

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL n° 1182/2013 r.g.

PROMOSSA DA



15 GEN 2015
Copia di custodia



Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Ing. Marco Zacca



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA CAUSA CIVILE ISCRITTA AL n°1182/2013 r.g.

PROMOSSA DA

Consulente Tecnico d'Ufficio dott. ing. Marco Zucca

PREMESSA

Il giorno 23/06/2014 il sottoscritto ing. Marco Zucca, nato a Cagliari il 30/05/1961 con residenza e studio in Cagliari P.zza Belgio 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. 2794) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa civile iscritta al n°1182/2013 del R.G. dal dott. V. Aquaro, Giudice Istruttore della suddetta causa.

Previo giuramento di rito sull'importanza delle funzioni affidate, venivano posti i quesiti nell'ordinanza del 01/04/2014:

- 1) descrivere i beni che compongono la massa comune, anche con i dati catastali;
- 2) accertare il valore dei diritti reali immobiliari (quote di proprietà) cadute in successione;
- 3) formulare un progetto di divisione.

All'udienza del 23/06/2014 veniva fissato l'inizio operazioni peritali per il giorno 30/06/2014 ore 9,30 presso l'immobile in Selargius.

I. ACCERTAMENTI PERITALI

In conformità a quanto stabilito nel verbale di udienza il giorno 30/06/2014 davo inizio alle operazioni peritali presso l'immobile in Selargius nella via San Nicolò 33; erano presenti, in rappresentanza della parte attrice, la sig.ra [redacted] ed il marito; nessun rappresentante della parte convenuta presenziò al sopralluogo.

Letti ai presenti i quesiti posti dal Giudice si è proceduto con il rilievo metrico e fotografico dell'immobile sulla base delle planimetrie catastali messe a disposizione dalla sig.ra [redacted]

Nella stessa mattinata il sopralluogo è proseguito nelle campagne di Selargius in località Su Tremini

dove è collocato l'altro immobile oggetto di divisione. In questa circostanza non era presente alcun rappresentante delle parti.

Le operazioni peritali sono proseguite nei giorni successivi presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari per il reperimento dei dati catastali, degli estratti di mappa e delle visure storiche e presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Selargius per le verifiche urbanistiche sul terreno ed amministrative sul fabbricato; in particolare attraverso domanda di accesso agli atti, si è presa copia della licenza edilizia. Quanto di seguito descritto risulta meglio comprensibile con la consultazione della documentazione fotografica, delle planimetrie e della documentazione allegata.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE QUOTE DA FORMARE

L'atto di citazione fa riferimento a quattro immobili caduti prima nella successione della signora [REDACTED] e poi del coniuge signor [REDACTED]

tuttavia, per quanto negli stessi atti di causa, due dei beni risultano essere stati alienati dai coeredi a terzi e pertanto sono da escludere.

La divisione riguarda pertanto esclusivamente ai seguenti due immobili (acquistati nel 1953 solo dalla sig.ra [REDACTED] in vigenza di un contratto matrimoniale stipulato nel 1911 che prevedeva "che tutti gli acquisti, accrescimenti, miglioramenti che essi (N.d.R. "coniugi [REDACTED] faranno durante il matrimonio saranno divisibili in parti uguali tra essi").

- a) terreno in Selargius loc. Su Tremini de Susu F.20 mapp.138 di mq 820;
- b) fabbricato in Selargius, Via Nicolò 33, al F.41 mapp.4125 di vani 8 piani T-1-2.

Al consulente è richiesto di formare le quote relative alle stirpi dei cinque figli dei coniugi Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] La ricostruzione della ripartizione in quote dei soli due immobili in oggetto viene fatta attraverso i passaggi riportati nell'"Atto di Citazione" e quanto comunicato dalla parte attrice

Fase 1. il 25/01/1959 muore la sig.ra [REDACTED] lasciando eredi il coniuge [REDACTED] e i cinque loro figli [REDACTED]. Per effetto del contratto matrimoniale al coniuge [REDACTED] rimane 1/2 dell'immobile a) e 1/2 dell'immobile b), mentre ciascun figlio diviene proprietario della quota di 1/10 dei due immobili;

Fase 2: il 11/04/1961 il sig. [redacted] vende alla figlia [redacted] una sua quota di 1/2 dell'immobile b) e, successivamente il 09/04/1963, i fratelli cedono tutte le loro quote dell'immobile b). In questa situazione le quote di proprietà degli immobili sono le seguenti: [redacted] 1/2 dell'immobile a); [redacted] ciascuno 1/10 dell'immobile a); [redacted] 1/10 dell'immobile a) e l'intero immobile b).

