZIONE CIVILE

Studio Tecnico Peritale – Progettazioni

Geom. Gavino Zazzu

Via degli Astronauti 35 – 07100 Sassari
Tel./Fax 079 290908 – 339 3893761 – Fax 178 224 1529
e-mail: geom.g.zazzu@tiscali.it – Pec: studiotecnico.gzazzu@pec.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

(Divisione)

Giudice Istruttore: **Dott.ssa Elisabetta Carta**

Procedimento: **R.G. n. 1433 / 21**

Parte attrice: [REDACTED]

Parte convenuta: [REDACTED]

Ud. conf. incarico: **06 / 10 / 22**

Prossima Udienza: **11 / 05 / 23**

1. PREMESSA

L'anno duemilaventitre, il giorno 5 del mese di Luglio, il sottoscritto Gavino Zazzu nato a Sassari il 14.04.1965, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2195 d'ordine ed al ruolo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Sassari, dovendo procedere alla stesura di una Consulenza d'Ufficio, ha redatto la sottoestesa relazione, sulla base della materia d'accertamento di cui all'ordinanza del 22/02/22:

"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 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,
- 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 ".

RELAZIONE

L'immobile in esamina risulta, dagli atti di causa, di proprietà sia della parte attrice _____ che della parte convenuta _____ per la quota *pro indiviso* pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuna. Il Sig. _____ intende procedere allo scioglimento della comunione con la divisione materiale dei cespiti in esamina (se possibile e fattibile) ovvero determinando eventuali ed equi conguagli in danaro.

Per procedere ad una divisione o l'acquisto dei cespiti o parte di questi è necessario determinare preventivamente il relativo valore di mercato.

Ubicazione dei cespiti

Gli immobili in proprietà *pro indiviso* delle parti in causa costituiscono un unico fabbricato di modeste dimensioni che risulta così composto, sotto il profilo catastale, da una unità abitativa con sviluppo ai piani terra e primo nonché da una seconda unità abitativa con sviluppo nel solo piano terra. Differente risulta la destinazione d'uso della seconda unità nel suo stato di fatto e nel progetto.

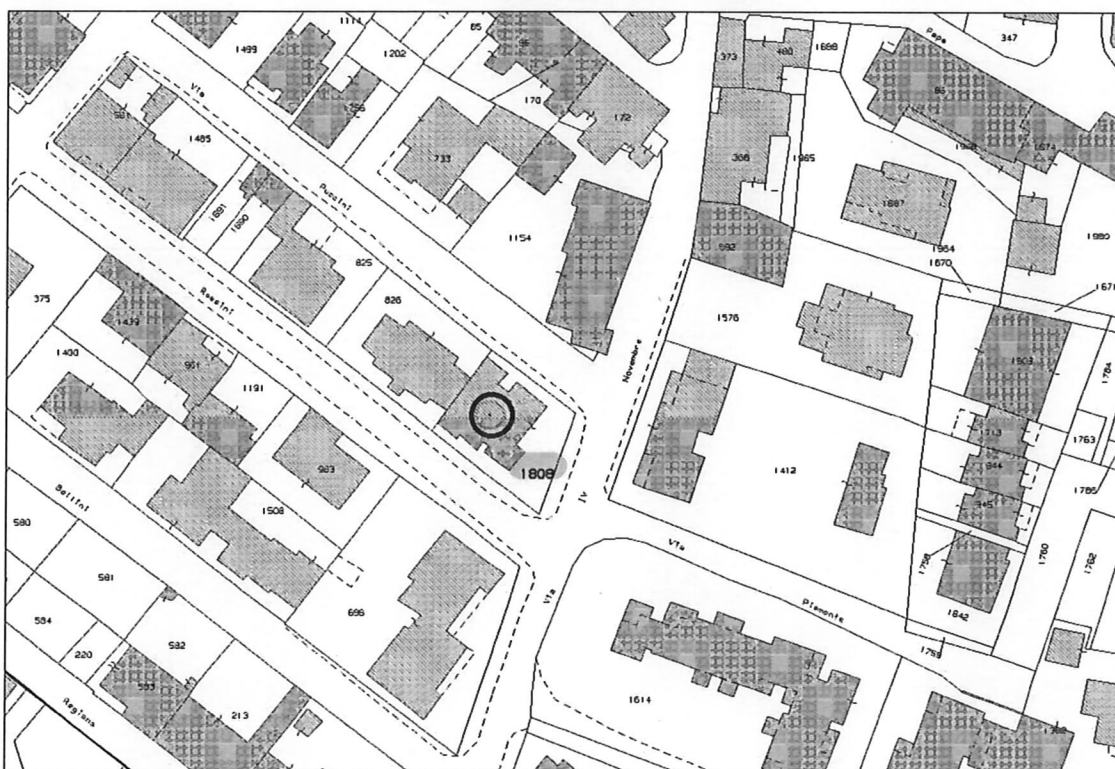
I cespiti in argomento trovansi nell'abitato di Valledoria (SS) con accesso principale dal civico n° 27 della via Gioacchino Rossini. Con maggior precisione, nel suo intero, il fabbricato *de quo* è posto tra la via Gioacchino Rossini, la via IV Novembre e la via Giacomo Puccini. (Vedasi: Stralci di google e della mappa catastale).



Stralcio di Google



Stralcio della mappa catastale



Dati catastali

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati di Valledoria al Foglio 9 col Mappale 1808, Sub 3 e Sub 4.

