

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA ALLA CAUSA ISCRITTA AL RUOLO GENERALE N°3755/2003
DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI, SEZIONE CIVILE

Giudice Istruttore: DOTT.SSA MONICA MASCIA

Parti nel procedimento:

▪ **Affore Principale:**

▪ **Convenuti principali:**

▪ **Convenuti secondari:**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Raffaele Lixi

SOMMARIO

I.	PREMESSE	pag.2
II.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.3
III.	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	pag.5
IV.	CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag.8
V.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	pag.10
VI.	RISPOSTE AI QUESITI	pag.11
VII.	RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI	pag.12
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag.14
	ELABORATI ALLEGATI:	ALL.TI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8

I PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Lixi, nato a Cagliari il 25/11/1971 e residente in Cagliari via Ponza n° 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3825, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico dall'illustrissimo G.I. Dott. ssa Monica Mascia, in data 2/05/2019 - in relazione alla causa in epigrafe - di dare risposta ai seguenti quesiti (già precedentemente formulati dal Giudice, Dott. Paolo Corso, nella Ordinanza del 5/03/2013):

- A. Tenuto conto dei danni subiti dall'immobile a seguito dell'incendio, provveda alla rinnovazione della valutazione del valore dell'immobile sulla base dei quesiti di cui all'ordinanza del 5/3/2013.**

Per maggior precisione si riportano, di seguito, i quesiti originari di cui all'ordinanza del 5/3/2013:

- a) Proceda, anche mediante fotografie e disegni, alla descrizione del terreno in Comune di Pula, località "Sa Murta Bianca", in NCT al Foglio 58 Mappale 426 Subalterni I-M, 480 A-B-C, 549 Sub. B e della villetta distinta al NCEU partita 650 Foglio 58 Mappale 480;
- b) Determini il valore attuale degli immobili e ne accerti la comoda divisibilità in tre porzioni uguali salvi conguagli in denaro;
- c) Verifichi se sugli immobili dividendi siano presenti abusi edilizi e, in caso affermativo, se siano sanabili o sia necessario procedere alla demolizione;
- d) Esponga alle parti, in contraddittorio tra loro, le ipotesi di divisione per favorirne la conciliazione, rendendo conto nella relazione delle rispettive posizioni.

II DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 14 Maggio 2019 alle ore 10:00 con un primo accesso ai luoghi oggetto dell'accertamento - ubicati in Località "Sa Murta Bianca" nel Comune di Pula - alla presenza dei seguenti rappresentanti delle parti:

- **Ing. Giuseppe Columbu** - in qualità di Consulente Tecnico di parte convenuta secondaria, in rappresentanza dei fratelli (figli ed eredi legittimi della Sig.ra);
- Nessuno presente in rappresentanza né della parte attrice né della parte convenuta principale.

Le operazioni peritali si sono svolte con l'accesso alla proprietà delle parti; dopo avere scattato numerose foto dello stato dei luoghi, sono state rilevate alcune misure di rilievo al fine di accertare la rispondenza dei fabbricati rispetto agli elaborati grafici di riferimento. Per quanto riguarda gli aspetti metrici, si è potuta riscontrare una "qualitativa conformità" delle opere rilevate rispetto agli elaborati grafici autorizzati.

L' Ing. Columbu ha dichiarato di confermare tutte le constatazioni e le risultanze del sottoscritto Ctu.

Il giorno 12 Giugno 2019 alle ore 12:00 si è proceduto con un secondo accesso ai luoghi oggetto dell'accertamento sempre alla presenza dell'Ing. Giuseppe Columbu.

Questo secondo sopralluogo è stato dettato dalla necessità di verificare la rispondenza dei volumi dei fabbricati rispetto agli elaborati grafici depositati ed approvati dagli organismi competenti. Tutto ciò per dare risposta al quesito **c)** di cui all'ordinanza del 5/3/2013: "Verifichi se sugli immobili dividendi siano presenti abusi edilizi e, in caso affermativo, se siano sanabili o sia necessario procedere alla demolizione".