Fase 3: il 22/02/1966 muore il sig. [redacted] lasciando eredi i quattro figli che in questo momento hanno le seguenti quote di proprietà dei due immobili: sig.ri [redacted] 1/5 dell'immobile a); sig.ra [redacted] 1/5 dell'immobile a) e l'intero immobile b).

Fase 4: il 19/03/1975 muore la sig.ra [redacted] il suo coniuge sig. [redacted] rimangono eredi le figlie sig.re [redacted] ciascuna di 1/10 dell'immobile a);

Fase 5: il 21/02/2000 muore il sig. [redacted] lasciando eredi il coniuge sig.ra [redacted] e i quattro figli. La quota di proprietà della quota di 1/5 dell'immobile a) si ripartisce pertanto in 1/15 alla sig. r [redacted] e 1/30 per ciascuno ai sig.ri [redacted]

Fase 6 : il 12/08/2010 muore, nubile e senza figli, la sig.ra [redacted] lasciando eredi le due sorelle [redacted] e i figli dei due fratelli defunti. Con testamento olografo la sig.ra [redacted] dispose in favore di [redacted] a quota di 1/3 dell'immobile b). In questo momento gli eredi hanno le seguenti quote: sig.ra [redacted] 1/8 dell'immobile a) e 1/12 dell'immobile b); sig.ra [redacted] 1/8 dell'immobile a) e 5/12 dell'immobile b); sig.ra [redacted] 1/15 dell'immobile a); i sig.ri [redacted] 1/240 dell'immobile a) e 1/24 dell'immobile b); la sig.ra [redacted] e la sig.ra [redacted] ciascuna 1/4 dell'immobile a) e 1/6 dell'immobile b);

Fase 7 : il 29/10/2010 muore la sig.ra [redacted] lasciando, per testamento olografo (Att.P) le figlie [redacted] le quote sono: alla sig.ra [redacted] 1/6 dell'immobile a) e 1/9 dell'immobile b); alla sig.ra [redacted] 1/12 dell'immobile a) e 1/18 dell'immobile b).

Le quote da formare: sulla base di quanto sopra, le quote dei beni relitti dai coniugi [redacted] e [redacted] risultano:

a) del terreno in Selargius loc. Su Tremini de Susa F.20 part. 138 di mq 820;

- alla nipote [REDACTED] la quota 30/240;
- alla nipote [REDACTED] la quota 30/240;
- a [REDACTED] (coniuge del figlio [REDACTED]) la quota 16/240
- al nipote [REDACTED] la quota 11/240;
- alla figlia [REDACTED] la quota 60/240;
- alla nipote [REDACTED] la quota 40/240;
- alla nipote [REDACTED] la quota 20/240;

b) del fabbricato in Selargius, Via Nicolò 33, al F.41 part.4125:

- alla nipote [REDACTED] la quota 6/72;
- alla nipote [REDACTED] la quota 30/72;
- al nipote [REDACTED] la quota 3/72;
- al nipote [REDACTED] la quota 3/72;
- al nipote [REDACTED] la quota 3/72;
- nipote [REDACTED] la quota 3/72;
- alla figlia [REDACTED] la quota 12/72;
- alla nipote [REDACTED] la quota 8/72;
- alla nipote [REDACTED] la quota 4/72;

[Handwritten signature]

3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI IN DIVISIONE (risposta al quesito 1)

Nel proseguo si inserisce una specifica relazione di stima per ciascuno dei due immobili con la loro individuazione (catastale e per collocazione), descrizione (con planimetrie e rilievi) e stima (specificando i criteri seguiti) del più probabile valore commerciale.

3.1. IMMOBILE a) Terreno in Selargius al F.20 part.138

Collocato in prossimità della strada comunale (via Nenni) che collega i centri urbani di Selargius e

Sestu (All.A) (Foto 13), sulla sinistra circa m 900 dopo aver imboccato la via dalla s.s.554.

