

STUDIO PROFESSIONALE  
Arch. TERESA DE MONTIS  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI  
Via Tuveri 84, 09129 Cagliari  
Tel. 070 403323 – Fax 070 403136 – Mobile 3471827299  
Email: tdemont@tiscali.it



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**- PROCEDIMENTO RAC 8440/ 2014 -**

**PROMOSSO DA:**

Attore principale:

Avvocato:

Anna Rita Piludu

Convenuto principale:



**GIUDICE ISTRUTTORE:**

Dott. Vincenzo Aquaro



## 1. SOMMARIO

---

1. SOMMARIO .....	2
2. INTRODUZIONE E QUESITI .....	3
3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	5
4. RISPOSTA AI QUESITI .....	7
PREMESSA.....	7
QUESITO 2 .....	7
QUESITO 1 e QUESITO 3 .....	12
QUESITO 4 .....	46
QUESITO 5 .....	46
5. ELENCO ALLEGATI .....	47
6. CONCLUSIONI .....	48

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. INTRODUZIONE E QUESITI

La sottoscritta Arch. Teresa De Montis, nata a Cagliari il 30/11/1965, con studio in Via Tuveri 84 a Cagliari, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari al n°502,

- In qualità di CTU nominata da Giudice del Tribunale Ordinario di Cagliari Dott. Vincenzo Aquaro con provvedimento del 06/06/2015;
- Avendo accettato l'incarico di CTU in data 02/07/2015 per il Procedimento RAC 8440/2014 promosso da i  
;

HA PRESTATO GIURAMENTO

nella stessa data davanti al Giudice Istruttore per rispondere ai seguenti quesiti contenuti nell'ordinanza del 06/06/2015:

- 1) *determini il valore del bene comune e dei mobili ivi contenuti;*
- 2) *verifichi la regolarità amministrativa ed urbanistica del bene la presenza di eventuali abusi od irregolarità ed in questo caso dica a quando risalgono, se sia possibile sanarli ed il relativo costo;*
- 3) *determini il valore delle porzioni spettanti a ciascun dividente;*
- 4) *verifichi la comoda divisibilità del bene;*
- 5) *in caso di risposta positiva al quesito sub. 4) predisponga un progetto di divisione individuando le porzioni da attribuirsi ad ogni dividente in proporzione al valore delle singole porzioni adottando il seguente schema:*

**A**

*compendio in comunione*

**B**

*Quote dei singoli comproprietari*

**C**

**PROGETTO DI DIVISIONE**

1° lotto

*del valore di*

*da attribuire a*

*composta da:*

*conguaglio da versare alla quota di ?? di €*

*ovvero*

*conguaglio da ricevere dalla quota di ?? di €*

2° lotto

*del valore di*

*da attribuire a*

*composta da:*

*conguaglio da versare alla quota di ?? di €*

*ovvero*

*conguaglio da ricevere dalla quota di ?? di €*

*ecc.*



### 3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

---

Al fine di espletare l'incarico ricevuto la sottoscritta ha preso visione ed estratto copia del fascicolo relativo alla pratica in oggetto e quindi degli allegati tecnici forniti dalle parti.

Le operazioni peritali, come stabilito in udienza, hanno avuto inizio il giorno 17 del mese di Luglio dell'anno duemilaquindici (17/07/2015), alle ore dieci e trenta, presso lo studio della sottoscritta in via Tuveri n° 84, Cagliari. Poiché non si sono presentate le parti o i rispettivi CTP, con l'Ing. Elena Perra in qualità di ausiliare del CTU, si è proceduto all'esame dei fascicoli, delle planimetrie catastali, degli strumenti urbanistici del Comune di Siliqua e dell'atto di proprietà depositato agli atti.

Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 29 del mese di Luglio dell'anno duemilaquindici (29/07/2015) presso l'ufficio tecnico del Comune di Siliqua. Alla presenza della sottoscritta Arch. Teresa De Montis, dell'Ing. Elena Perra (in qualità di ausiliare del CTU) si è reperita la documentazione urbanistica e tutti gli elaborati concessori relativi all'unità immobiliare interessata dal procedimento. Nella stessa data alle ore 12.00, come da regolare comunicazione all'Avv. Annarita Piludu e al Sig. amite raccomandata A/R, la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto del procedimento sito in Siliqua, Corso Repubblica n. 249, dove non è stato possibile accedere perché chiuso. Si è provveduto a lasciare un'ulteriore comunicazione al sig. al fine di concordare un nuovo sopralluogo, avendo avuto notizia dai vicini di casa che il Convenuto abitava stabilmente nell'immobile.

In data 24/08/2015 veniva restituita la raccomandata A/R indirizzata al Sig. di convocazione delle operazioni peritali per compiuta giacenza.

In data 01.10.2015 depositava Istanza per definire le modalità di prosecuzione delle operazioni peritali, in quanto senza la possibilità di accedere ai luoghi di perizia, la sottoscritta si trovava impossibilitata a svolgere l'incarico affidatole.

In data 28.10.2015 alla luce dell'esito negativo del sopralluogo e dell'approssimarsi della scadenza dei termini per il deposito della CTU, la sottoscritta ha ritenuto indispensabile depositare Istanza di Proroga di giorni 120.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice accoglie la richiesta e rinvia il deposito della Perizia al 02.05.2016

Il secondo sopralluogo è quindi avvenuto il giorno 21 del mese di novembre dell'anno duemilaquindici (21/11/2015), alle ore 10.30, presso l'immobile oggetto del procedimento sito in Siliqua, Corso Repubblica n. 249.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla presenza della sottoscritta Arch. Teresa De Montis sono comparsi:

- Ing. Elena Perra  
In qualità di ausiliare del CTU;
- Avv. Anna Rita Piludu;  
In qualità di avvocato di parte attrice
- Sig. Giuseppe  
In qualità di convenuto;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si è proceduto alle operazioni peritali che sono consistite in:

- Misurazioni planimetriche ed altimetriche nell'immobile;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi sia in interno che in esterno;
- Documentazione fotografica e verifica degli arredi;
- Confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e concessorie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 4. RISPOSTA AI QUESITI

### PREMESSA

Al fine di dare una risposta esaustiva al quesito n° 1 posto dal Giudice Istruttore, circa la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, ritengo sia preliminare procedere all'illustrazione delle verifiche contenute nella risposta del quesito n° 2.



### QUESITO 2

*Verifichi la regolarità amministrativa ed urbanistica del bene la presenza di eventuali abusi od irregolarità ed in questo caso dica a quando risalgono, se sia possibile sanarli ed il relativo costo.*

#### - Conformità urbanistica -

L'immobile è ubicato in zona Urbanistica classificata come "**B\*** – zona di **completamento residenziale - ex centro storico (A) privo di requisiti**" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Siliqua.

