



CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via Milazzo, 106 - 09047 Selargius (Ca)

P.IVA 03962320929

CF: CCCCNRN79D70B354U

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it – caterina.cocco@ingpec.eu



## **TRIBUNALE DI CAGLIARI SEZIONE I CIVILE**



**CONTENZIOSO CIVILE R.G.E. 2644/ 2013**



### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



Selargius, 28/04/2023

IL CTU

(Dott. Ing. Caterina Cocco)



Indice della perizia

1. Oggetto e scopo della stima
2. Caratteristiche generali della zona, descrizione dell'immobile e identificativi catastali
3. Destinazione urbanistica e norme di piano regolatore
4. Scelta del criterio di stima
5. Indagini, ricerche di mercato e determinazione del valore unitario di mercato
6. Conclusioni

Allegati:

- Allegato A: Stralcio fotografia aerea, Stralcio del PUC, Stralcio del PAI
- Allegato B: Rilievo fotografico
- Allegato C: Documenti catastali
- Allegato D: Ultimo progetto approvato
- Allegato E: Planimetria da rilievo
- Allegato F: Verbali di sopralluogo

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA.

La sottoscritta Ing. Caterina Cocco, con studio in Selargius, via Milazzo, 106, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, sono stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, in data 28/02/2023, per la verifica relativa allo sconfinamento, stabilire la sua estensione e indicare il valore dei fabbricati censiti al C.F. di San Sperate al foglio 8 part. 2557 sub. 2 e sub. 3, 4 e 5 (ex sub. 1).

La sottoscritta ha accettato l'incarico, ha effettuato i dovuti e necessari sopralluoghi, e sono stati effettuati rilevamenti fotografici e misurazioni dei luoghi.

In data 01/04/2023 è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali, previo avviso con pec a tutti gli interessati e successivo accordo telefonico con il Sig. [REDACTED] e con l'IVG, che mi hanno confermato la disponibilità dei locali. In tale data è stato possibile accedere ai locali identificati al

- C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 2, piano primo e sottotetto, accessibile da via Cagliari n. 8, e il cortile relativo accessibile sia da via Cagliari che dall'adiacente via Rio Concias;

- C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 4, piano terra, accessibile da via Cagliari n. 6;

- C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 5, piano terra, accessibile da via Rio Concias n. 2.

Poiché non è stato possibile accedere a tutti i locali oggetto di contenzioso, per impedimenti di uno dei locatari, ho fissato una nuova data per la prosecuzione delle operazioni peritali, previo accordo telefonico con il locatario del locale commerciale e avviso con pec a tutti gli interessati.

Il giorno 07/04/2023 è stato possibile accedere al locale identificato al C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 3, piano terra, accessibile da via Cagliari n. 8.

Considerato il poco tempo utile per il reperimento della documentazione depositata presso gli uffici tecnici del comune di San Sperate è stato necessario avvalersi di quella presente e reperita dal CTU Ing. Stefano Lai nella sua relazione di consulenza tecnica depositata per la causa di E.I. n. 466/06.

## 2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, è ubicato in San Sperate, in una delle strade principali, via Cagliari n. 6-8, al piano terra e primo e via Rio Concias n. 2, al piano terra. I locali fanno tutti parte di un unico fabbricato che si affaccia pertanto sia sulla via Cagliari che sulla adiacente via Rio Concias.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 47 del 1946, realizzato con struttura in c.a., muratura portante in murello laterizio e solai in laterocemento.

La superficie del lotto da progetto è pari a 1102,00 mq.

Il fabbricato si trova in una zona centrale, ben servita da attività commerciali di vario genere, come negozi di alimentari, ristorazione da asporto, palestre, ambulatori di medicina specialistica, strutture ricettive, nonché scuole dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado.

È una zona ben servita dai mezzi pubblici e privati.