3.1.1. situazione catastale e coerenze

Dalla visura storica per immobile direttamente effettuata (All.B) il bene in oggetto è così identificato:

- Foglio 20 del comune di Selargius part.138 di qualità vigneto, superficie ha 00.08.20 e reddito € 4,02 (Dominicale) € 3,39 (agrario); intestato [redacted] (per 48/240); [redacted] (per 3/240); [redacted] (per 3/240); [redacted] (per 3/240); [redacted] (per 3/240); [redacted] (per 60/240); [redacted] (per 30/240); [redacted] (per 30/240); [redacted] (per 40/240); [redacted] (per 20/240).

L'intestazione non tiene conto della morte di [redacted] (quota da ripartire tra figli e coniuge).

Dall'estratto di mappa del F.20 di Selargius (All.C) si determina la collocazione della part.138.

3.1.2. regolarità edilizia e destinazione urbanistica

Dalla consultazione delle tavole del P.U.C. (All.D) vigente si ricava che il terreno ricade nella zona urbanistica "E1" (zona agricola con produzione tipica e specializzata).

Sul terreno non sono stati rilevati fabbricati o altri manufatti significativi.

3.1.3. Inserimento urbanistico e descrizione del bene

Il terreno del Foglio 20 di Selargius è collocato nella parte di territorio esterno alla S.S.554 ma comunque in prossimità dell'abitato (in linea d'aria meno di 800 m) e pertanto assoggettato, negli anni, ad un utilizzo anche di tipo residenziale nato in modo "spontaneo" con fabbricati abitativi specie nella parte amministrativamente riferita al comune di Monserrato i cui limiti sono molto prossimi.

Allo stato attuale il terreno, catastalmente vigneto, è privo di colture (Foto 14) anche se spietrato e lavorato insieme ai confinanti. L'unico confine materializzato è il fronte orientale verso la part.502 costituito da paletti metallici e rete con alcuni arbusti ed alberi.

La forma è regolare (rettangolare meno di 12 x 80 metri circa) e la giacitura piana.

L'accesso può avvenire sia da sud, attraverso un passaggio non definito e poco utilizzato tra le particelle 502 e 145 che si diparte dalla vicinale Mattamasonis (non asfaltata), che da nord attraverso un passaggio carrabile, con cavalcafosso sulla via Nenni, al confine tra le particelle 502 e 780).

3.1.4. metodo di stima e determinazione del valore commerciale del bene

Per la stima dell'immobile si fa riferimento alla esclusiva suscettività di utilizzo agricolo sancita dallo strumento urbanistico di Selargius e non può tenere conto della vocazione residenziale che si è manifestata spontanea in zona, né dell'interesse specifico di proprietari di appezzamenti vicini interessati all'ampliamento per tale scopo.

Per la stima del bene si ritiene di utilizzare il metodo comparativo sintetico basato su ricerche di mercato per beni simili con la determinazione di un valore unitario di riferimento.

Le ricerche svolte presso operatori di settore e pubblicazioni specializzate evidenziano un buon numero di terreni in vendita in zona con valori unitari variabili generalmente tra i 2,00 €/mq e gli 6,00 €/mq (con punte di oltre 8,00 €/mq da considerare però eccezioni) in funzione della posizione rispetto alla viabilità primaria e di accesso, della presenza di recinzioni ed eventuali dotazioni.

Si tiene conto, inoltre, dei valori pubblicati a cura della Regione Sardegna su elaborazione dell'U.T.E., che esprimono i valori unitari medi, per tipo di coltura (qualità catastale), ai fini della determinazione delle espropriazioni per pubblica utilità. Il territorio di Selargius è collocato nella "regione agraria" n°12 del Campidano di Cagliari ed al vigneto viene attribuito il valore di €/ha 21.183,00 riferito al 2007; tale importo, rivalutato al 2014 attraverso gli indici Istat, corrisponde a 2,40 €/mq arrotondato.

Sulla base dei valori di riferimento rintracciati, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno in Selargius località Su Tremini de Susu identificato al catasto terreni al F.22 part.138 si ritiene di adottare il valore medio unitario di 3,90 €/mq da cui il più probabile valore commerciale di (mq 820 x €/mq 3,90) € 3.200,00 arrotondato

3.2. IMMOBILE b) fabbricato in Selargius Via Nicolò 33, al F.41 part.4125

fabbricato su due livelli a filo della via San Nicolò nella zona centrale dell'abitato di Selargius (Foto 1).