- Sub. 3 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale tot. 207 mq, escluse aree scoperte, 180 mq, Rendita Euro 524,20;
- Sub. 4 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 63 mq, escluse aree scoperte, 62 mq, Rendita Euro 224,66.

Intestatari catastali

I beni risultano entrambi catastalmente intestati alla seguente ditta:

- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____

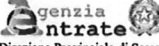
proprietà $\frac{1}{2}$;

- _____ nato a _____ () il _____, C.F. _____

proprietà $\frac{1}{2}$.

(Vedasi: Allegato A - Visure e Planimetria catastali);

Visure catastali

 Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2022		Data: 09/11/2022 Ora: 18.14.05 Visura n.: T381738 Pag: 1		Segue						
Dati della richiesta		Comune di VALLEDORIA (Codice: L604) Provincia di SASSARI Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 1808 Sub.: 3										
INTESTATI												
1						(1) Proprietà 1/2						
2						(1) Proprietà 1/2						
Unità immobiliare dal 05/07/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		9	1808	3			A/3	2	7 vani	Totale: 207 mq mq Totale: escluse aree scoperte: 180 mq	Euro 524,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2018 Pratica n. S50062742 in atti dal 05/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13596.1/2018)
Indirizzo: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. SNC Piano 1-1												
Notifica: Partita: M-458												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/9-0)												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L604 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 1808												
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		9	1808	3			A/3	2	7 vani	Totale: 207 mq mq Totale: escluse aree scoperte: 180 mq	Euro 524,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2015 Pratica n. S50139732 in atti dal 12/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23638.1/2015)



Dati della richiesta	Comune di VALLEDORIA (Codice: L.604)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 9 Particella: 1808 Sub.: 4

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 05/07/2018

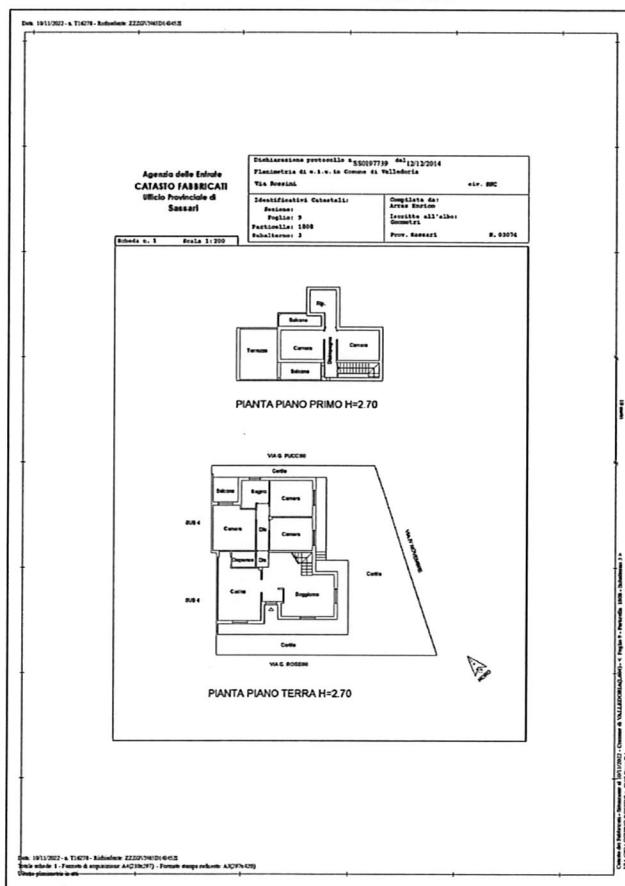
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cms.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		9	1808	4			A/3	2	3 vani	Totale: 63 mq Totale riduce area scoperta*: 62 mq	Euro 224,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2018 Pratica n. S30062743 in atti del 05/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1397/1/2018)
Indirizzo					VIA GIOACCHINO ROSSINI n. SNC Punto T							
Notifica					Partita						36458	
Annotazioni					classamento e rendita non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/90)							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L604 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 1808

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		9	1898	4			A/3	2	3 vani	Totale: 63 m² Totale: reduce aree scoperte**: 53 m²	Euro 224,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 12/12/2015 Pratica n. 5801/19732, in atti dal 12/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23638. I/2015)

Planimetrie catastali



- Sig.ra _____, quale parte convenuta, unitamente al proprio CTP
Geom. _____

- Geom. _____ in qualità di CTP di parte convenuta Sig. _____ (assente).

Le attività preliminarmente espletate in tale occasione hanno avuto come oggetto la lettura dei quesiti ordinati nonché delle disposizioni del G.I. ed i presenti non hanno sollevato, a riguardo, alcun problema di interpretazione (*Vedasi Allegato D – Verbali rif. Verbale n° 2*).

Si è pertanto potuto procedere alle ispezioni dei luoghi e ai rilievi fotografici nonché metrici, esterni ed interni (*Vedasi doc. fotog. da 01 a 16*).