Dopo avere scattato alcune ulteriori foto dello stato dei luoghi, sono state prese altre misure degli ingombri dei corpi di fabbrica dell'intera proprietà immobiliare.

Questa ulteriore verifica degli aspetti metrici ha confermato la sostanziale conformità delle opere rilevate rispetto agli elaborati grafici depositati ed approvati.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO I – GEOLOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: VISTA AEREA GENERALE.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

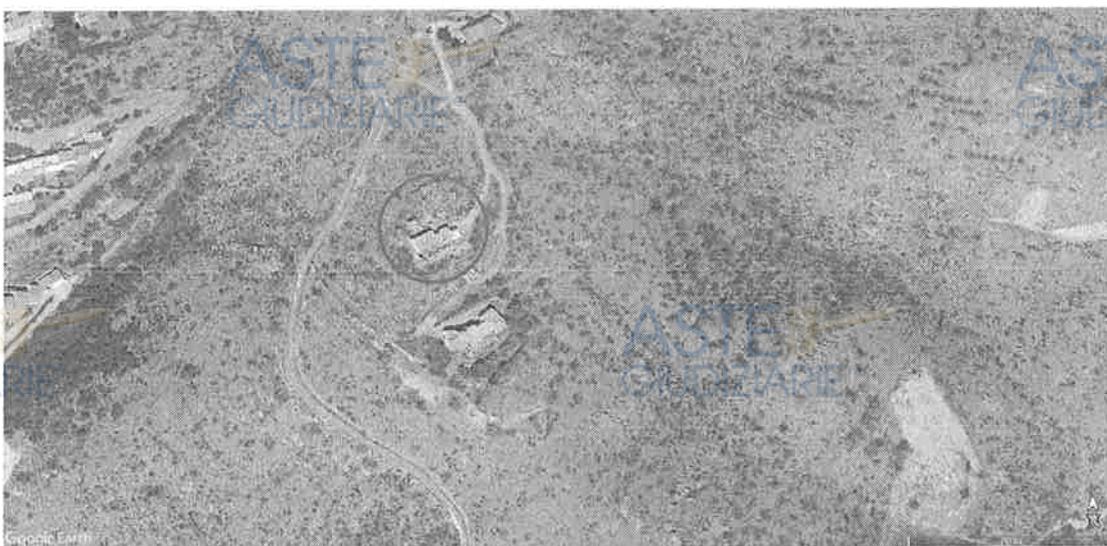


FOTO II – GEOLOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: VISTA AEREA RAVVICINATA.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



III DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto consiste in una villa unifamiliare con area circostante pertinenziale non recintata all'interno della quale si trova - in distacco rispetto all'edificio principale - un locale di sgombero realizzato in blocchetti di calcestruzzo alveolare non intonacati e una copertura leggera realizzata in lastre di onduline in fibrocemento.

L'edificio principale si articola su un singolo livello fuori terra e composto - dal punto di vista della funzionalità dei vani - da un ampio Ingresso/Soggiorno con camino (posto baricentricamente rispetto al corpo di fabbrica), da una Cucina abitabile, n.2 bagni, n.6 camere da letto (3 esposte a ovest + 3 verso est) e due disimpegni distributivi che dal soggiorno consentono di raggiungere le due zone notte della casa; per finire - sul fronte sud/ovest del fabbricato - si trova un'ampia veranda che si sviluppa per tre quarti del prospetto principale e che contiene anche un camino/barbecue in corrispondenza del vertice sud occidentale.