La posizione strategica della zona permette di raggiungere agevolmente il fabbricato arrivando da Cagliari così come è altrettanto semplice uscire dal paese per raggiungere la strada che conduce sia a Cagliari che ai paesi vicini.

• **LOTTO 1: C.F. FG. 8, PART. 2557, SUB. 2, PIANO PRIMO E SOTTOTETTO**

*Descrizione dell'immobile:*

L'appartamento in oggetto è accessibile da un portoncino in alluminio sulla via Cagliari che conduce direttamente al corpo scala dedicato. È della stessa proprietà il cancello carrabile, posto alla sua sinistra, che conduce al cortile interno. Il cortile, a forma di L, prosegue circondando il fabbricato su due lati ed è recintato lungo la via Rio Concias solo da una rete metallica con paletti in ferro.

Le scale che conducono ai piani sono in granito rosa e corrimano in legno.

- L'appartamento per civile abitazione, posto al primo piano, è accessibile da un portoncino in legno che immette direttamente al disimpegno di ingresso, su cui si affacciano la cucina, il soggiorno, il bagno di servizio e un'altra porta conduce al corridoio su cui si affacciano tre camere e il bagno.

Dalla cucina è possibile accedere ad un altro ambiente utilizzato come cucinino e ad un balcone che affaccia sia sulla strada principale sia sul cortile interno.

Sul lato destro dell'appartamento è presente un altro balcone che si estende lungo il lato che si affaccia sulla via Rio Concias.

I locali hanno un'altezza interna media di 3,00 m.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione con rifiniture medie ed in particolare:

gli intonaci sono normali, lisciati previa opportuna rasatura e tinteggiati a tempera;

le porte interne sono in legno e in buono stato di conservazione;

gli infissi esterni sono in legno del tipo monovetro con oscuranti a persiana, anch'esse in legno;

i pavimenti sono in gres, in buone condizioni;

l'impianto elettrico è incassato;

le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a termosifoni con caldaia a pellet. Alcuni ambienti sono dotati di pompa di calore abbastanza datata come tipologia. La cucina è dotata di caminetto a legna.

Alcuni ambienti sono interessati da evidenti tracce di umidità a livello del solaio, provocata verosimilmente dalla condensa creatasi con la differenza di temperatura tra interno ed esterno nei mesi invernali in concomitanza con l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento.

Gli ambienti che si affacciano sul cortile interno sono interessati da una fessurazione nella parete, dovuta probabilmente ad un cedimento del terreno, ma da verificare in sede di indagine strutturale.

L'appartamento presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto, nella zona in cui si trova l'ambiente indicato come soggiorno in cui è stata eliminata una porzione rendendo il balcone più grande e lineare. Tale difformità comporta una riduzione del volume realizzato ed una superficie a balcone superiore rispetto ai dati di progetto.

- Il sottotetto, utilizzato come locale di sgombero, è raggiungibile proseguendo a salire la scala di proprietà e anch'esso è accessibile da un portoncino in legno.

Il pavimento è lasciato al grezzo, le pareti risultano prive di intonaco ma con il laterizio a vista così come il soffitto. Sono totalmente assenti gli infissi.

Il locale presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto.

Le difformità riscontrate sono sanabili presentando una pratica di accertamento di conformità presso il comune di San Sperate ed una pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

La pratica di accertamento di conformità ha un costo stimato, comprensivo di oneri, tasse e spese per le competenze tecniche, pari a € 2.000,00.

La pratica di variazione catastale ha un costo stimato, comprensivo di tasse catastali e spese per le competenze tecniche, pari a € 1.500,00.