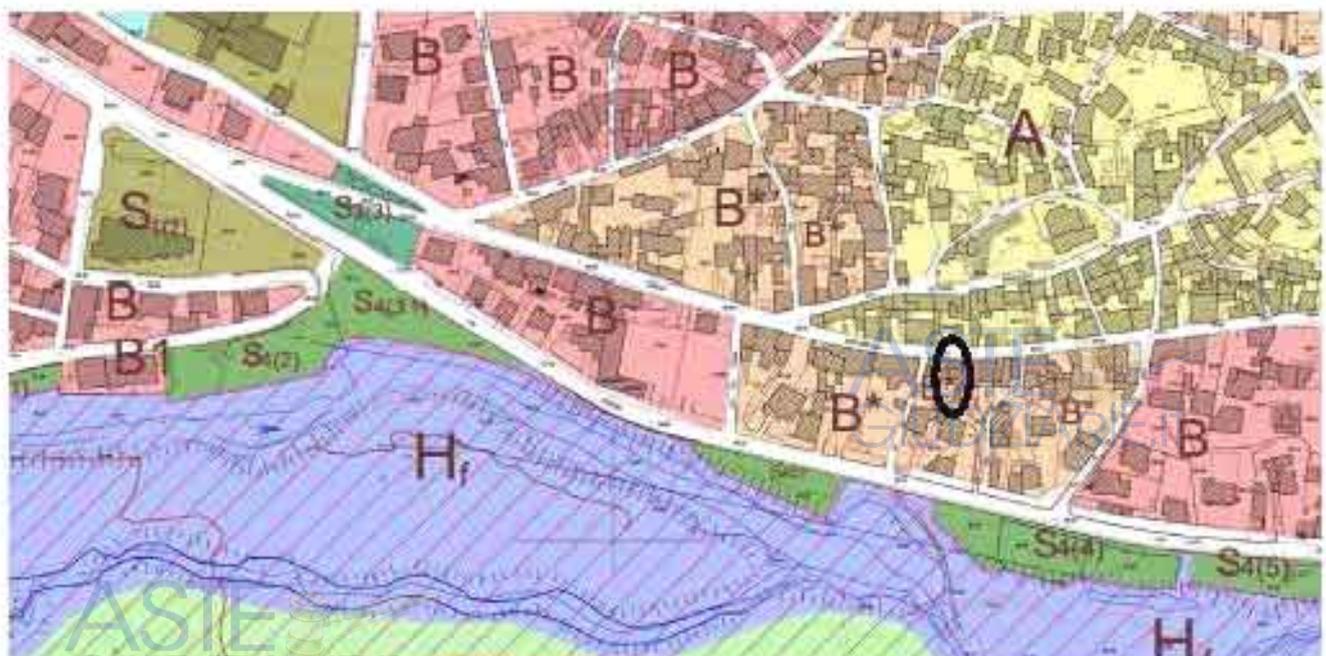


Figura 1. Zonizzazione Area Urbana – Tav. 15/Var. 3 del Piano Urbanistico Comunale



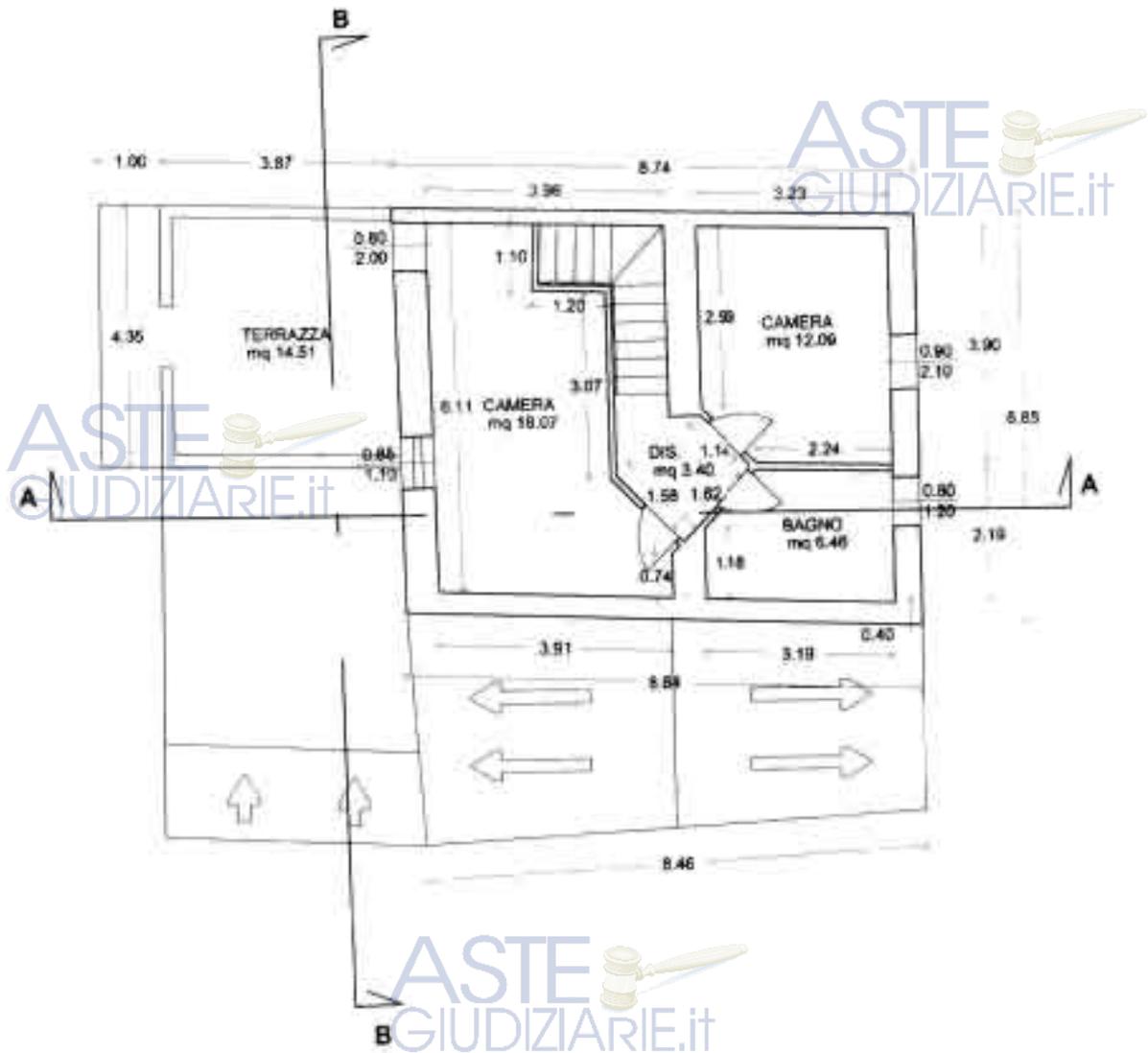
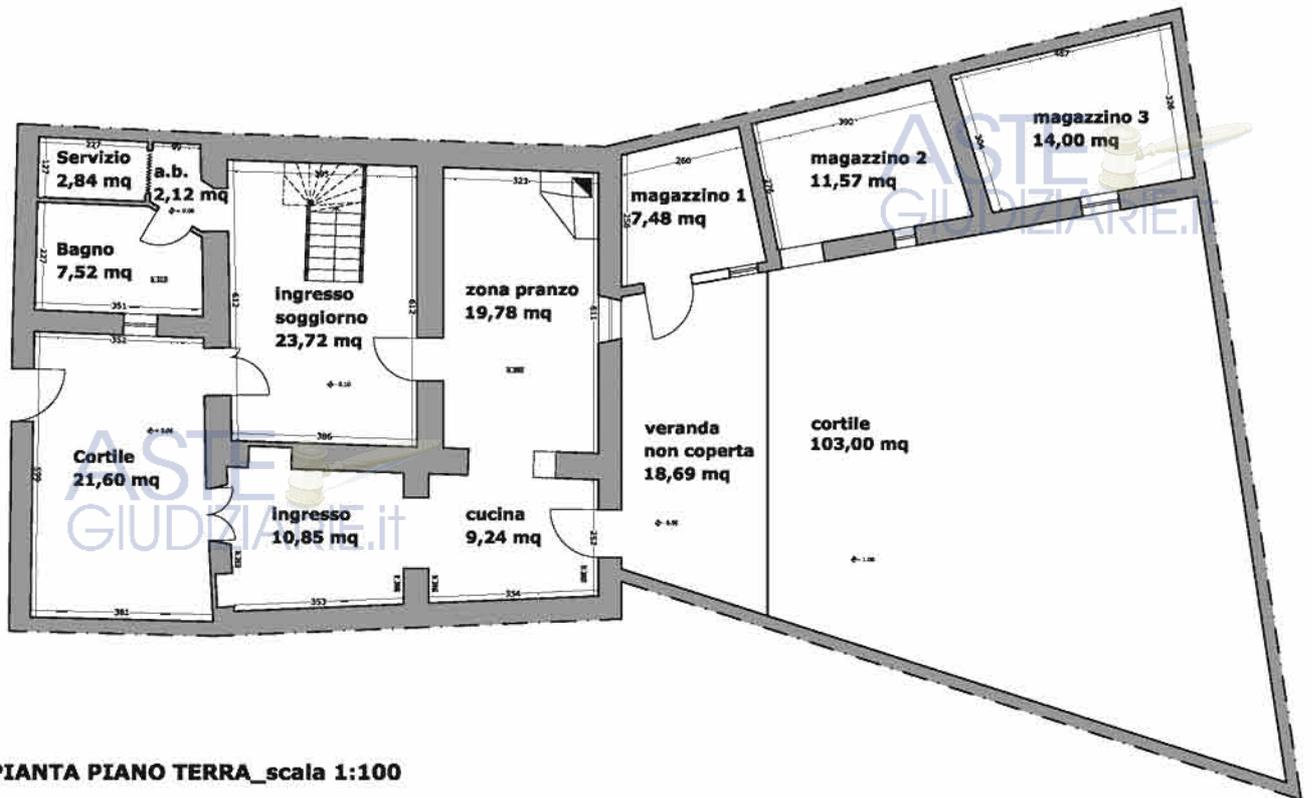