~~L'immobile è dotato di un pozzo scavato contestualmente alla costruzione dell'edificio residenziale; tale opera, localizzata a valle del fabbricato principale, parrebbe essere stata realizzata dal proprietario originale, il pozzo consente di attingere acqua potabile da una falda acquifera sottostante ma, poiché l'acqua contiene sospensioni di natura argillosa, necessita di opportuna decantazione realizzata tramite due serbatoi prefabbricati da 3000 litri ciascuno (cfr. FOTO XXIX e XXX).~~

Si è rilevata anche la presenza di una vecchia riserva idrica a servizio dell'immobile, localizzata a monte del fabbricato principale, e posizionata su un basamento di calcestruzzo rivestito in pietra locale; su questa base ad oggi si trova un solo serbatoio amovibile realizzato in fibrocemento della capienza di circa 1 mc.

Inoltre si è potuta riscontrare la presenza di una vasca interrata per la depurazione dei liquami tipo "Imhoff", ubicata in corrispondenza dello spigolo nord-ovest rispetto al fabbricato; tale dispositivo è risultato essere in apparenti buone condizioni di conservazione e di efficienza (cfr. FOTO XXIX).



Le quadrature dei vani principali e degli spazi accessori sono le seguenti:

ORD.	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA [mq]
1	INGRESSO/SOGGIORNO	30,93
2	DISIMPEGNO DISTRIBUTIVO SN	5,71
3	DISIMPEGNO DISTRIBUTIVO DX	4,27
4	CAMERA 1	9,25
5	CAMERA 2	9,20
6	CAMERA 3	9,17
7	CAMERA 4	9,43
8	CAMERA 5	9,47
9	CAMERA 6	9,37
10	BAGNO 1	5,73
11	BAGNO 2	3,24
12	CUCINA	9,23
SUN	Superficie Utile Netta (Interna)	115,00
S _R	Superficie Residenziale (Superficie Utile netta (115 mq) * 1,10 coefficiente maggiorativo del 10% che tenga conto delle murature (interne/esterne) per spessori fino a 50 cm)	126,50
13	VERANDA	49,47
14	BOX/SGOMBERO ESTERNO	15,64
15	GIARDINO	4.444,00

INFORMATI IN COPERTURA: L'OPERA È UN TRATTO D'EDILIZIA (CASA SINGOLA) DEL COMUNE DI PULA.



SCALA 1:100

Elaborato 1 (riproduzione ridotta) - PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO PRINCIPALE: ESTRATTO DALLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PULA - STATO ATTUALE

6
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completivamente l'immobile consiste di **126,50 mq** di Superficie Residenziale (computati come metri quadri lordi ovvero: Superficie Utile netta calpestabile (115 mq) * 1,10 coefficiente maggiorativo del 10% che tiene conto delle murature (interne/esterne) per spessori fino a 50 cm) oltre una veranda di 49,47 mq e il locale di sgombero di ulteriori 15,64 mq.

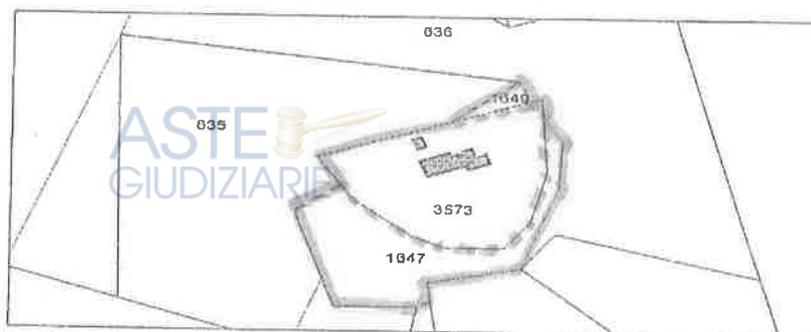
Inoltre, il terreno su cui sorge il fabbricato è individuato dal **N.C.T. al Foglio 58** dai seguenti

Mappali (1):

- **3573** (ex 480 a + 480 b + 480 c), avente consistenza pari a 2.500 mq
- **1649** (ex 426 m), avente consistenza pari a 95 mq
- **1647** (ex 426 i), avente consistenza pari a 1.849 mq