Durante il sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha messo in evidenza la possibilità che sia stata ceduta gratuitamente una porzione del cortile posta a sud est, alla proprietà adiacente, ma dallo studio delle carte nulla mette in luce questo punto. Per stabilire con esattezza tale supposizione l'unico metodo valido è la misurazione con strumenti satellitari che stabiliscono con esattezza i confini attuali con quelli della proprietà registrati presso l'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale residenziale dell'appartamento è circa 193.80 mq, calcolando per l'effettiva consistenza pari al 100% (=193.80 mq)

la superficie del balcone di sinistra è circa 10.75 mq, calcolando un'incidenza del 25% (=2.69 mq)

la superficie del balcone di destra è circa 30.60 mq, calcolando un'incidenza del 25% sino a 25.00 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 10% (=6.81 mq)

la superficie commerciale del locale sottotetto è circa 193.80 mq, calcolando un'incidenza del 30% (=58.14 mq)

la superficie del cortile di pertinenza misura circa 840.00 mq, calcolando un'incidenza del 15% sino ai 25.00 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 5%

Superficie commerciale complessiva: 261.44 mq + 44.50 mq (cortile)

Identificativi catastali:

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Sperate, al Foglio 8, particella 2557, Sub. 2.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata, per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

- Categoria: A2
- Consistenza vani: 9
- Classe: 8
- Totale: 235 mq, Totale escluse aree scoperte: 222 mq
- La particella risulta intestata alla ditta, derivante da atto del 22/09/2003, Pratica n. 388744 in atti dal 22/09/2003, Variazione per modifica identificativo (n. 13093.1/2003):

██████████ CF ██████████, ██████████ Diritto di proprietà superficaria

██████████ (CF ██████████), ██████████ Diritto di proprietà per l'area

██████████ (CF ██████████), ██████████ Diritto di proprietà per l'area

Dall'analisi delle visure storiche, il Fg. 8 particella 2557 è corrispondente al catasto terreni al Fg. 8, particella 70.

La particella 70 del C.T. ha generato nel C.F. la particella 2557 e la particella 344, quest'ultima appartenente ad altra ditta.

Da una vecchia mappa catastale così come nel progetto di concessione presentato al comune di San Sperate è presente una particella 344/a del Fg 8 nel C.T., aggiornata all'impianto meccanografico del 14/05/1985 come particella 1516. Dallo studio delle visure storiche, allegate, non risulta mai di proprietà della ditta suindicata e quindi in nessun modo attribuibile ad essa né per supposizione né per certezze.

Allo stato attuale la particella di proprietà della ditta suindicata è solamente la 2557.

Alla luce di quanto esposto si può affermare che non è presente sconfinamento, ma il passaggio dal C.T. al C.F. potrebbe aver generato incomprensioni per via della similitudine dei numeri di particella. Si mette in evidenza il fatto che la mappa catastale non è stata aggiornata con l'indicazione del fabbricato attualizzato al momento dell'accatastamento del fabbricato.

• **LOTTO 2: C.F. FG. 8, PART. 2557, SUB. 3-4-5, PIANO TERRA**

*Descrizione:*

Il lotto in esame comprende tre locali commerciali perfettamente distinti e identificati.

- locale identificato al C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 3, categoria C/1 (negozi e botteghe), piano terra, accessibile da via Cagliari n. 8.

Il locale commerciale, non disponibile dal proprietario del fabbricato poiché locato, è costituito da una sola vetrina ed è accessibile direttamente dalla via Cagliari, sollevato rispetto al piano stradale.

L'infisso esterno è in alluminio e corredato da serranda metallica avvolgibile.

È costituito da un ambiente principale e uno, parzialmente riservato rispetto a quello principale e non separato da nessun infisso ma solo da un varco, posto sulla destra. Il locale è servito da un bagno con antibagno.

I locali hanno un'altezza interna media di 3,70 m, eccetto per una parte in fondo al locale principale che risulta essere controsoffittato e avere un'altezza di 3,35 m.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione con rifiniture medie ed in particolare:

gli intonaci sono normali, lisciati previa opportuna rasatura e tinteggiati a tempera;

le porte interne di bagno e antibagno sono in legno e in discreto stato di conservazione;

gli infissi esterni sono in alluminio monovetro;

i pavimenti sono in gres, in buone condizioni;

l'impianto elettrico è incassato;

le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di gres ceramico;

il locale è dotato di impianto di climatizzazione con una pompa da 12000 BTU di proprietà del locatario.