Figura 3. Elaborati grafici C.E. n° 16 del 03/07/2002 – Piano Primo situazione in progetto

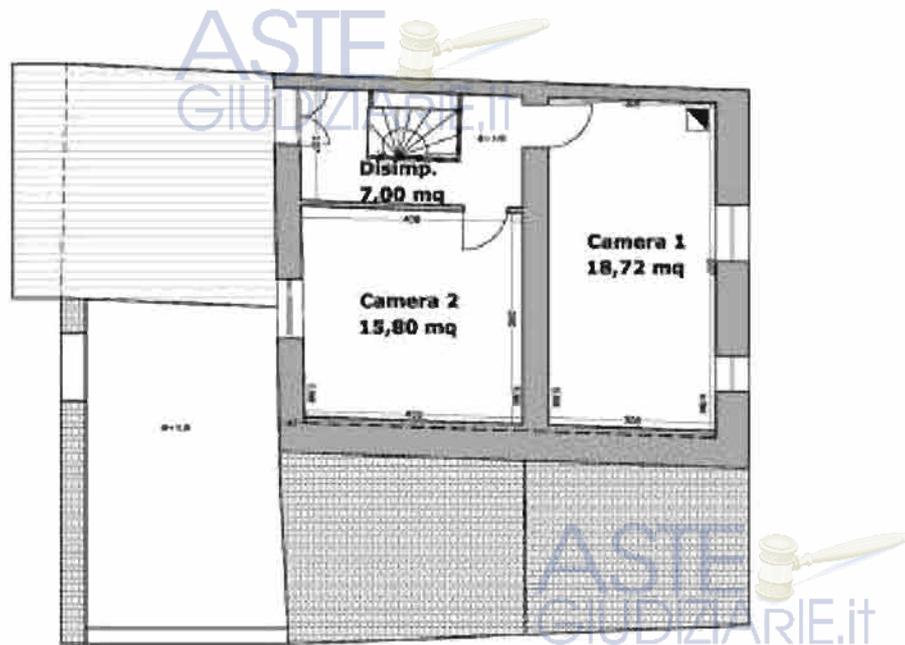
Dal confronto fra il rilievo dello stato dei luoghi e l'esame degli elaborati grafici presenti nell'archivio comunale si può affermare che l'immobile oggetto di perizia presenta alcune incongruenze sia planimetriche che in alzato:

- lievi modifiche della distribuzione interna.



**PIANTA PIANO TERRA\_ scala 1:100**

*Figura 4. Pianta Piano Terra situazione di rilievo*



**PIANTA PIANO PRIMO\_ scala 1:100**

*Figura 5. Pianta Piano Primo situazione di rilievo*

Si vuole far osservare che l'altezza utile del piano terra rilevata risulta pari a 3,00 m, ovvero difforme da quella riportata in progetto, ma coincidente con l'altezza ante-intervento. Non è stato realizzato il vespaio di 30 cm come previsto nell'intervento di restauro, così come descritto nella relazione tecnica.

### SEZIONE A-A SITUAZIONE IN PROGETTO

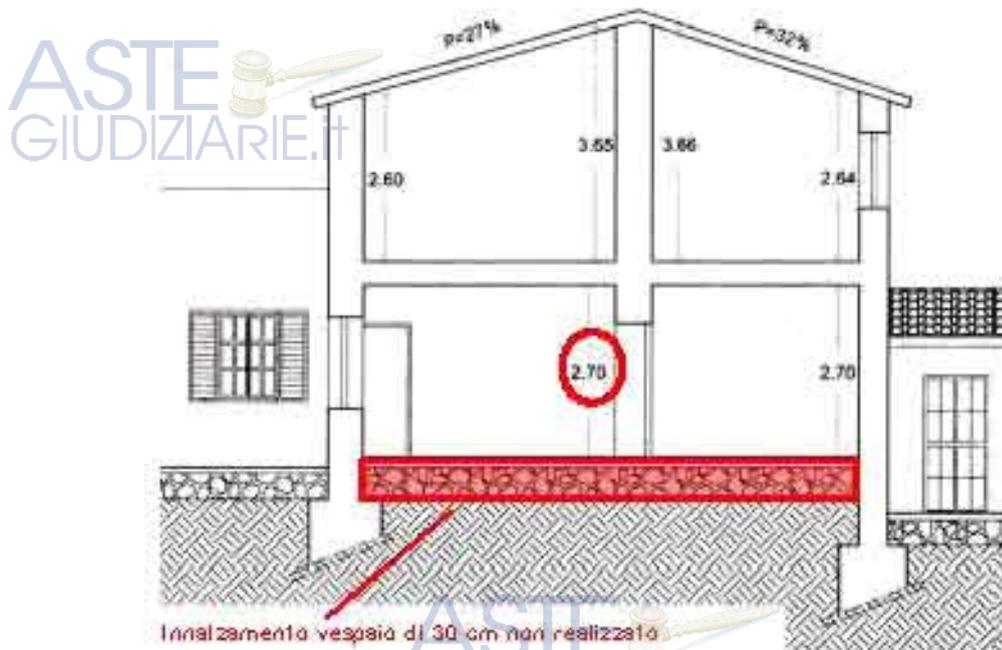


Figura 6. Elaborato grafico C.E. n°16 del 03/07/2002 – Sezione in progetto (post intervento)