TOTALE COMPLESSIVO TERRENO 4.444 mq

Planimetria Catastale



Elaborato 2 (riproduzione ridotta) –ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DEL N.C.T. CON NUMERI DI MAPPA AGGIORNATI ED EVIDENZIAMENTO DEI CONFINI DI PROPRIETA'

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è realizzato – conformemente alla tradizione costruttiva propria degli anni settanta - con una muratura portante realizzata in blocchetti di cls alveolare sormontata da una teoria di solai piani in latero-cemento, realizzati con travetti prefabbricati e riempimenti in pignatte di laterizio e finito con un getto di cls in opera (soletta/caldana); in fine l'impermeabilizzazione del solaio è stata completata con doppia guaina bituminosa incrociata e pittura riflettente in "alluminio liquido".

Il lotto in cui insiste il fabbricato si trova in una posizione sopraelevata e assai panoramica che consente di godere una vista particolarmente gradevole del panorama circostante.

L'edificio principale è stato danneggiato da un incendio che, sviluppatosi verosimilmente a partire dall'interno dell'abitazione in data 9 agosto 2016 – per cause non meglio accertate – ha coinvolto principalmente i locali esposti ad ovest.

Come si può chiaramente evincere dalla documentazione fotografica allegata, il locale accessorio (sgombero) e gli ambienti del lato est della casa sono risultati relativamente poco o nulla coinvolti dalle fiamme. Risulta assai singolare la constatazione del fatto che

¹ Si tenga presente che il terreno indicato dal **Mappale 549 Sub. B (aggiornato al Mapp. 2294)** risulta di proprietà di terzi in forza di giusti e legittimi titoli (

Le murature esterne dell'edificio principale non riportano alcun segno di fuliggine se non alcuni "sbuffi di fiamma" provenienti dall'interno e fuoriusciti attraverso le bucatore degli ambienti più coinvolti dall'incendio (cfr. **FOTO XXX**).

Come già riferito, il sottoscritto ha constatato che gli ambienti maggiormente coinvolti dal rogo sono state le tre camere esposte ad ovest, quindi il bagno principale, la cucina ed il soggiorno. In questi locali risulta evidente l'effetto delle fiamme (verosimilmente accentuato dalla presenza di materiale infiammabile quali i materassi dei letti (presenti all'interno delle tre camere da letto) e delle travi ornamentali in pali di castagno che – senza ricoprire alcuna funzione statica – si trovavano all'intradosso del solaio della zona soggiorno. E' evidente l'effetto della dilatazione termica prodotta dal fuoco che ha provocato lo "*sfondamento delle pignatte*" in laterizio che, si sottolinea, hanno esclusiva funzione di riempimento e nessuna funzione statica. D'altro canto si è potuto constatare che i travetti in laterocemento aventi la funzione statica portante dell'intero solaio di copertura dell'intero edificio hanno resistito bene alle sollecitazioni termiche senza sviluppare evidenti segni di ammaloramento né alcun cedimento apprezzabile.

Per quanto riguarda le murature portanti, queste non hanno manifestato particolari lesioni se non in alcune zone circoscritte dove si sono sviluppate delle fisiologiche fessurazioni localizzate fra il solaio e le parti murali sopra e sottostanti; queste lesioni sono state indotte dal brusco differenziale di temperatura generato dall'incendio fra le strutture orizzontali (solai di copertura) e paramenti verticali (strutture murarie perimetrali portanti).

Chiaramente parte dei pavimenti, tutte le suppellettili (arredi fissi e mobili), i sanitari, gli infissi interni ed esterni (e i relativi portelloni esterni) in legno hanno subito un ammaloramento più o meno notevole. Così pure risulta "*svanita nel nulla*" la pergola ad aria passante che copriva la terrazza sul fronte sud della casa.

Comunque si è potuto constatare che nonostante i non pochi danni prodotti dal divampare delle fiamme, l'edificio non ha subito danni irreparabili nelle sue strutture portanti.