GENERALE ESTERNI

Foto 01



Foto 02

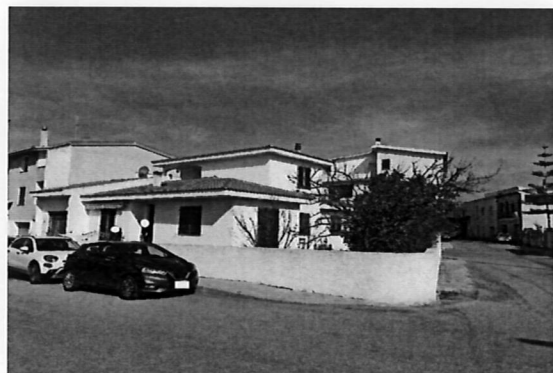


Foto 03

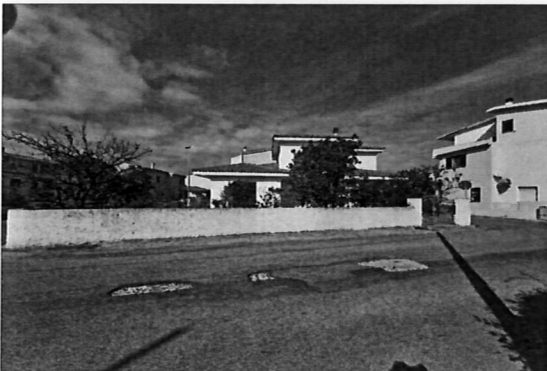


Foto 04

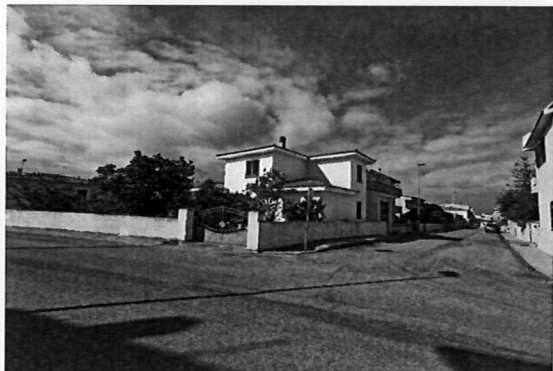


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



BENE A

Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

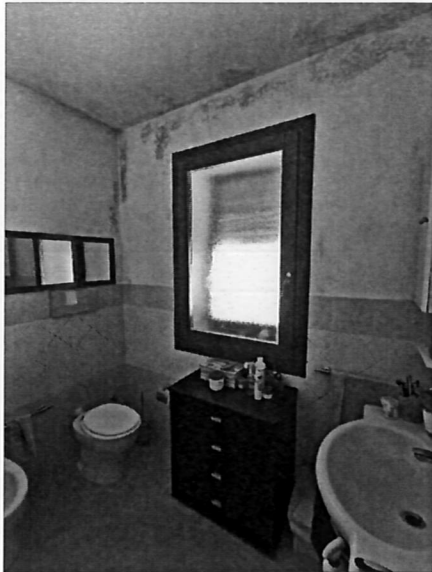


Foto 20



Foto 21

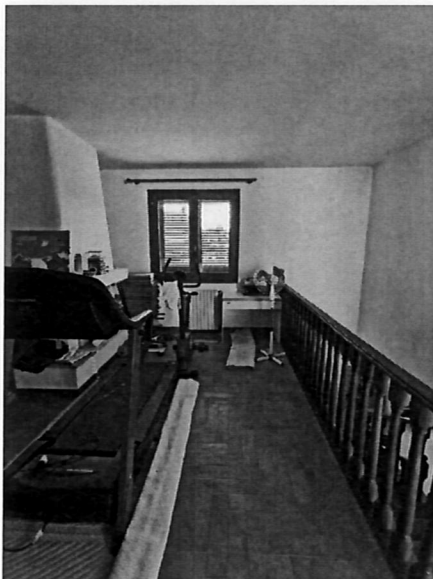


Foto 22



Foto 23

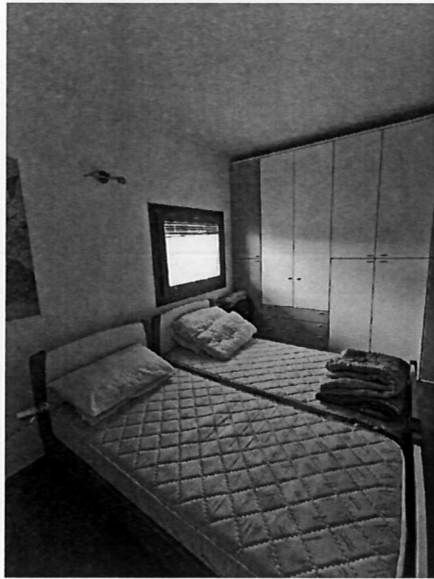


Foto 24

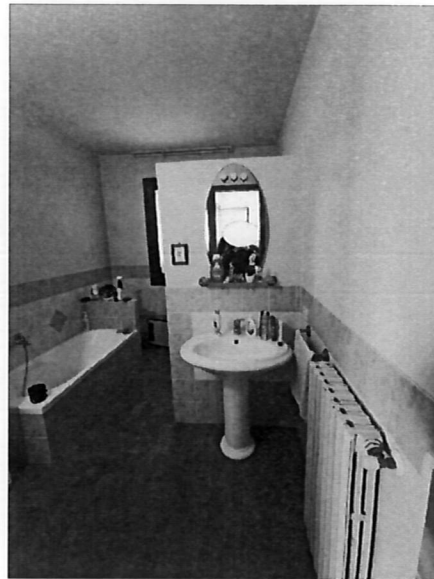


Foto 25



Foto 26

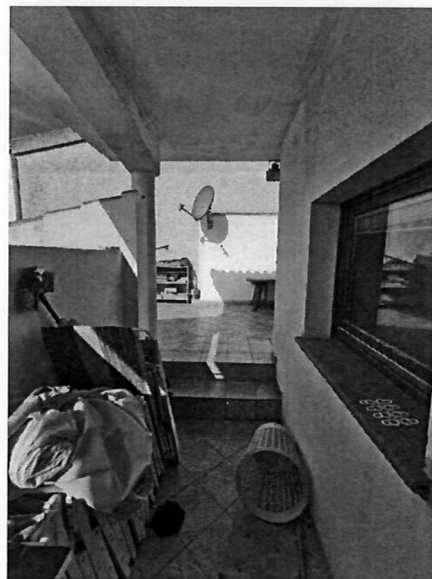


Foto 27

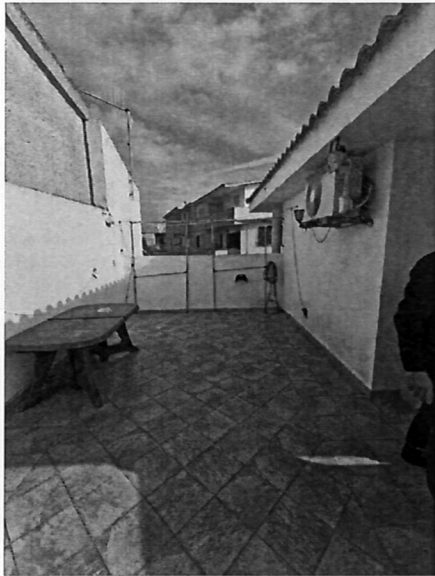


Foto 28



BENE B

Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Da un esame obiettivo, le unità immobiliari in esamina, di cui al **Bene A** e **Bene B**, costituenti rispettivamente di fatto ed in progetto, un'abitazione indipendente disposta su due livelli (piano terra e piano primo) e due autorimesse al piano terra con annesso doppio servizio, risultano riconducibili ad una fascia tecnico-costruttiva media, sia sotto l'aspetto qualitativo che manutentivo, per via della tipologia, dei materiali utilizzati, degli impianti e delle condizioni in cui versano allo stato attuale.

Bene A

L'immobile ha un'altezza interna pari a circa ml 2,70, una superficie utile interna, divisa tra piano terra e piano primo, di circa 153,50 mq ed una lorda di circa 193,50 mq.

Al piano terra, a corredo dell'immobile, vi è un area cortilizia della superficie, rilevata dalla scheda catastale, pari a circa 183,00 mq ed una loggia pavimentata ma scoperta di circa 6,00 mq. mentre, al piano primo, è presente un balcone di circa 3,20 mq, oltre un lastrico o solarium praticabile di circa 27,00 mq ed una loggia coperta di circa 5,30.

È così composto: ingresso con ampio salone con annessa cucina abitabile. Dal salone si diparte un corridoio che consente di raggiungere la zona notte composta da tre camere da letto ed un bagno. Sempre dal salone si diparte una scala in legno che, consente di raggiungere il piano primo composto da una vano, da cui a sua volta si accede ad una camera da letto e ad un bagno. Dalla camera da letto si accede ad una balcone mentre dal vano in cui sbarca la scala si accede ad una loggia coperta e da quest'ultima ad un ampio lastrico-solarium.