#### - Sanabilità e costi -

Le difformità riscontrate, sono annoverabili tra le “modifiche interne” e riguardano una diversa distribuzione degli ambienti interni, quindi sono suscettibili di sanatoria attraverso la presentazione di un’istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell’art. 16 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii, subordinata al pagamento di una sanzione forfettaria di € 500,00.

Tali irregolarità non sono rilevanti al fine della commerciabilità del bene, ma influenzano il valore di stima dell’immobile che deve dedurre i costi necessari per:

- \* pratiche burocratiche di sanabilità dei luoghi;
- \* presentazione di nuovo accatastamento;
- \* relativi onorari per le spese tecniche.

**QUESITO 1 e QUESITO 3**

- 1) *Determini il valore del bene comune e dei mobili ivi contenuti.*  
 3) *Determini il valore delle porzioni spettanti a ciascun convivente.*

Prima di procedere alla valutazione, si vuole specificare quanto segue:

Nell'Atto di Citazione di scioglimento di comunione di beni è inserito come "bene immobile" acquistato dopo il matrimonio tra i Sig.ri

**A)** Il fabbricato con cortile sito in Comune di Siliqua, Corso Repubblica 249, distinto in catasto alla **sezione B, foglio 8, mappale 268, sub 1**, ma dall'allegato Atto di Compravendita Rep. N. 7335, Racc. N. 2199 del 21/09/2001 si legge che i signori acquistano la piena e perfetta proprietà **anche dell'immobile B) distinto nel N.C.E.U. alla Sez. B, Foglio 8, mappale 268, sub 2.**

Anche dalle ricerche effettuate presso la banca dati di Sister dell'Agenzia del Territorio, risulta che i due immobili (subb. 1 e 2) sono cointestati ai signori e non sono scindibili, pertanto, si è proceduto alla stima di entrambi.

L'immobile oggetto di valutazione si trova a Siliqua e consiste in:

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione**, posta al piano terra e primo avente accesso dal Corso Repubblica n. 249.

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

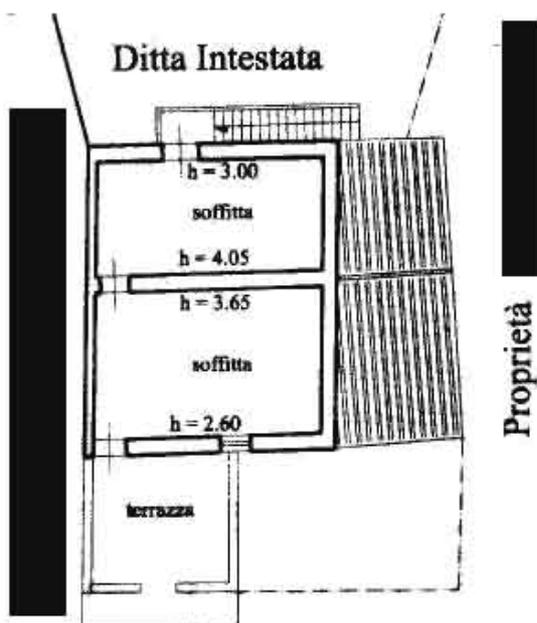
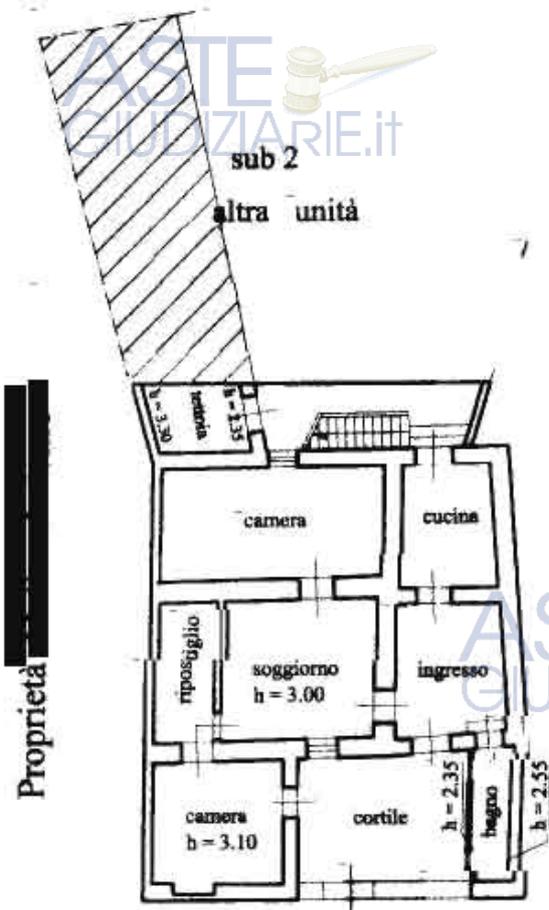
- **A) dati identificativi:** Comune di Siliqua, Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268, sub.1), Subalterno 1 **dati di classamento:** categoria A/4, classe 2, Consistenza 6 vani; **rendita:** € 244,80;
- **B) dati identificativi:** Comune di Siliqua, Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268, sub.2), Subalterno 2 **dati di classamento:** categoria C/2, classe 9, Consistenza 29 m<sup>2</sup>; **rendita:** € 55,42.



# PIANO TERRA



Proprietà [redacted]



CORSO REPUBBLICA

PIANO PRIMO  
(sottotetto)