Il locale presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e di progetto. Nello specifico nell'ultimo progetto approvato è indicata la presenza di una rampa di accesso posta all'interno ma non realizzata e che nella planimetria catastale non è rappresentata, tant'è che l'accesso avviene con qualche gradino.

La superficie commerciale del locale è circa 77.95 mq, calcolando per l'effettiva consistenza pari al 100%

La particella risulta intestata alla ditta, derivante da atto divisione del 09/02/2007 Pratica n. CA0062263 in atti dal 09/02/2007 DIVISIONE (n. 13053.1/2007):

██████████ CF ██████████, ██████████  
 ██████████ Diritto di proprietà  
 per l'area  
 ██████████ (CF ██████████), ██████████ Diritto di  
 proprietà per l'area

- locale identificato al C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 4, categoria C/1 (negozi e botteghe), piano terra, accessibile da via Cagliari n. 6 e angolo via Rio Concias.

Il locale commerciale, non disponibile dal proprietario del fabbricato poiché locato, è costituito da una vetrina dotata di porta di ingresso che affaccia su via Cagliari e due vetrine che affacciano su via Rio Concias.

Gli infissi esterni sono in alluminio e corredati da serranda metallica avvolgibile.

Rispetto all'ultimo progetto approvato e alla planimetria catastale che presenta il locale costituito da due ambienti contigui non separati da nessun infisso ma solo da un varco, allo stato attuale i due ambienti sono separati da un muro e una porta, realizzando quindi due ambienti distinti ma comunicanti.

Il locale è servito da un bagno con antibagno.

I locali hanno un'altezza interna media di 3,60 m.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione con rifiniture medie ed in particolare:

gli intonaci sono normali, lisciati previa opportuna rasatura e tinteggiati a tempera;

le porte interne di bagno e antibagno sono in legno e in discreto stato di conservazione;

gli infissi esterni sono in alluminio monovetro;

i pavimenti sono in gres, in buone condizioni;

l'impianto elettrico è incassato;

le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di gres ceramico;

il locale è dotato di impianto di climatizzazione con una pompa in ogni ambiente e nello specifico una da 18000 BTU nell'ambiente che affaccia su via Cagliari e una da 12000 BTU nell'ambiente che affaccia sulla via Rio Concia; entrambe di proprietà del locatario.

L'unica difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale e di progetto è il muro realizzato per la divisione degli ambienti.

La superficie commerciale del locale è circa 75.00 mq, calcolando per l'effettiva consistenza pari al 100%

La particella risulta intestata alla ditta, derivante da atto DIVISIONE del 09/02/2007 Pratica n. CA0062263 in atti dal 09/02/2007 DIVISIONE (n. 13053.1/2007):

██████████ CF ██████████), ██████████  
██████████ Diritto di proprietà  
per l'area  
██████████ Diritto di  
proprietà per l'area

- C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 5, piano terra, accessibile da via Rio Concias n. 2.
- locale identificato al C.F. fg. 8, part. 2557, sub. 5, categoria C/1 (negozi e botteghe), piano terra, accessibile da via Rio Concias n. 2.

Il locale commerciale, disponibile dal proprietario del fabbricato, è costituito da un unico ambiente sviluppato in lunghezza ed è presente il locale bagno e antibagno.

A destra è confinante con il locale commerciale identificato come nel C.F. con il sub. 4, due lati si sviluppano all'interno del cortile ma uno di questi è cieco mentre il lato più lungo consente, con una serranda metallica scorrevole, l'accesso diretto al cortile. Il lato principale si affaccia sulla via Rio Concias ed è dotato di una vetrina con infisso in alluminio e porta d'ingresso.