3.2.1. situazione catastale e coerenze

Dalla visura storica per immobile direttamente effettuata (All.H) il bene in oggetto è così identificato:

- Foglio 41 comune di Selargius part.4125 categoria A/3 vani 8 rendita € 516,46; intestato

(3/72); (3/72); (3/72); (3/72);

██████████ (12/72); ██████████ (30/72); ██████████ (6/72); ██████████ a (8/72); ██████████
██████████ a (4/72).

Occorre specificare che l'immobile caduto nella successione di ██████████ (all.4 atti di parte attrice), era definito come "fabbricato rurale di vani 3" al F.41 part.875 e part.878 (questa gravata da servitù di passaggio). Tale identificazione è mantenuta anche nei due successivi Atti che ne trasferiscono la proprietà a ██████████ (vitalizio del 1961 (all.5 atti di parte attrice) contro ██████████ e compravendita del 1963 (all.6 atti di parte attrice) contro i fratelli).

Solo nella denuncia di successione di ██████████, da cui deriva l'attuale ripartizione fra gli eredi (all.9 atti di parte attrice), l'immobile è individuato nell'attuale consistenza (F.41 part.4125).

L'attuale identificazione all'urbano, con gli attuali confini (mappa All.E) e planimetria (All.G), risale al gennaio 2008 e la planimetria catastale corrisponde alla situazione ritrovata nel corso del sopralluogo a meno dei due vani con apertura sul cortile (abusivi) che non risultano.

La part.878, che compariva nelle mappe catastali dei terreni insieme alla part.875 (All.F), non è attualmente ricompresa nella proprietà; tale particella è stata soppressa passando all'urbano all'interno della confinante part.5162.

A tale proposito la sig.ra ██████████ fa notare come tale fusione venne compiuta in modo illegittimo e senza titolo in quanto la part.878 era proprietà di ██████████ in quanto espressamente citata dal rogante nell'atto di acquisto del fabbricato rurale (all.3 di parte attrice). Specificatamente l'immobile era costituito anche dalla part.878 (erroneamente era intestata a ██████████ come già risultava nel precedente Atto di provenienza (notaio ██████████ maggio 1945 reg.24/05/1945 vol.1968 art.3852) dove era specificato che "il fabbricato compravenduto è costituito dalle particelle 875 ed 878 ed ha ingresso dal comune portone con la ██████████

Allo stato attuale il passo carrabile (Foto 10) che delimita il fronte meridionale del fabbricato in oggetto, costituisce l'unico accesso al "lotto", con relativo fabbricato, situato nella parte centrale dell'isolato e catastalmente identificato con la part.5162. La sig.ra ██████████ ha le chiavi del portale sulla via San Nicolò al n. 31 e può accedere liberamente al passaggio per entrare (attraverso

portoncino pedonale) al cortile posteriore del fabbricato in causa.

3.2.2. regolarità edilizia e destinazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Selargius (richiesta di accesso agli atti), per l'immobile in oggetto risulta "licenza per l'esecuzione lavori edili" n.273 del 25/08/1964 rinnovata il 19/06/1965 (All.M). La planimetria dell'immobile rappresentata nella tavola del progetto (All.N) allegato alla licenza edilizia corrisponde in modo sostanziale allo stato di fatto ritrovato al momento del sopralluogo a meno dei due vani posti nel cortile non rappresentati e pertanto abusivi e della divisione in due del locale al piano terra su strada (modifica interna regolarizzabile).

Nel fascicolo della pratica edilizia non è stata rinvenuta documentazione riguardante il rilascio certificato di "abitabilità"; per quanto risultante dalle ulteriori ricerche, effettuate dall'Ufficio Edilizia Privata (All.O), su specifica richiesta, risulterebbe che tale documento non sia mai stato richiesto e pertanto non rilasciato. Tuttavia la parte attrice detiene (e allega alle proprie osservazioni alla c.t.u.) un documento di "idoneità" all'abitazione datato 14/03/1966.

Al momento del sopralluogo, all'interno del locale al piano terreno (con apertura diretta sulla strada) vi erano arredi, scaffalature e vetrine (oramai in disuso) che rivelano un utilizzo a "bottega"; le verifiche effettuate presso il Suap del comune di Selargius (attraverso l'accesso agli atti) hanno evidenziato che l'attività commerciale venne effettivamente autorizzata nel 1964 ma che la stessa venne chiusa nel 1986. Allo stato attuale pertanto la destinazione d'uso del locale, concordemente a quella riportata in catasto, è quella residenziale assentita dal progetto originario.