CORSO REPUBBLICA

ORIENTAMENT

Figura 7. Planimetria Catastale Foglio B/8, Particella 2356, Subalterno 1



## PIANO TERRA

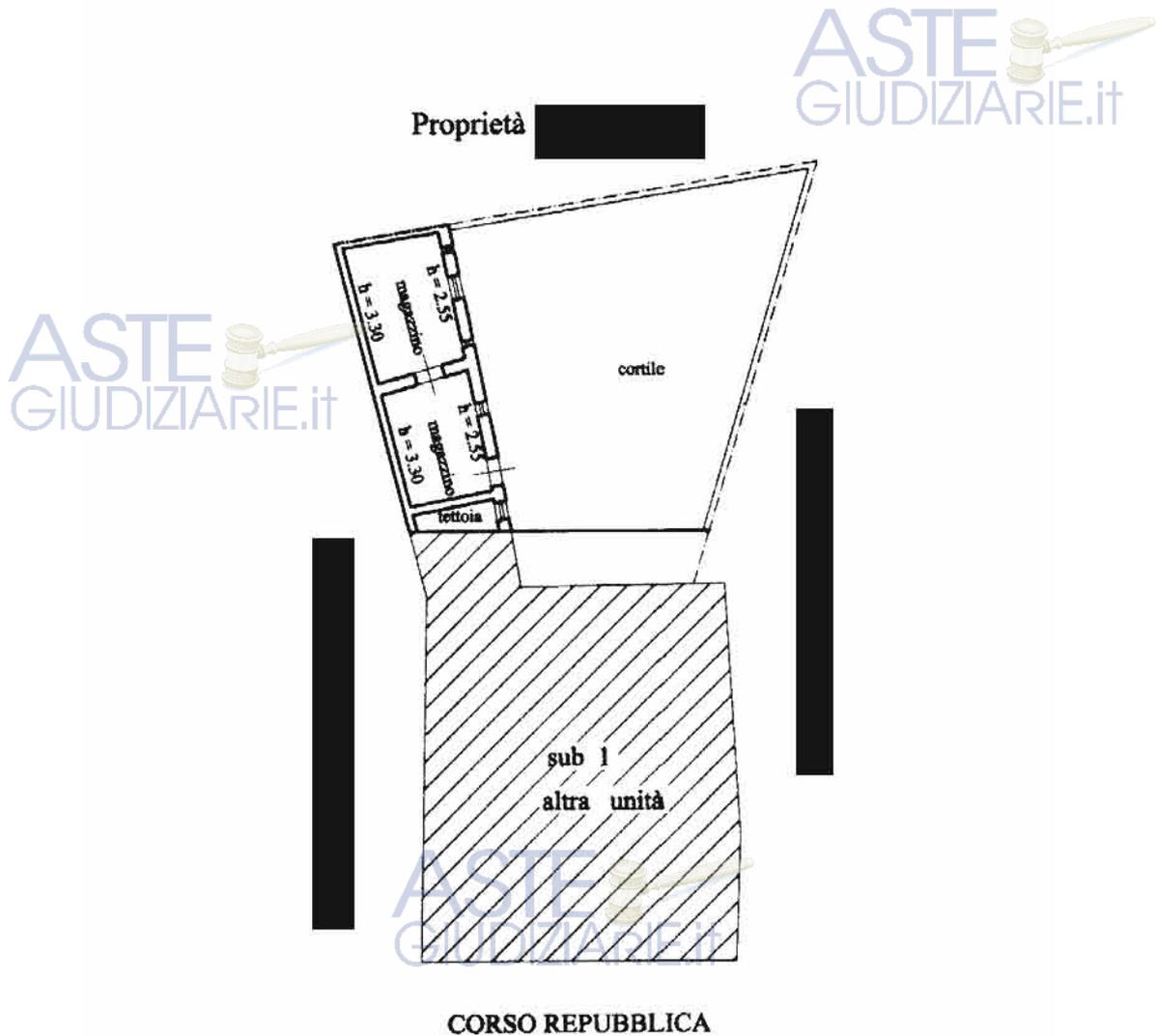


Figura 8. Planimetria Catastale Foglio B/8, Particella 2356, **Subalterno 2**

**- Inquadramento -**

L'immobile è ubicato all'interno del centro abitato di Siliqua, piccolo comune di circa 4.000 abitanti della provincia di Cagliari, situato nella valle del Cixerri. Tale zona è prevalentemente a carattere residenziale ma assorbe anche una consistente quota di commerciale. L'edificio è sito in Corso Repubblica n° 249, inserito nella zona prospiciente il nucleo del centro storico.



*Figura 9. Inquadramento*

**- Descrizione dell'edificio-**

L'**immobile** è situato a Siliqua in Corso Repubblica n° 249 lungo il margine del tessuto edificato del paese, consiste di un edificio per civile abitazione, costituito da un piccolo cortile di accesso, una costruzione su due livelli ed annesso ampio cortile sul retro, in cui sono ubicati tre locali di sgombero e varie strutture precarie.



Figura 10. Veduta edificio dall'incrocio stradale fra Corso Repubblica e Via Vittorio Emanuele

L'edificio ha una conformazione tipologica storica costituita da due piani fuori terra realizzati con struttura portante in muratura di mattoni di fango "ladiri", il solaio di interpiano e il solaio di copertura a falde inclinate sono realizzati con struttura recente lignea, sia l'orditura primaria e secondaria che il favolato maschiato, ad eccezione del bagno ed antibagno al piano terra che presentano un tetto piano in laterocemento.



Figura 11. Particolare solaio in legno

Il fabbricato appare oggi in condizioni generali trascurate, in quanto i lavori di restauro conservativo autorizzato con la Concessione Edilizia n. 16 del 03/07/2002, sono stati realizzati solo parzialmente. La facciata del cortile anteriore sul Corso Repubblica è rifinita in ogni porzione, intonacata e tinteggiata color giallo pallido con zoccolatura rosa interessata da evidenti fenomeni di umidità ascendente. Anche le facciate interne del fabbricato che ospitano l'abitazione sono totalmente rifinite, intonacate e tinteggiate di color giallo pallido con mostra rosa attorno alle bucatore.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 12. Vista dal cortile interno del prospetto anteriore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 13. Vista dal cortile sul retro del prospetto posteriore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 14. Vista del cortile interno



Figura 15. Vista del cortile posteriore

La cucina è in comunicazione con una veranda pavimentata, posta ad un dislivello di 40 cm, che risulta coperta da una struttura precaria in legno e tessuto e si affaccia sull'ampio cortile posteriore.



Figura 16. Vista del cortile interno



Figura 17. Vista del cortile interno



Figura 18. Vista del cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tale area destinata a giardino è parzialmente pianfumata con alberi ad alto fusto e siepi rampicanti.

Sono inoltre presenti perimetralmente strutture precarie destinate a stendifoio, ricovero legna e barbecue in muratura.



Figura 19. Vista strutture precarie e barbecue

Nell'ampio cortile posteriore sono ubicati tre locali di sgombero con caratteristiche formali e costruttive differenti:

- il primo è stato ricostruito in blocchi di calcestruzzo, solaio di copertura laterocementizio ricoperto con guaina impermeabile, privo di infissi e finiture.



Figura 20. Prospetto locale di sgombero 1



Figura 21. Copertura locale di sgombero 1

- gli altri due locali adiacenti presentano l'originaria muratura in fango "ladiri" con coperture lignee inclinate ricoperte di tegole a coppo, presentano uno stato manufattivo molto trascurato sono inoltre privi di finiture. Lo stato di abbandono in cui versano i locali deposito ha determinato la disgregazione dell'intonaco di finitura e senza tempestivi interventi di consolidamento e restauro tutte le strutture saranno compromesse in modo irrimediabile.