In tutti gli ambienti sono presenti le finestre o porte finestre in materiale ligneo e vetri con oscuranti di tipo persiane. Anche gli infissi interni (porte) e quello di ingresso sono in materiale ligneo. Le pavimentazioni sono in ceramica, tipiche dell'epoca della realizzazione, così come la zoccolatura battiscopa.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, ma non sono state fornite, perché asseritamente non esistenti, le relative certificazioni (che ne attestino la conformità), così come non esistente (richiesta e non prodotta) la certificazione energetica.



Consistenza commerciale

La superficie commerciale del cespite in esame scaturisce dalla sua superficie lorda, comprensiva quindi dei divisori interni e delle murature perimetrali, integrata dalla superficie ragguagliata delle pertinenze esclusive (balcone, loggia, lastrico). Si procede qui di seguito alla determinazione della consistenza di fatto (superficie lorda commerciale = SLC) sulla base delle singole superfici opportunamente ragguagliate.

L'unità immobiliare in oggetto, come già precisato di fatto e catastalmente, è costituita dal corpo principale disposto su due livelli. Al piano terra è dotata anche di un ampio cortile esterno e da una loggia scoperta mentre al piano primo anche di una seconda loggia coperta, di un balcone e di un lastrico-solarium. Tutte pertinenze accessorie o di ornamento con differenti destinazioni e suscettibili di valutazioni adeguate alla reciproca destinazione ed uso e adottando quindi le rispettive percentuali di ragguaglio, o di omogeneizzazione, al fine dell'ottenimento della superficie lorda commerciale. Superficie necessaria al computo del più probabile valore di mercato attuale.

La consistenza deve essere determinata considerando per intero la superficie del corpo principale con destinazione ed uso residenziale, comprendendo la superficie interna compresi i divisori, la superficie delle murature perimetrali esterne nonché la superficie dei vani c.d. accessori o pertinenze quali, l'area, le logge, il lastrico ed il balcone, opportunamente omogeneizzate secondo percentuali variabili (dal 25% al 40%). La consistenza dell'area circostante, per tre lati, di pertinenza (pertinenza di ornamento) è stata rilevata dalla scheda catastale e dal progetto originario con scala opportunamente adattata.

Detta consistenza verrà opportunamente ragguagliata nella misura pari al 10% sino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, integrata (qualora ricorresse la condizione) della percentuale pari al 2% per quella eccedente.