L'immobile risulta collocato all'interno del perimetro della sottozona urbanistica "A2 (centro di antica e prima edificazione); il Piano Particolareggiato per il centro storico di Selargius individua l'immobile in oggetto all'interno dell'isolato "A2.45" (All.I).

3.2.3. Inserimento urbano

Il contesto urbano in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da una edificazione non omogenea con corpi di fabbrica su due massimo tre livelli sia di vecchia che di recente edificazione collocati sia a filo strada che in arretrato o all'interno stesso degli isolati in modo che l'originario impianto storico risulta

oramai stravolto se non per la viabilità con strade che rimangono strette e per lo più prive di marciapiedi. La presenza di numerosi passi carrabili e vicoli rende difficile il parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile anche se è comunque agevole trovare parcheggi pubblici nelle strade di più recente organizzazione a non più di un centinaio di metri sul retro del fabbricato.

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della chiesa della Maria Vergine Assunta e degli spazi di verde pubblico ad essa retrostanti, sono inoltre pedonalmente raggiungibili la maggior parte dei servizi residenziali pubblici e privati.

3.2.4. *caratteristiche generali dell'immobile*

Il bene in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica (Foto 01) che affaccia direttamente sulla via pubblica (Foto 02) e da un piccolo cortile posto sul retro (Foto 03) con due piccoli vani (Foto 04).

Il corpo di fabbrica risale alla metà degli anni sessanta del secolo scorso; ha pianta regolare con spessore massimo di m 8 circa e fronte strada di poco superiore a 14 m (All.L); si eleva su due livelli fuori terra collegati attraverso scala interna. La struttura è in muratura "portante" con "blocchetti" di calcestruzzo e con solai laterocementizi; la copertura è piana (Foto 11 e 12) ed accessibile dall'interno del fabbricato attraverso ampia scala in muratura (Foto 08) e torrino sul lastrico solare.

Al piano terreno (altezza interna m 3,4) vi sono: un ampio locale a pianta rettangolare (Foto 07) di mq 33,8 circa già destinato a bottega (accesso diretto da strada con vetrina al civico 35); un ingresso (al civico n.33) corridoio (Foto 05) di mq 29,8 circa che distribuisce i vari ambienti, tra cui il vano bottega ed il cortile e contiene la scala di collegamento al primo piano (Foto 08); una camera, con finestra sulla strada, di mq 15,8 circa; una cucina con affaccio sul passo carrabile (Foto 06) di mq 11,8 circa.

Al primo piano (altezza interna m 3), disimpegnati da un ampio vano di mq 26,7 circa posto sul prolungamento della rampa di scale interne (Foto 08), vi sono tre camere (di mq 24,3, mq 16,7 e mq 15 circa) con affaccio sulla strada, un bagno di mq 6 circa con affaccio sul passo carrabile ed un piccolo ripostiglio privo di finestra. Dalla prima delle camere (Foto 09) si accede ad un balcone in aggetto su strada di mq 5 circa.

Il lastrico solare (Foto 11 e 12) di mq 84 circa è privo di pavimentazione (guaina di

impermeabilizzazione non protetta) ed è delimitato da un parapetto in muratura.

Il piccolo cortile sul retro del fabbricato (Foto 03) è circondato da alti muri (quelli sul confine in blocchetti privi di intonaco di finitura) ed è interamente pavimentato in battuto di cemento; ad esso si può accedere, oltre che dall'interno del fabbricato, anche dal "passo carrabile" descritto nel precedente paragrafo 3.2.1. Una parte del cortile (Foto 04) risulta chiusa (muro in mattoni) e coperta (lastre ondulate traslucide), a delimitare due piccoli vani (un servizio igienico e un deposito); l'intervento non è databile in modo certo.

Le finiture generali del fabbricato (muri, intonaci, tinteggiature, serramenti) sono di livello economico e lo stato di manutenzione generale è appena sufficiente. I serramenti esterni sono quelli originari in legno monovetro con avvolgibili (in mediocre stato di manutenzione); il portoncino di ingresso in legno massello (internamente con serratura di sicurezza); le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in marmette di differenti dimensioni e colorazione (chiare al piano terreno, scure al primo) in discreto stato di manutenzione; le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Alla base dei muri e sul pavimento del piano terra sono evidenti diverse tracce di umidità di risalita con cristallizzazioni di salino e sfarinamento delle tinte. Le facciate esterne intonacate sono oramai prive di tinteggiatura (deteriorata per dilavamento e usura).