Per una migliore definizione del complesso immobiliare si rimanda alla consultazione degli allegati grafici e fotografici allegati.

IV CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto attiene alla scelta del procedimento di stima per la determinazione del Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto, questo CTU si è basato inizialmente su dati tratti dal mercato corrente, cioè seguendo un procedimento di tipo comparativo.

Tramite questa prima analisi si è arrivati alla determinazione del **Valore Commerciale Unitario (Vcu)**, cioè il valore commerciale di un metro quadro della proprietà).

E' importante sottolineare il fatto che la stima di tale valore commerciale è riferito alle condizioni di conservazione dell'immobile che si avevano anteriormente all'incendio.

Successivamente tale valore è stato applicato alla **Superficie Commerciale**, anche detta **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**; tale Superficie è stata calcolata attribuendo dei

coefficienti ponderali di omogeneizzazione alle varie categorie di superfici presenti nel complesso immobiliare.

In generale la **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** è rappresentata dalla somma:

- delle superfici coperte e chiuse, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri (**S_R = Superficie Residenziale**);
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Nella fattispecie la **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** è rappresentata dalla somma riportata nella seguente tabella :

SIMBOLO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA [mq]	COEFFICIENTE PONDERALE DI OMOGENEIZZAZIONE [%]	Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) [mq]
S _R	SUPERFICIE RESIDENZIALE	126,50	100%	126,50
S _V	VERANDA	49,47	50%	24,74
S _{BOX}	BOX/SGOMBERO ESTERNO	15,64	50%	7,82
S _{TERR.}	TERRENO/GIARDINO	4.444,00	0,20%	8,89
Totale Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)				167,94

Quindi dal prodotto del **Valore Commerciale Unitario (Vcu)** per la **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** si ottiene il **Valore di Mercato dell'immobile nelle condizioni antecedenti all'evento incendiario (V_{MAI})**.

A questo punto, avuta una buona conoscenza tecnica del bene da stimare e dopo attento esame della sue attuali condizioni, si stima il **Costo di Ristrutturazione Attualizzato (C_{RA})**, cioè il costo complessivo delle lavorazioni/forniture che deve sostenuto per rendere l'immobile pienamente funzionale, fruibile in riferimento alle attuali regole di buona costruzione e alle normative vigenti in tema di costruzioni edilizie residenziali). Questo valore andrà perciò sottratto al **Valore di Mercato dell'immobile nelle condizioni antecedenti all'evento incendiario (V_{MAI})** per ottenere, in fine, il **Valore di Mercato Attualizzato dell'immobile**, ovvero successivamente all'evento incendiario (**V_{MA}**)

Si sottolinea il fatto che tale criterio trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

V DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La procedura di stima secondo il Metodo Comparativo presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

Il sottoscritto ha fatto riferimento alla **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2018 semestre 2, Cagliari – Comune di Pula, Fascia/zona: Suburbana/PINUS VILLAGE, FORTE VILLAGE, IS MORUS, Codice di zona: E4 - Microzona catastale n. 5** (cfr. All. 7).

Da tale banca dati si assume che per la TIPOLOGIA "Ville e Villini" in uno stato conservativo "NORMALE", il Valore di Mercato Unitario oscilla tra 2.200 e 3.100 [€/mq].

A titolo di pregio e valorizzazione dell'immobile di cui trattasi si può senza'altro annoverare la felice, singolare e altolocata posizione che gode di una vista panoramica invidiabile.

Si è, altresì, valutata e la possibilità di ampliare l'immobile ricadente in zona agricola a destinazione abitativa, distante dal mare almeno 1000 m (secondo la normativa di riferimento: Piano Casa – L.R. 8/2015); ma non essendo rispettata la condizione che la superficie minima del lotto sia almeno di 1 ettaro, il complesso immobiliare non risulta avere ulteriore capacità edificatoria.