Calcolo della Superficie Lorda Commerciale (SLC):

Superficie lorda corpo principale p. terra + p.1°(SLcp) pari a circa **193,50 mq**

+

Superficie omogeneizzata dell'area di pertinenza (S.Om.ar.p) pari a (183,00 mq x 10%) =

circa 18,30 mq

+

Superficie omogeneizzata delle loggia p. terra (S.Om.loggt) pari a 6,00 mq x 25% =

circa 1,50 mq

+

Superficie omogeneizzata delle loggia p. 1° (S.Om.logg1) pari a 5,30 mq x 40% =

circa 2,12 mq

+

Superficie omogeneizzata del lastrico (S.Om.las) pari a mq 27,00:

(25,00 mq x 30%) fino a 25 mq = 7,50 mq + (2,00 mq x 10%) da 25,00 a 27,00 = 0,20 mq =

circa 7.70 mq

+

Superficie omogeneizzata del balcone p. 1° (S.Om.balc.) pari a (3.20 x 30%) =

circa 0.96 mq

Calcolo

SLC = SLcp + S.Om.ar.p + S.Om.logg p. terra + S.Om.logg p. 1° + S.Om.las +

S.Om.balc. = 193,50 mq + 18,30 mq + 1,50 mq + 2,12 mq + 7,70 mq + 0,96 mq =

= circa 224,00 (con arrotondamento) mq SLC Bene A



Bene B

L'immobile ha un'altezza interna pari a circa 3.50 ml, una superficie netta interna di circa 52.82 mq ed una lorda di circa 62.66 mq oltre due piccole aree cortilizie di pertinenza della superficie pari a circa 3.50 mq e circa 10.00 mq.

È così composto: piccolo disimpegno, accessibile direttamente anche dal Bene A, che consente di raggiungere due locali autorimesse, un antibagno ed un servizio igienico privo di finestra. Non è presente riscaldamento, mentre è presente l'impianto idrico – sanitario ed elettrico e, così come nel Bene A, non sono state fornite, seppur richieste alle parti, le relative certificazioni e l'agibilità, in quanto asseritamente assenti.

Il locale autorimessa, con ingresso esterno a Sud-Ovest, è dotata di ampio accesso tramite un doppio infisso, costituito da una serranda avvolgibile metallica e una porta finestra in materiale ligneo e vetri, dalla prospiciente via Gioacchino Rossini snc.

Il locale autorimessa, con ingresso esterno a Nord-Est, è dotata di ampio accesso tramite un singolo infisso, costituito da una serranda avvolgibile metallica, dalla prospiciente via Giacomo Puccini snc.

Consistenza commerciale

La superficie commerciale del cespite in esame scaturisce dalla sua superficie lorda del corpo principale, comprensiva quindi dei divisori interni e delle murature perimetrali, integrata dalla superficie ragguagliata delle pertinenze esclusive (cortili).

Si procederà di conseguenza con il medesimo metodo di calcolo adottato per il precedentemente Bene A:



Calcolo della Superficie Lorda Commerciale (SLC):

SLC = Superficie lorda corpo principale (SLcp) pari a circa mq 62.66

+

Superficie omogeneizzata delle due porzioni cortilizie (S.Om.ar.p) pari a mq ((3,50 mq + 10.00 mq) x 10%) = **circa 1.35 mq**

Calcolo

SLC = SLcp + S.Om.ar.p. = 62,66 mq + 1,35 mq =

= circa 64,00 (con arrotondamento) mq SLC Bene B

Valori unitari di mercato Bene A

Sulla base delle indagini di mercato, sentite affidabili agenzie immobiliari operanti nel settore specifico nonché adottando l'utile ausilio alla stima dei valori rilevabili dai valori delle compravendite di beni assimilabili della zona, dagli annunci immobiliari attuali e locali e delle quotazioni unitarie indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché del Borsino Immobiliare, è stato possibile acquisire i dati utili, quanto necessari, per l'odierna stima in merito al più probabile valore medio di mercato dei cespiti in esame.

È possibile indicare, quale forbice dei valori rilevabili da fonti fresche di informazioni, quali appunto annunci di immobili assimilabili, un dato unitario compreso tra € 1.068,00/mq ed € 1.414,00/mq. (con dati unitari intermedi) la cui media è risultata pari a circa **€ 1.207,25/mq.**

Ricercate inoltre alcune compravendite di beni simili ricadenti nel medesimo comparto dell'abitato urbano di Valledoria, con maggior precisione ricadenti nella medesima via pubblica, possiamo prendere in considerazione un solo parametro economico attendibile (in quanto avente come oggetto un bene verosimilmente equiparabile a quelli *de quo*) derivate dall'incontro della domanda e dell'offerta in un mercato di libera contrattazione.



Possiamo fare riferimento ad un solo prezzo unitario medio di circa **€ 1.060,00/mq** derivante dal prezzo di vendita diviso la superficie lorda commerciale del bene compravenduto (rif.to atto di compravendita: rep. n. 81549 a rogito Avv. Fabio Papaccio – Notaio in Tempio Pausania – trascritto a Sassari il 5/03/2015 R.G. n. 2353 / R.P. n.1903).

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per immobili ricadenti nella medesima zona, vengono attribuiti valori unitari, riferiti alla tipologia abitativa di tipo medio (tra economico e civile), variabili da una media € 925,00/mq ad una media di € 1.225,00/mq, quindi con riferimenti economici (mediati tra le medie) pari ad **€ 1.075,00/mq** (ultimo riferimento cronologico disponibile: primo semestre dell'anno 2022) (Vedasi Allegato C – Valori OMI).

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari del sito del Borsino Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona geografica, vengono attribuiti valori unitari, riferiti alla tipologia abitativa di tipo ville & villini, variabili da € 915,00/mq ad € 1.352,00/mq, quindi con riferimenti economici (medi tra le medie) pari ad **€ 1.133,50/mq** (ultimo riferimento cronologico disponibile) (Vedasi Allegato C – Valori Borsino immobiliare).