Figura 22. Veduta locale di sgombero 2

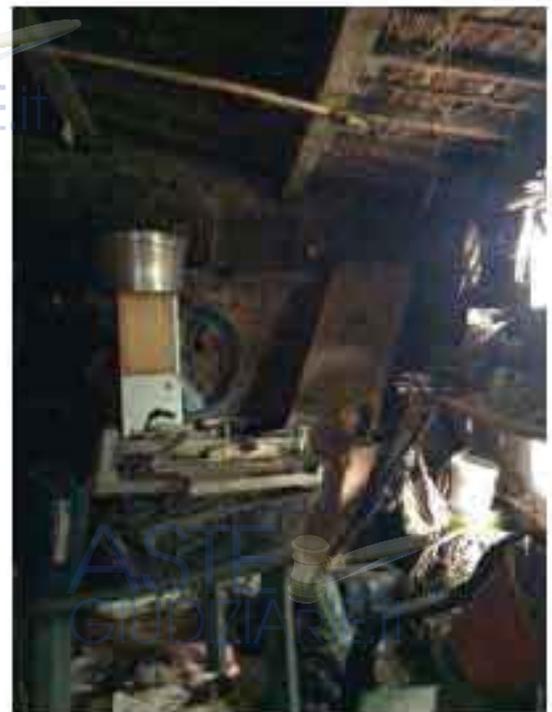


Figura 23. Veduta locale di sgombero 3

**- Descrizione dell'unità immobiliare-**

L'unità immobiliare ha destinazione urbanistica di **civile abitazione**, al piano terra si trova la zona giorno che ospita: l'ingresso-soggiorno con scala di collegamento al livello superiore, la sala da pranzo con camino ad angolo, un ingresso-cucina, un disimpegno, un bagno e un servizio.



*Figura 24. Veduta soggiorno*



*Figura 25. Veduta zona pranzo*



Figura 26. Veduta ingresso



Figura 27. Veduta cucina



Figura 28. Veduta bagno



Figura 29. Veduta servizio



Figura 30. Scala in legno di accesso al piano primo

Il piano primo è destinato alla zona notte e si divide in due camere da letto e un piccolo disimpegno dove sbarca la scala a ventaglio. Quest'ultimo ambiente è illuminato da una porta finestra che si affaccia su un lastrico solare non rifinito superiormente.



Figura 31. Lastrico solare



Figura 32. Vedute disimpegno



Figura 34. Vedute camera 2



Figura 36. Vedute camera 1

### Materiali e Finiture -

Dalla via pubblica si accede al cortile prospiciente l'abitazione attraverso un cancello in ferro ad anta unica, incastonato nella muratura perimetrale di recinzione realizzata in materiale lapideo misto e mattoni. L'interno della parete è parzialmente intonacato con evidenti segni di degrado. La pavimentazione del cortile risulta mista fra battuto di cemento e piastrelle in gres.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Figura 38. Veduta interna del cancello d'ingresso.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile anteriore tramite un portoncino in PVC color legno che si affaccia direttamente sul vano d'ingresso e un portoncino a due ante in ferro e vetro che sfocia nell'ambiente ingresso-cucina.



Figura 39. Accesso dal soggiorno



Figura 40. Accesso dal vano cucina

Gli infissi del piano terra sono di differente tipologia e materiali, presentano un cattivo stato manutentivo ed in generale dimensioni estremamente ridotte che non consentono una adeguata illuminazione ed aerazione dei locali.



Figura 41. Vista interna ed esterna della finestra sita nella zona pranzo



In particolare si evidenziano tracce di umidità di risalita in tutti gli ambienti e nel bagno e nel lavatoio i soffitti e le pareti sono interessati da diffusi fenomeni di muffa causati dalla mancata coibentazione della copertura piana.



Figura 42. Soffitto del bagno

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche simil cotto rosato di formato cm 30x30 posato a 45°, con battiscopa analogo.

Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle lucide 20x30cm per un'altezza di 2,10 m, come quelle del lavatoio ma per un'altezza di 1,60 m, hanno colorazione nei toni del verde e listelli decorati a chiusura. Nella cucina risulta placata solo la parete attrezzata.



Figura 43. Particolare pavimentazione

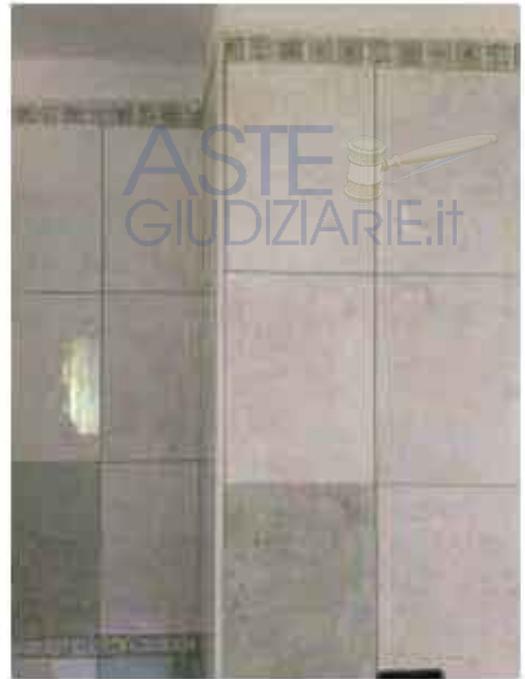


Figura 44. Particolare rivestimento

Le pareti del vano ingresso e del soggiorno sono rasate e tinteggiate con spugnature di colore giallo, tutte le altre pareti sono rasate e tinteggiate di colore bianco.



Figura 45. Particolare parete spugnata

Al piano primo tutte le finiture risultano più moderne e meglio conservate. Le finestre, di recente installazione, sono in PVC color legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello cieco.



Figura 46. Porta interna



Figura 47. Finestra in PVC

L'acqua calda sanitaria è fornita dal boiler elettrico montato all'interno del lavatoio.



Figura 48. Boiler elettrico

L'impianto elettrico è realizzato parzialmente sottotraccia con quadro elettrico a 8 moduli, rifinito con placche e frusti in resina neri. Il contatore Enel risulta inserito in nicchia sulla muratura del cortile anteriore, in prossimità del cancello di accesso. L'impianto non è a norma ed alcune scatole risultano aperte con fili volanti e collegamenti inadeguati.



Figura 49. Quadro elettrico esterno



Figura 50. Quadro elettrico interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- Descrizione dei mobili -**

Durante il sopralluogo si è potuto verificare che gli arredi presenti hanno caratteristiche costruttive e materiali esternamente poveri e versano in uno stato di conservazione molto scadente. Considerata l'ampia possibilità di offerta gratuita di arredi con medesima fattura presenti negli annunci di riviste specifiche per comparazione non è possibile attribuire alcun valore di mercato ai mobili oggetto di causa.