Si precisa ancora una volta che - in considerazione del criterio di stima adottato e meglio espresso nel paragrafo precedente – il **Valore Commerciale Unitario (Vcu)** stimato ed attribuito all'immobile fa riferimento alle condizioni ante-incendio.

Sulla base delle descrizioni, constatazioni, considerazioni e valutazioni fin qui fatte, il sottoscritto CTU ritiene di attribuire al **Valore Commerciale Unitario** il seguente valore:

$$V_{cu} = 2.400 \text{ [€/mq]}$$

Quindi, il **Valore di Mercato dell'immobile nelle condizioni antecedenti all'evento incendiario (V_{MAI})** sarà pari a:

$$V_{MAI} = V_{cu} * S_{cv} = 2.400 \text{ [€/mq]} * 167,94 \text{ [mq]} = 403.056 \text{ [€]}$$

Si stima che il **Costo di Ristrutturazione Attualizzato (C_{RA})** - valutato a corpo - sia pari a:

$$C_{RA} = 150.000 \text{ [€]}$$

A questo punto è importante sottolineare che il **C_{RA}** stimato potrebbe sembrare assai generoso poiché la spesa di un importo così sostanzioso porterebbe il bene immobiliare in uno stato qualitativo decisamente superiore a quello che aveva precedentemente all'incendio; in realtà bisogna tenere conto del fatto che - per forza di cose - la tecnica

delle costruzioni, i materiali e le conoscenze tecniche dell'arte edilizia del 2019 è, ovviamente e comprensibilmente, molto più costosa, avanzata e raffinata di quella che si aveva negli anni '70.

Quindi, non resta che calcolare il **Valore di Mercato Attualizzato dell'immobile**, ovvero successivamente all'evento incendiario (V_{MA}) che sarà pari a :

$$V_{MA} = V_{MAI} - C_{RA} = 403.056 \text{ [€]} - 150.000 \text{ [€]} = 253.056,00 = \mathbf{253.000,00 \text{ [€]}}$$

Si ricorda che il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

VI RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Proceda, anche mediante fotografie e disegni, alla descrizione del terreno in Comune di Pula, località "Sa Murta Bianca", in NCT al Foglio 58 Mappale 426 Subalterni I-M, 480 A-B-C, 549 Sub. B e della villetta distinta al NCEU partita 650 Foglio 58 Mappale 480;

Per quanto riguarda la descrizione del complesso immobiliare si rimanda alla consultazione del paragrafo III – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI (pag. 5 e seguenti della presente relazione) nonché degli elaborati grafici e fotografici allegati.

Quesito b)

Determini il valore attuale degli immobili e ne accerti la comoda divisibilità in tre porzioni uguali salvi conguagli in denaro;

Il **Valore di Mercato Attualizzato del complesso immobiliare**, ovvero successivamente all'evento incendiario (V_{MA}), è pari a :

$$V_{MA} = \mathbf{253.000,00 \text{ [€]}}$$

Per quanto riguarda la divisibilità in tre porzioni - considerata la conformazione dell'immobile e la sua distribuzione interna - questo CTU ritiene che non ricorrano minimamente le condizioni di comoda divisibilità.

Quesito c)

Verifichi se sugli immobili dividendi siano presenti abusi edilizi e, in caso affermativo, se siano sanabili o sia necessario procedere alla demolizione

Per quanto riguarda la presenza di abusi edilizi del complesso immobiliare - a seguito di verifica degli aspetti metrici, qualitativi e documentali svolta da questo CTU - si conferma la sostanziale conformità delle opere rilevate rispetto agli elaborati grafici depositati ed approvati.

L'immobile è parso conforme sia al progetto allegato alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Pula il 19/05/1971 sia alla Variante in corso d'opera così come accertato dal Comune di Pula in data 28/08/1978 (cfr. **All. 03**).

L'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Pula il 06/12/1973.

Il Box/Sgombero, realizzato successivamente al fabbricato principale, è stato oggetto di Condono in Sanatoria (Pratica N. 824 Prot. 9349/85).