Rispetto all'ultimo progetto approvato sono presenti delle difformità dovute alla realizzazione del bagno e dell'antibagno. Tale difformità invece non è presente nella planimetria catastale, ma è evidente una differenza nella realizzazione del tipo di apertura verso il cortile interno.

I locali hanno un'altezza interna media di 3,60 m.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione con rifiniture medie ed in particolare:

- gli intonaci sono normali, lisciati previa opportuna rasatura e tinteggiati a tempera;
- le porte interne di bagno e antibagno sono in legno e in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio monovetro;
- i pavimenti sono in gres, in buone condizioni;
- l'impianto elettrico è incassato;
- le pareti del bagno e dell'antibagno sono rivestite con piastrelle di gres ceramico;
- il locale non è dotato di impianto di climatizzazione.

La parete del locale e in particolar modo nel bagno e antibagno, che si affacciano sul cortile interno è interessata da una fessurazione, dovuta probabilmente ad un cedimento del terreno, ma da verificare in sede di indagine strutturale.

La superficie commerciale del locale è circa 91.85 mq, calcolando per l'effettiva consistenza pari al 100%



Il comune di San Sperate ha adottato lo Studio comunale di assetto idrogeologico esteso a tutto il territorio comunale. Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (o PAI) è uno strumento fondamentale della politica di assetto territoriale delineata dalla legge 183/89. Ha valore di Piano Territoriale di Settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni, gli interventi e le norme d'uso riguardanti la difesa dal rischio idrogeologico del territorio.

Nello specifico il fabbricato ricade in zona Hi1, aree a pericolosità idraulica moderata.

#### 4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'immobile in esame, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del tecnico, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in San Sperate per immobili già adibiti a civile abitazione o commerciale.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

#### 5. INDAGINI, RICERCHE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare, il valore unitario di mercato proposto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e l'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari.

Considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, il criterio

sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, ritengo di poter dare una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario di seguito riportato:

<i>Immobilie LOTTO 1</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Appartamento per civile abitazione	261,44 mq + 44,50 mq (cortile)	1.000,00 €/mq	305.940,00 €

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni.

In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

detrazione per costi di accertamento di conformità da presentare presso gli uffici competenti del comune di San Sperate: 2.000,00 €;

detrazione per costi di l'aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: 1.500,00 €.

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a: **€ 302.440,00** (euro trecentoduemilaquattrocentoquaranta/00)

<i>Immobili LOTTO 2</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Locale commerciale Sub 3	77.95 mq	900,00 €/mq	70.155,00 €
Locale commerciale Sub 4	75.00 mq	900,00 €/mq	67.500,00 €
Locale commerciale Sub 5	91.85 mq	850,00 €/mq	78.072,50 €

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a: 215.727,50 €

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni.

In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

detrazione per costi di accertamento di conformità da presentare presso gli uffici competenti del comune di San Sperate: 2.000,00 €;

detrazione per costi di l'aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici dell'Agazia del Territorio: 1.500,00 €.

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene risulta pari a: **€ 212.227,50**  
(euro trecentododicimiladuecentoventisette/50)

## 6. CONCLUSIONI

Con la presente perizia di consulenza tecnica si determina che:

- nel fabbricato non sussistono sconfinamenti
- come più probabile valore venale del **LOTTO 1** sito in San Sperate in via Cagliari n. 8 - censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 8, particella 2557, Sub. 2, per una superficie commerciale di 305,94 mq - all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di **€ 302.440,00**  
(euro trecentoduemilaquattrocentoquaranta/00)
- come più probabile valore venale del **LOTTO 2** sito in San Sperate in via Cagliari n. 6-8 e via Rio Concias n. 2 - censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 8, particella 2557, Sub. 3-4-5, per una superficie commerciale di 244,80 mq - all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di **€ 212.227,50** (euro trecentododicimiladuecentoventisette/50)

Selargius, 28/04/2023

IL CTU

(Dott. Ing. Caterina Cocco)