Per ciò si è proceduto alla sola documentazione fotografica degli arredi, come peraltro concordato nel corso del sopralluogo con l'Avvocato Fludu della Parte Attice, ed **attribuendo un valore di stima uguale a zero.**

Di seguito si riportano alcune immagini:



Figura 51. Credenza e tavolino ubicati nel soggiorno



Figura 52. Divano e tavolo ubicati nella zona pranzo



Figura 53. Impianto stereo e televisione ubicati nelle camere



Figura 54. Arredi camera 2

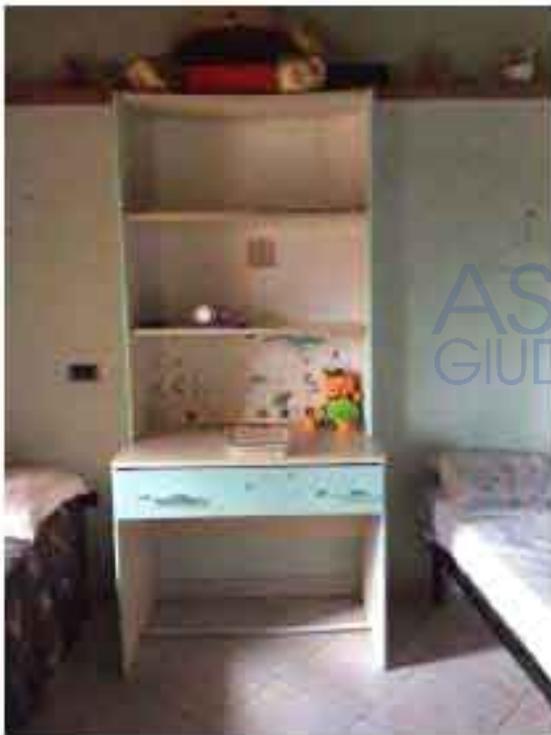


Figura 55. Arredi camera 1

### Consistenza

Come da planimetria di rilievo allegata la superficie netta è così ripartita:

VANO	SUPERFICIE NETTA
- Ingresso (PT)	10,85 m <sup>2</sup>
- Cucinino (PT)	9,24 m <sup>2</sup>
- Zona pranzo (PT)	19,78 m <sup>2</sup>
- Soggiorno (PT)	23,72 m <sup>2</sup>
- Disimpegno (PT)	2,12 m <sup>2</sup>
- Servizio (PT)	2,84 m <sup>2</sup>
- Bagno (PT)	- 7,52 m <sup>2</sup>
- Disimpegno (P1)	7,00 m <sup>2</sup>
- Camera 1 (P1)	15,80 m <sup>2</sup>
- Camera 2 (P1)	18,72 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>117,59 m<sup>2</sup></b>
- Patio (12,00 sub 1+8,60 sub 2)	20,60 m <sup>2</sup>
- Locale di sgombero (6,10 sub 1+37,08 sub 2)	43,18 m <sup>2</sup>
- Giardino (anteriore 21,60 sub 1+ posteriore 103,00 sub 2)	127,10 m <sup>2</sup>

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo le indicazioni contenute nel punto 4.4 della UNI 10750

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

**a. 100% delle superfici calpestabili;**

**b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);**

**c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.



**- Stima -**

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico basato sul confronto dei dati reperiti tramite:

- le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- offerte immobiliari aventi le stesse caratteristiche interne, esterne, di ubicazione, dimensione, accessibilità, vetustà, stato d'uso e manutenzione, ricercate tramite sopralluoghi, agenzie e annunci immobiliari locali.

Il parametro di riferimento adottato è quello del prezzo per metro quadro di superficie commerciale. La superficie complessiva dell'immobile (**sub 1 e sub 2**) oggetto di stima è pari a **198,83 m<sup>2</sup>** commerciali calcolati come:

- quota pari al 100% della superficie coperta calpestabile dell'immobile, comprensiva di tramezzi interni, delle murature portanti perimetrali e della metà delle pareti confinanti con altre proprietà;
- quota pari al 40% del locale sgombero;
- quota pari al 15% del loggiato;
- quota pari al 10% del giardino.



In riferimento ai precedenti parametri, i dati raccolti possono essere così riepilogati:



BANCA DATI	€/ m <sup>2</sup>	
	min	max
<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari</b> Comune di Siliqua - <u>1° Semestre 2015</u> Zona centrale/Centro Abitato Tipologia: Abitazioni di tipo economico	500,00	650,00
<b>Borsino immobiliare</b> Comune di Siliqua – zona centro abitato Abitazioni di tipo economico <u>2° Semestre 2015</u>	430,00	520,00
<b>Agenzie immobiliari e annunci locali</b> di immobili aventi le stesse caratteristiche <u>2° Semestre 2015</u>	530,00	1.200,00

Considerate le caratteristiche dell'edificio in esame e la posizione semiperiferica, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario € **400,00**, meno del valore medio minimo.

Questa cifra determina un valore totale pari a € **79.532,00**.

Osservato peraltro che la stima di perizia deve riferirsi all'immobile alla data odierna e valutato ulteriormente che in particolare al piano terra:

- la vivibilità degli ambienti interni risente della mancanza di adeguata illuminazione ed aerazione naturale;
- sarebbe obbligatorio installare onerosi impianti di aerazione forzata per la salubrità dei luoghi;
- le opere di finitura, non impiegano materiali di pregio e risultano fortemente datate;
- gli infissi esterni sono tutti di diversa tipologia e privi di tenuta termica con necessità di urgenti interventi manutentivi o di sostituzione;
- la mancanza di un efficiente impianto di rinfrescamento e riscaldamento;
- l'obbligo di realizzare il vespaio previsto in progetto;

alla cifra precedentemente determinata deve essere applicato sia un coefficiente correttivo pari a 0,90 per la metratura relativa al piano terra (105,44 m<sup>2</sup>), sia sottratta la cifra derivante dalle spese per la sanatoria.



Si ottiene quindi:

SUPERFICIE COMMERCIALE	198,83 m <sup>2</sup>
VALORE UNITARIO	400,00 €/m <sup>2</sup>
VALORE DI MERCATO	79.532,00 €
Minor valore Piano terra	-4.217,00 €

---

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE</b>	<b>75.314,00 €</b>
<b>A DEDURRE ONERI PER SANATORIA</b>	<b>- 500,00 €</b>
<b>A DEDURRE COSTI PER SPESE TECNICHE SANATORIA</b>	<b>- 800,00 €</b>

---

**VALORE DI MERCATO EFFETTIVO IMMOBILE 74.014,00 €**

Effettuate le opportune approssimazioni si può concludere che il più probabile valore di mercato attuale del bene complessivo oggetto di stima è pari a **74.000,00 € (settantaquattromila euro/00)**.

L'immobile oggetto di perizia è per l'intero proprietà dei convenuti coniugati in regime di comunione legale dei beni, per cui la quota spettante a ciascun coniuge è pari a:

- 1/2 a	[REDACTED]	<b>37.000,00 €</b>
- 1/2 a	[REDACTED]	<b>37.000,00 €</b>

Volendo procedere alla stima suddivisa per subaltemi catastali **A) sub 1; B) sub 2** ed applicando le medesime considerazioni sopra descritte si ottiene:



**CASO A)** Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268), **Subalterno 1**

descrizione	superfici e (m <sup>2</sup> )	quota percentuale superficie (%)	superficie raguagliata (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	valore (€)	coeff. correttivo (%)	valore (€)
lorda PT	105,44	100%	105,44	€ 400,00	€ 42.176,00	10%	€ 37.958,40
lorda P1	60,32	100%	60,32				
sgomebero sub 1	6,10	40%	2,44				
loggiato PT (parte)	12,00	15%	1,80				
cortile anteriore	25,70	10%	2,57				
<b>Subtotale</b>			172,57	€ 400,00	€ 69.028,00	-€ 4.217,60	€ 64.810,40
							-€ 500,00
							-€ 800,00
<b>Totale</b>							€ 63.510,40