Quesito d)

Esponga alle parti, in contraddittorio tra loro, le ipotesi di divisione per favorirne la conciliazione, rendendo conto nella relazione delle rispettive posizioni.

Si ribadisce che - considerata la conformazione dell'immobile e la sua distribuzione interna - questo CTU ritiene che non ricorrano minimamente le condizioni di comoda divisibilità.

Pertanto si ritiene che tale quesito sia superato.

VII RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Lette le osservazioni formulate dal consulente di parte convenuta secondaria ed atteso che le altre parti coinvolte nel procedimento non hanno mosso alcun rilievo critico, si dedicherà il paragrafo che segue ai chiarimenti richiesti dal CTP, l'Ing. Giuseppe Columbu (cfr. **All. 08**).

Pertanto di seguito si risponderà puntualmente alle osservazioni mosse dal CTP relativamente alle risposte ai quesiti fornite dal sottoscritto CTU:

- IL CTP PRECISA CHE: *"...i due serbatoi prefabbricati da 3.000 litri ciascuno, illustrati nelle fotografie XXIX e XXX non sono a servizio della proprietà in esame, ma sono al servizio del fabbricato in posizione sottostante....OMISSIS....e che tale refuso non incida in alcuna maniera sulle valutazioni fatte dal CTU"*

- Questo CTU, nel concordare con l'osservazione di cui sopra, conferma che si tratta di un refuso derivante dalla prima stesura della bozza di CTU.

IL CTP AFFERMA CHE: "Non si concorda con il CTU circa il Costo di Ristrutturazione Attualizzato, stimato dal CTU sulla base dello stato dei luoghi nell'importo a corpo pari a 150.000,00 € complessivi, ritenendolo eccessivo per le considerazioni appresso riportate...OMISSIS...tenuto conto dello stato, della qualità delle finiture e della dotazione impiantistica nella condizione ante incendio, si ritiene che il **Costo della Ristrutturazione Attualizzato (C_{RA})**, determinato a corpo, sia pari a **120.000,00 €**...OMISSIS...l'obiettivo della Ristrutturazione in questione si deve limitare a rimettere in pristino l'immobile in condizioni simili a quelle esistenti prima dell'evento incendiario, quindi corredandolo di qualità, finiture e di installazioni impiantistiche equiparabili a quelle esistenti, in maniera da non danneggiare e/o avvantaggiare alcuna delle parti coinvolte...."

Questo CTU, nel concordare parzialmente con l'osservazione di cui sopra, conferma quanto già asserito nel paragrafo V (pag.10) della presente relazione di CTU: "...in realtà bisogna tenere conto del fatto che - per forza di cose - la tecnica delle costruzioni, i materiali e le conoscenze tecniche dell'arte edilizia del 2019 è, ovviamente e comprensibilmente, molto più costosa, avanzata e raffinata di quella che si aveva negli anni '70".

Inoltre si deve tenere in debita considerazione la particolare collocazione geografica dell'immobile in questione che risulta localizzato su di un'altura non facilmente raggiungibile dai mezzi di cantiere necessari per svolgere la ristrutturazione edilizia.

Pertanto questo CTU - tenuto conto delle considerazioni di cui sopra - ritiene di adequare il Costo della Ristrutturazione Attualizzato (C_{RA}), valutato a corpo, al valore di 135.000,00 €.

Pertanto, il Valore di Mercato Attualizzato dell'immobile, ovvero successivamente all'evento incendiario (V_{MA}) che sarà pari a :

$$V_{MA} - V_{MAI} - C_{RA} = 403.056 \text{ [€]} - 135.000 \text{ [€]} = 268.056,00 = \mathbf{268.000,00 \text{ [€]}}$$

Avendo assolto il mandato affidatomi, il sottoscritto Ing. Raffaele Lixi rassegna la presente relazione scritta e gli allegati relativi, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Cagliari, 18 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Raffaele Lixi