Sulla scorta delle ricerche di mercato espletate e quindi adottando sia il metodo di stima analitico che per comparazione è possibile determinare il più probabile valore unitario medio di mercato relativamente al Bene A, pari a circa:

*(€ 1.207,25 + € 1.060,00 + € 1.075,00 + 1.133,50/mq) / 4 = **€ 1.118,94/mq***

Valore di mercato Bene A

Si ritiene opportuno evidenziare le condizioni manutentive e conservative che possono ritenersi normali in cui versa il bene in esame, fatta eccezione per: alcune evidenze infiltrative o di condensa osservate in alcuni siti, l'assenza della certificazione energetica, l'assenza dei certificati di conformità, l'assenza del certificato o dichiarazione di agibilità o abitabilità (non prodotto dalle parti e



neanche dal Comune di Valledoria e perciò da ritenersi assente), nonché l'esistenza di alcune criticità edilizie rispetto al progetto originario assentito.

Ciò posto ed in riferimento alle quotazioni sopra indicate si ritiene equo adottare il valore unitario medio (Vum) di € 1.120,00/mq (arrotondando il valore come sopra determinato).

Il più probabile valore medio di mercato (VMM) viene pertanto determinato moltiplicando la superficie lorda commerciale (SLC), come in precedenza calcolato, per il valore unitario medio di mercato:

$$\text{VMM Bene A} = \text{SLC} \times \text{Vum} = \text{mq } 224,00 \times 1.120,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 250.880,00$$

Al suddetto valore, così determinato, non deve essere applicato alcun tipo di coefficiente riduttivo in quanto i valori unitari di riferimento adottati sono già la media tra le abitazioni di tipo civili e quelle di tipo economiche.

Valori unitari di mercato Bene B

Sulla base delle medesime considerazioni dette in riferimento al Bene A ma riferibili a beni simili come uso e tipologia (autorimesse), è stato possibile acquisire i dati utili, quanto necessari, per l'odierna stima in merito al più probabile valore di mercato del cespite in esame.

È possibile indicare, quale forbice dei valori rilevabili da fonti Ufficiali quali OMI dell'Agenzia delle Entrate (valori unitari da € 400,00 ad € 500,00) e Borsino Immobiliari (valori unitari da € 358,00 ad € 460,00), quali appunto annunci di immobili di tipo autorimesse e quindi assimilabili al bene *de quo*, un dato unitario massimo di **€ 500,00/mq** in virtù della notevole altezza (oltre la media) e l'agevole accessibilità, nonché le finiture (oltre la media).

Il più probabile valore medio di mercato (VMM) viene pertanto determinato moltiplicando la superficie lorda commerciale (SLC), come in precedenza calcolato, per il valore unitario medio di mercato come sopra individuato:

$$\text{VMM Bene B} = \text{SLC} \times \text{Vum} = \text{mq } 64,00 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.000,00$$



Precisazioni

Si rileva discordanza tra la destinazione d'uso indicata nel progetto approvato del 2001, ove sono riportate le diciture "Autorimessa" in entrambi i vani e quella indicata nella visura e scheda catastali ove viene riportata la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e le diciture "Camera" e "Soggiorno" distintamente nei due vani autorimessa interessati.

Non essendovi piena coincidenza tra le destinazioni d'uso deducibili dalle documentazioni acquisite (progetto assentito e documentazione catastale) e lo stato di fatto, si è ritenuto corretto l'aver considerato il titolo edilizio del 2001 (in quanto unico documento formale) nonché lo stato di fatto dei due vani che non risultano essere, oggi, l'uno una camera e l'altro un soggiorno.

Titolo edilizio autorizzativi

- I beni in argomento sono stati edificati in forza della Concessione Edilizia n. 43/2021, protocollo n. 9012 del 02/11/2001 rilasciata dal Comune di Valledoria per: "Costruzione di una casa di civile abitazione".

- Successivamente venne rilasciata dal Comune di Valledoria la Concessione Edilizia n. 45/2014 del 12/11/2014 per: "Cambio di destinazione d'uso e variante interna di un locale adibito a negozio e autorimessa".

Col provvedimento n. 01 del 24/03/2015, detta ultima concessione, venne annullata in autotutela ai sensi dell'art.21 nonies della Legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii.

Ulteriori attività esperite

Durante le operazioni peritali sono stati disposti, previo accordo con i CTP, ed espletati due ulteriori incontri, in data 28/02/23 ed in data 06/03/23, al fine di valutare in sinergia la fattibilità di un ipotesi divisionale materiale dei cespiti in esamina (Vedasi Allegato D – Verbali rif. verbale n. 3 del 28/02/23).

Attività conclusasi con esito negativo, in virtù della evidente sconvenienza economica e delle inevitabili servitù che con la divisione si sarebbero generate.



Nel secondo incontro con i tecnici delle parti, è stato affrontato l'aspetto estimativo dei cespiti *de quo*, senza per questo addivenire ad una visione economica condivisa.

In merito alle criticità edilizie e catastali ovvero alla conformità al progetto approvato ed a quella catastale, ci si riserva di esprimersi eventualmente e successivamente all'incontro per tentare la conciliazione in termini economici, quindi nel caso in cui le parti non addivenissero ad un componimento amichevole della controversia.