L'immobile è privo di riscaldamento centralizzato e di qualunque coibentazione di pareti e copertura; gli impianti, idrici ed elettrico, sono quelli originari e necessitano di essere interamente rifatti.

La superficie del "lotto" è di mq 131 circa (area di sedime del fabbricato più cortile).

La superficie commerciale dell'immobile è di mq 230 e tiene conto delle superfici lorde (comprese le superfici dei muri di partizione e tamponamento) dei due livelli, della superficie del cortile (corretta con coefficiente 0,3) e della superficie del lastrico solare (corretta con coefficiente 0,15).

3.2.5. metodo di stima e determinazione del valore commerciale del bene

Per la stima del fabbricato si è proceduto seguendo il metodo comparativo sintetico tenendo conto delle quotazioni di mercato e basato sul raffronto indiretto fra immobili simili o assimilabili; il metodo utilizza come parametro il valore unitario medio del metroquadro commerciale, adattato alla situazione

specifica attraverso opportuni coefficienti moltiplicatori. L'immobile è stato quindi "misurato" in metriquadri commerciali e valutato in funzione di un valore unitario. Si ritiene non utilizzabile il metodo di stima per capitalizzazione del reddito in quanto, allo stato attuale, l'immobile non è in grado di "produrre" un realistico reddito a meno di onerosi interventi di ripristino (impianti).

Per la determinazione del valore medio di riferimento si tiene conto di pubblicazioni specializzate e di borsini immobiliari di agenzie qualificate, verificati attraverso indagini di mercato svolte presso operatori immobiliari della zona.

I valori espressi dall'Osservatorio della Camera di Commercio (relativi a fine 2008) sono compresi tra 800,00 e 900,00 €/mq per immobili da ristrutturare.

L'Agenzia del Territorio pone un intervallo di riferimento tra 1.050,00/1.400,00 €/mq per immobili in centro storico di tipologia economica in normale stato di manutenzione; applicando una riduzione del 35%, che tiene conto della necessità di ristrutturazione, si hanno valori tra 680,00/910,00 €/mq.

Le ricerche hanno evidenziato un mercato, con valori tra 540,00/850,00 €/mq, piuttosto ricco di offerte di immobili qualitativamente simili; si rileva tuttavia anche una sostanziale mancanza di acquirenti che comporta, oltre l'incertezza sulla attribuzione del valore commerciale effettivo, tempi di attesa anche lunghi per la vendita; in tale condizione occorre considerare che in caso di urgenza di concretizzare la vendita vi è la possibilità di dover "aggiustare", anche in modo sostanziale, il prezzo al ribasso. Tenendo conto delle caratteristiche positive e negative, estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene di adottare il valore unitario di €/mq 770,00 corrispondente alla media arrotondata di tutti i valori rilevati; pertanto il valore del fabbricato in Selargius Via S.Nicolò 33, al F.41 part.4125 viene stimato (€/mq 770,00 x mq 230) arrotondato in € 177.000,00 (centosettantasettemilaeuro).

4. IL VALORE DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI (risposta al quesito 2)

Il valore complessivo attribuito ai beni in comunione è di € 180.200,00 somma dei valori:

Immobile a): terreno in Selargius loc. Su Tremini de Susu F.20 mapp.138 = € 3.200,00;

Immobile b): fabbricato in Selargius, Via Nicolò 33, al F.41 mapp.4125 = € 177.000,00;

Tenendo conto delle quote ereditarie determinate nel capitolo 2, il valore delle quote risulta:

a) per il terreno in Selargius F.20 part.138, stimato € 3.200,00

- alla nipote [redacted] quota 30/240 del valore di € 400,00;
- alla nipote [redacted] quota 30/240 del valore di € 400,00;
- a [redacted] (coniuge del figlio [redacted]) quota 16/240 del valore di € 213,33
- alla nipote [redacted] quota 11/240 del valore di € 146,66;
- al nipote [redacted] quota 11/240 del valore di € 146,66;
- al nipote [redacted] quota 11/240 del valore di € 146,66;
- al nipote [redacted] quota 11/240 del valore di € 146,66;
- alla figlia [redacted] i quota 60/240 del valore di € 800,00;
- alla nipote [redacted] quota 40/240 del valore di € 533,33;
- alla nipote [redacted] quota 20/240 del valore di € 266,66;