Arrotondando al migliaio di euro il valore di mercato attuale del bene contrassegnato dal sub 1 è pari a **63.500,00 € (sessantatremilacinquecentoeuro/ 00)**, per cui la quota spettante a ciascun coniuge è pari a:

- 1/2 a [REDACTED] **31.750,00 €**  
 - 1/2 a [REDACTED] **31.750,00 €**

**CASO B)** Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268), **Subalterno 2**

descrizione	superfici e (m <sup>2</sup> )	quota percentuale superficie (%)	superficie raguagliata (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	valore (€)	coeff. correttivo (%)	valore (€)
sgombero sub 2	37,08	40%	14,83				
loggiato PT (parte)	8,60	15%	1,29				
cortile posteriore	101,40	10%	10,14				
<b>Subtotale</b>			26,26	€ 400,00	€ 10.504,00		

Arrotondando al migliaio di euro il valore di mercato attuale dell'immobile pertinenza a servizio del sub1 e contrassegnato dal sub 2 è pari a **10.500,00 € (diecimilacinquecentoeuro/ 00)**, per cui la quota spettante a ciascun coniuge è pari a:

- 1/2 a [REDACTED] **5.250,00 €**  
 - 1/2 a [REDACTED] **5.250,00 €**

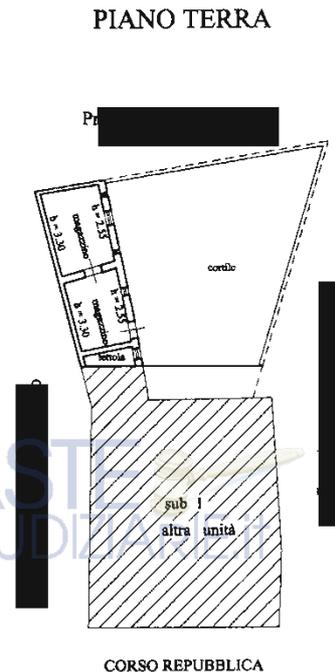
Riepilogando si può concludere che:

1. (CASO A) Il valore di mercato attuale dell'immobile in comunione di beni sito in Comune di Siliqua, Corso Repubblica 249, distinto in catasto alla sezione B, foglio 8, mappale 2356 (ex 268), sub 1 risulta pari a **63.500,00 €**



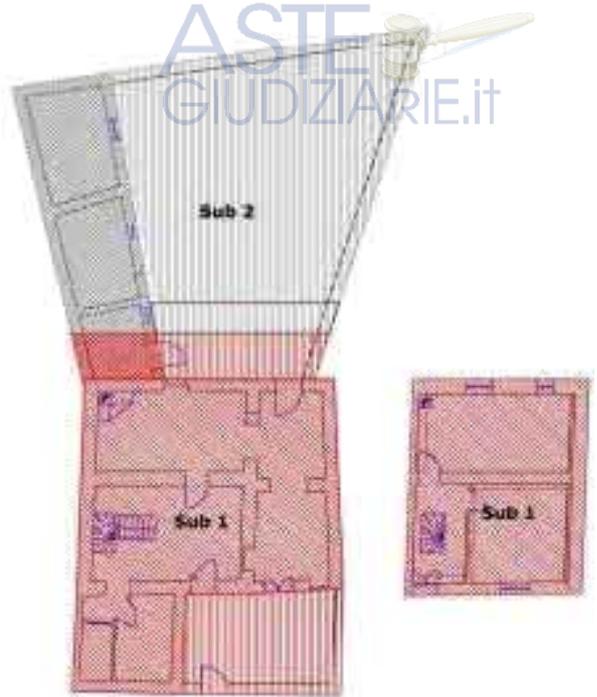
(**sessantatremilacinquecentoeuro/ 00**), per una quota spettante a ciascun coniuge di **31.750,00 €**.

2. (CASO B) Il valore di mercato attuale dell'immobile in comunione di beni sito in Comune di Siliqua, Corso Repubblica 249, distinto in catasto alla sezione B, foglio 8, mappale 2356 (ex 268), sub 2, risulta pari a **10.500,00 €** (**diecimilacinquecentoeuro/ 00**), per una quota spettante a ciascun coniuge di **5.250,00 €**.



3. Il valore di mercato attuale dell'**intero** immobile in comunione di beni sito in Comune di Siliqua, Corso Repubblica 249, distinto in catasto alla sezione B, foglio 8, mappale 2356 (ex 268), **sub 1 e sub 2**, risulta pari a **74.000,00 €**, per una quota spettante a ciascun coniuge di **37.000,00 €**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



4. Il valore di mercato degli **arredi** è uguale a **zero**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## QUESITO 4

4) Verifichi la comoda divisibilità del bene;



**L'immobile non è comodamente divisibile.**

L'indivisibilità dell'unità immobiliare rispetto alla disciplina urbanistica impedisce il frazionamento, per i seguenti motivi:

1. non può essere garantito uno stallo di sosta per la nuova unità immobiliare, come previsto dall'art. 15 quarter, comma 2 della LR. 23/85 ss.mm.ii., in quanto la localizzazione e la configurazione del lotto non consentono di realizzare un passo carraio ad una distanza di visuale libera inferiore ai 12 m in prossimità dell'intersezione stradale tra Corso Repubblica e Via Vittorio Emanuele II (ai sensi della Tabella 14 dell'art. 7.2.1 del D.M. 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali).
2. non trova applicazione l'art. 15 quarter, comma 6 della LR. 23/85 ss.mm.ii., che prevede "*nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio*", in quanto il Comune di Siliqua ne ha deliberato l'impossibilità.
3. Il frazionamento è sconsigliabile anche per motivi legati alla commercialità del bene che, per dimensione e accessibilità, non si presta alla divisione.

## QUESITO 5

5) In caso di risposta positiva al quesito sub. 4) predisponga un progetto di divisione individuando le porzioni da attribuirsi ad ogni condividente in proporzione al valore delle singole porzioni adottando il seguente schema(omissis)

Avendo risposto negativamente al precedente quesito, non si procede.

## 5. ELENCO ALLEGATI

---

- Allegato 01** - Visura Catastale Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268), Subb. 1-2;
- Allegato 02** - Planimetrie Catastali Foglio B/8, Particella 2356 (ex 268), Subb.1-2;
- Allegato 03** - Concessione edilizia N. 16 del 03/07/2002;
- Allegato 04** - Tavole progetto Concessione edilizia N. 16 del 03/07/2002;
- Allegato 05** - Planimetrie a confronto tra progetto approvato C.E. N. 16 del 03/07/2002 e lo stato di fatto al 21/11/2015;
- Allegato 06** - Verbale di inizio operazioni peritali del 17/07/2015;
- Allegato 07** - Verbale di sopralluogo 29/07/2015;
- Allegato 08** - Istanza per definire le modalità di prosecuzione delle operazioni peritali del 01/10/2015;
- Allegato 09** - Istanza di proroga del 28/10/2015;
- Allegato 010** - Verbale di sopralluogo 21/11/2015.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6. CONCLUSIONI

---

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 48 pagine con 10 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cagliari, 13/04/2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Teresa De Montis