In data 6/04/23 alle ore 10.30 è stato espletato un primo incontro per un tentativo conciliativo, presso lo studio dello scrivente e preventivamente concordato con le parti tramite corrispondenza pec (*Vedasi Allegato F – Corrispondenza intercorsa*), si è dato seguito alle attività disposte dal G.I..

Erano presenti all'incontro, oltre allo scrivente CTU, i Sig.ri:

- Avv. _____ unitamente al Geom. _____ rispettivamente
Procuratrice e CTP di parte attrice;

- Avv. _____ unitamente al Geom. _____ rispettivamente
Procuratrice e CTP di parte convenuta.

In detta occasione il CTU ha invitato i presenti a restare nella materia conciliativa esulando le discussioni da qualsiasi osservazione alla bozza della relazione, tra l'altro già pervenute dalla sola parte attrice, riservandosi, qualora non si addivenisse ad un accordo bonario tra le parti, ad esprimere successivamente le proprie considerazioni e risposte alle suddette osservazioni nella relazione definitiva da depositarsi.

Ciò posto ed escludendo l'ipotesi di una comoda ed agevole divisione materiale scevra di servitù, già affrontata precedentemente concordemente con i CTP (*Vedasi Allegato D – Verbali rif. Verbale n. 3 del 28/02/23*), si è proceduto ad affrontare la seconda ipotesi, ovvero alla possibilità di una divisione in denaro in ambito esclusivamente conciliativo.

I Procuratori delle parti hanno chiesto, congiuntamente, di attendere 40 giorno, al fine di quantificare e determinare gli elementi che saranno, unitamente al valore di stima, posti alla base dell'eventuale accordo conciliativo.



Preso atto delle posizioni assunte dalle parti il CTU ha provveduto al deposito di un'istanza di proroga al fine concedere tale termine, ricadente il 16/05/23, per stabilire un secondo incontro avente il medesimo fine conciliativo, attendendo comunicazioni dalle parti gli eventuali risultati perseguiti (*Vedasi Allegato D – Verbali rif. Verbale 4 del 6/04/23*).

In data 10/05/23, entro i termini concordati, l'Avv. _____ ha formalizzato la richiesta di stabilire il secondo incontro alla fine del mese di Maggio 2023. Preso atto di quanto richiesto, lo scrivente ha proposto la data del 30/05/23 alle ore 16.30 (*Vedasi Allegato F – Corrispondenza intercorsa*).

In data 26/05/23 e 29/05/23 nonché per le vie brevi rispettivamente, l'Avv. _____ e l'Avv. _____ formalizzano ulteriori richieste di rinvio al 5 – 6 giugno ed alla fine del mese di giugno, in modo di consentirle di focalizzare puntualmente l'entità del contendere accessorio al bene stimato.

Considerate motivazioni meritevoli di rinvio lo scrivente CTU ha pertanto stabilito l'incontro alla data del 26/06/23 alle ore 16.00 (*Vedasi Allegato F – Corrispondenza intercorsa*).

In data 26/06/23 alle ore 16.00, presso lo studio dello scrivente in Sassari via Degli Astronauti, 35, alla presenza dei Procuratori delle parti, si è dato seguito alle attività peritali e nello specifico ad un secondo incontro al fine del componimento amichevole della controversia.

I Procuratori comunicavano, in detto incontro, di non aver ancora raggiunto un accordo conciliativo poiché permaneva un divario economico generato dall'entità del contendere accessorio al bene. L'Avv. _____ comunicava di aver, solo recentemente, ricevuto ulteriore documentazione, da parte del proprio assistito, _____ i. L'Avv. _____ comunicava che la propria assistita _____

Emergendo quindi la necessità di una breve proroga con l'auspicio di una conciliazione tra le parti, il CTU, su richiesta dei Procuratori stessi, differiva alla data del 7/07/23 alle ore 16.30, l'incontro ai fini conciliativi.



In data 5/07/23 alle ore 16.30, alla presenza dei Procuratori delle parti, si è dato seguito alle attività peritali e nello specifico ad un terzo incontro ai fini conciliativi, preventivamente concordato.

Le procuratrici, presenti al suddetto incontro, hanno esposto allo scrivente che

Non essendo pervenuti al componimento amichevole della controversia il sottoscritto CTU, prendendo atto quindi dell'esito degli incontri, procede pertanto in accordo con entrambi gli avvocati, al completamento della presente relazione nonché al relativo deposito (*Vedasi Allegato D – Verbali rif. Verbale 5 del 5/07/23*).

Osservazioni pervenute

In data 23/03/23 sono pervenute le note contenenti le osservazioni dal CTP di parte attrice Geom. _____ (*Vedasi Allegato E – Osservazioni pervenute*), per cui il CTU procede a dare un breve e sintetico riscontro alle suddette note del collega.

- Osservazioni alla pag. 2, punto b) stima dei beni

Il CTP suggerisce l'adozione di un prezzo unitario di maggior entità, rispetto a quello indicato dallo scrivente CTU, in quanto trattasi di una tipologia di casa unifamiliare del tipo isolato. Propone pertanto un valore unitario pari ad Euro 1.260,00/mq, sulla scorta dei prezzi di mercato proposti da imprese di costruzioni e agenzie immobiliari locali. Prezzi di mercato che si attestano mediamente su valori di circa Euro 1.300,00.

- Replica alle suddette osservazioni

Seppur il CTP motiva la sua valutazione tenendo comunque in considerazione il carente stato manutentivo e conservativo dei cespiti *de quo*, trascura però la realtà dell'odierno mercato immobiliare indiscutibilmente sofferente per via della consistente offerta di beni immobili simili rispetto alla carente domanda.