b) per il fabbricato in Selargius al F.41 part 4125, stimato € 177.000,00

- alla nipote [redacted] quota 6/72 del valore di € 14.750,00;
- alla nipote [redacted] quota 30/72 del valore di € 73.750,00;
- al nipote [redacted] quota 3/72 del valore di € 7.375,00;
- al nipote [redacted] quota 3/72 del valore di € 7.375,00;
- al nipote [redacted] quota 3/72 del valore di € 7.375,00;
- al nipote [redacted] quota 3/72 del valore di € 7.375,00;
- alla figlia [redacted] quota 12/72 del valore di € 29.500,00;
- alla nipote [redacted] quota 8/72 del valore di € 19.666,67;
- alla nipote [redacted] quota 4/72 del valore di € 9.833,33;

5. DIVISIBILITA' DEI BENI E PROGETTO DI DIVISIONE (risposta al quesito 3)

Per procedere alla formazione di quote comprendenti i beni immobili in oggetto occorre per prima cosa stabilire se i beni immobili facenti parte del compendio siano comodamente divisibili nel significato attribuito dall'art 720 c.c. nella doppia interpretazione che prevede o la materiale realizzabilità del frazionamento di ogni singolo bene immobile del compendio in porzioni corrispondenti per valore e

numero alle porzioni da attribuire ai conviventi, o una suddivisione in cui ciascun bene immobile componga la quota di uno dei conviventi con eventuale compensazione in denaro.

Nel caso in oggetto appare evidente sia l'impossibilità di suddividere, comodamente, fisicamente le due unità immobiliari in dieci/nove porzioni indipendenti di valore proporzionale alle spettanze, sia la possibilità di formare nove/dieci quote con ciascuna uno (o anche una parte) dei due immobili (cioè neppure tenendo conto di conguagli in denaro).

L'unica possibilità di scioglimento della comunione appare la vendita del compendio e la distribuzione delle somme ricavate (insieme a quelle già disponibili); in questa possibilità ricade il caso in cui uno o più coeredi siano interessati agli immobili e versino ai restanti eredi quote compensatorie in denaro.

CONCLUSIONI

La presente relazione è stata inviata in bozza ai rappresentanti legali delle parti in causa mediante posta elettronica in data 17/11/2014.

In data 17/12/2014 l'avvocato di parte attrice ha fatto pervenire al sottoscritto le "osservazioni" che si allegano (All.Q). La stesura della presente relazione tiene conto delle osservazioni correggendo gli errori di battitura e prendendo atto dell'esistenza di un documento di "idoneità" che l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius non ha saputo rintracciare; a tale proposito si sottolinea che la presenza di un documento del tipo prodotto non ha alcuna influenza sul valore di stima dell'immobile in considerazione della attuale necessità di manutenzioni straordinarie che imporranno anche il rifacimento degli impianti con conseguenti nuove certificazioni da richiedere per l'abitabilità.

Da parte Convenuta, atteso oltre i trenta giorni dall'invio della bozza, non si è avuta alcuna comunicazione o "osservazione" e pertanto si ritiene non ve ne siano.

Per quanto sopra si ritiene di aver adempiuto all'incarico affidato e si deposita la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Cagliari Dicembre 2014

il consulente
ing. Marco Zucca



Nella pagine seguenti sono riportati gli allegati:

Documentazione fotografica;

All.A: aerofotogrammetria con localizzazione del terreno in Selargius

All.B: visura storica Catasto Terreni del terreno in Selargius;

All.C: estratto dal foglio 20 comune di Selargius con localizzazione del terreno;

All.D: estratto dal P.U.C. Selargius zona E1;

All.E: estratto di mappa F.41 con attuale identificazione delle particelle catastali all'urbano;

All.F: estratto di mappa F.41 all.B con identificazione delle particelle catastali dei terreni;

All.G: planimetria catastale dell'immobile in Selargius;

All.H: visura storica Catasto Fabbricati dell'immobile in Selargius;

All.I: estratto dal P.U.C. Selargius zona A2;

All.L: planimetria di rilievo dell'immobile in Selargius;

All.M: licenza edilizia 273 del 25/08/1964;

All.N: stralcio dalla planimetria di progetto allegato alla licenza edilizia;

All.O: risposta dell'Ufficio edilizia privata circa l'esistenza del certificato di abitabilità.

All.P: testamento olografo [REDACTED]

All.Q: relazione con osservazioni alla bozza di relazione da parte Attrice con tre documenti allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it