I valori unitari, richiamati dal collega di parte, costituiscono prezzi proposti, come lui stesso afferma, e non frutto di una trattativa di vendita perfezionata con atto pubblico.

Si ritiene altresì non congruo il raffronto con le unità abitative proposte dalle imprese costruttrici poiché oggi la normativa, sia sotto il profilo energetico che impiantistico, impone condizioni edilizie-costruttive qualitativamente superiori rispetto alle caratteristiche dei beni oggetto dell'odierna stima.

- Osservazioni alla pag. 4, punto c) suscettività edificatoria residua

Il tecnico di parte attrice evidenzia la possibilità di un ampliamento di circa 44,00 mq e quantifica il relativo valore "a nuovo" in euro 1.600,00/mq = euro 70.400,00.

Così quantificando applica un coefficiente del 20% per ottenere il valore della così detta area edificabile pari ad Euro 14.800,00.

- Replica alle suddette osservazioni

Seppur in linea generale e sotto il profilo prettamente imprenditoriale, tale calcolo può essere ritenuto condivisibile, vi è però da tener ben presenti alcuni aspetti non trascurabili.

Le considerazioni economiche di cui sopra, indicate dal collega Geom. devono prescindere dalla reale fattibilità di un intervento di ampliamento sia sotto l'aspetto statico, funzionale ed architettonico ed infine, ma non meno importante, sotto quelli economici ovvero dei costi di costruzione. Il settore edile è oggi fortemente viziato ed alterato dai vari bonus edilizio governativi che hanno cagionato il rialzo esponenziale dei materiali da costruzione quali, ferro, cemento, legname, finestre, pannelli isolanti, ecc..

Per cui, se anche in passato tale valutazione poteva costituire un concreto interesse economicamente utile e vantaggioso, oggi emergono decise perplessità in merito alla convenienza, anche sulla base di ulteriori considerazioni economiche-qualitative-energetiche, dalle quali non ci si può esulare dalle debite considerazioni. Considerazioni costituite dalla presumibile classe energetica che il Bene in argomento probabilmente raggiunge rispetto alla classe energetica dei fabbricati



abitativi di nuova generazione e costituzione anche in virtù della relativa normativa attinente alle nuove costruzioni.

- Osservazioni alla pag. 6, punto d) valore di trasformazione delle autorimesse

Il CTP di parte attrice fa riferimento alla Pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia n° 45/2014 del 13/11/2014 inerente il "Cambio di destinazione d'uso e variante interna di un locale adibito a negozio e autorimessa" successivamente annullata in autotutela con il Provvedimento n. 01 del 24/03/2015.

Argomenta che tale titolo "è stato annullato, non per vizi o irregolarità o urbanistica, ma per la contraddittorietà del titolo di proprietà, poiché il diritto del bene è in capo per ½ a ciascuno alle parti in causa e non esclusiva alla parte richiedente, come si rileva"

Così dicendo, afferma che "considerando che la normativa urbanistica lo consente, la porzione d'immobile, ossia il BENE B, può essere facilmente trasformato in appartamento autonomo." e quantifica con un prezzo unitario di Euro 1.400,00 il "valore a nuovo" di Euro 87.724,00 che, detraendo il costo di ristrutturazione di Euro 43.862,00, deriva "quindi il valore del BENE D di Euro 43.862,00"

Replica alle suddette osservazioni

Si ribadisce e si richiama quanto detto al precedente punto evidenziando inoltre che, al momento del sopralluogo lo stato di fatto del Bene B non era riconducibile ad una unità abitativa. E tale condizione è quella a cui deve farsi riferimento per la corretta stima odierna.

Conclusioni alle osservazioni

Si conclude confermando i valori calcolati dal sottoscritto CTU per le motivazioni espresse in riscontro alle osservazioni. Inoltre, altro aspetto che non consente di uniformarsi con i dati valutativi del CTP di parte attrice, ove conferisce ai cespiti *de quo* valori di mercato di maggior entità, si evidenzia che i beni sottoposti ad analisi valutativa non possiedono alcuna certificazione: energetica, di conformità dell'impianto elettrico ed idrico/fognario nonché, fatta salva carenza nella produzione della documentazione edilizia da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Valledoria, non risulta esistente l'abitabilità e/o agibilità.

* * * *



Si precisa che, i valori determinati possono essere suscettibili di variazioni seppur i riferimenti economici adottati, costituiscono i riferimenti valutativi medi del mercato attuale da ritenersi più attendibili.

* * * * *
* * * * *

Ottemperando alle disposizioni della S.V.I., è stata trasmessa in data 10/03/23 la presente relazione in forma di bozza, ai segg. indirizzi invitando le parti ad esprimere le proprie osservazioni entro il termine di g.g. 15.

Ricevute le osservazioni dalla sola parte attrice (CTP), che si allegano e risposto sinteticamente alle stesse, si procede al deposito della presente relazione redatta in forma definitiva composta da n. 27 pagine e sin qui dell'8^.

Tanto dovevo per rispondere al quesito formulato nell'incarico conferitomi.

Si allegano:

- Allegato A - Documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa);
- Allegato B - Documentazione edilizia;
- Allegato C - Valori OMI e Valori Borsino immobiliare;
- Allegato D - Verbalì attività peritali;
- Allegato E - Osservazioni pervenute da parte attrice;
- Allegato F - Corrispondenza Intercorsa;
- Allegato G - Specifica delle competenze.

Sassari 05/07/23

Con Osservanza

II C.T.U.

Geom. Gavino Zazzu

