TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

CAUSA N.ro R.G. 18-2025 - G.I. Dr. GABBANI C./D.ssa AZZARO S.

Udienza del 20/01/2026

***

[redacted]

***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***

Il sottoscritto CANOVA Antonello Francesco, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Nuoro –Matr. n°1088-, Tecnico Ambientale, Consulente Tecnico del Tribunale di Nuoro –Sez. Geometri, Matr. n°40-, dopo aver dato inizio alle operazioni peritali in data 28/07/2025 coincidente con il sopralluogo nei luoghi di causa, visti gli atti e le memorie delle Parti depositate in atti, rassegna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio in ordine al quesito formulato dal Sig. G.I. in occasione dell'udienza avvenuta in data 19/06/2025, contestuale all'affidamento dell'incarico, formalmente accettato in data del 12/07/2025:

"A. Descriva l'immobile per cui è causa anche mediante rappresentazione fotografica, indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato;

B. Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

• *In caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di 4 lotti, possibilmente di uguale valore ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro;*

• *In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest' ultimo caso:*

1. Dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;

2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate;

4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

5. Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari"

***

Oggetto della vertenza e dei quesiti

L'oggetto della vertenza di cui in epigrafe è un'unità immobiliare urbana, a destinazione residenziale, giustamente intestata ai soggetti attori e convenuti in seguito a deposito di successioni legittime e relative volture catastali, per la quale si chiede una valutazione immobiliare, ed un piano di vendita del cespite, visto l'attuale e perdurante mancato scioglimento della comunione dell'unità abitativa.

L'inerzia dei Convenuti ha portato i soggetti Attori a chiedere, con il radicamento della Causa, lo scioglimento della comunione anche attraverso una vendita dell'immobile.

Si segnala che in atti è presente il verbale procedura di mediazione n°58/2024 del 18/06/2024 avente per oggetto *"Diritti reali-Divisione"*, concluso negativamente.

Di seguito le risposte ai quesiti posti dal G.I..

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

***

Risposta al 1° quesito

"A. Descriva l'immobile per cui è causa anche mediante rappresentazione fotografica, indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato;"

Trattasi di immobile pluripiano a destinazione residenziale, cd. popolare, realizzato negli anni '50 dall'allora Gestione INA-Casa, in seguito GES.CA.L., a favore di lavoratori dipendenti; ha una forma regolare ad "L" con n°3 abitazioni per piano.

La descrizione seguente riporta le modalità costruttive del tempo: il piano terra risulta leggermente sollevato rispetto alla corte di accesso; le fondazioni sono in muratura di pietrame granitico e malta cementizia; le murature portanti in elevazione sono del tipo miste in pietrame e cantonetti di granito; le strutture sono costituite da vespai e sottofondi in ciottoli di vario diametro; i solai sono misti in cemento armato e laterizi forati; le rampe della scala di accesso ai piani ed i relativi pianerottoli sono in cemento armato; la copertura è del tipo a terrazza praticabile, accessibile dal vano scala comune, tavellato e sostenuto da travetti in laterizio armato; le rifiniture e gli impianti comprendono i tramezzi divisori in laterizi forati legati con malta cementizia; intonaci interni ed esterni sono in malta ordinaria; i pavimenti in mattonelle cementizie adagiate su letto di malta cementizia; i soffitti sono in tavelle laterizie sostenute da travetti laterizi armati; i rivestimenti delle pareti in quadrelle di terracotta smaltata, le soglie, i davanzali ed i gradini sono in marmo bianco; le tinteggiature sono in latte di calce; si rilevano paramenti a vista in pietra grezza a corsi irregolari sia nella zoccolatura ed in parte delle murature esterne; il cornicione di gronda è in

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

c.a. rifinito con malta di cemento bianco.

La dotazione impiantistica comprendeva l'impianto idro-sanitario e di cucina; l'impianto elettrico serviva l'illuminazione generale e gli elettrodomestici della cucina; il riscaldamento era previsto per la produzione di a.c.s. nel bagno; per gli altri vani era previsto il caminetto a legna; infissi interni ed esterni in legno. Infine, le tubazioni per adduzione idrica e la distribuzione dell'acqua potabile, per allontanamento dei reflui -acque bianche e/o nere collegate all'esterno con fognoli e pozzetti ispezionabili con allaccio in cls. cementizio.

Le parti esterne della corte prevedevano un muretto in pietrame e malta di cemento con copertina in cls. cementizio intonacato; i gradini esterni in pietra da taglio lavorata.

Lo stato attuale esternamente non presenta differenze nei prospetti; anche in considerazione del periodo di costruzione, si rileva una certa cura nella costruzione dello stabile sia nella corte di pertinenza che nelle facciate che però risulta carente dal punto di vista manutentivo pur non avendo eseguito un'indagine approfondita.

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento al terzo piano del fabbricato, sito in porzione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale, ove son presenti anche attività produttive sia di carattere privato che pubbliche, oltre varie zone per la socialità, per lo svolgimento di attività sportiva ecc.; sono presenti scuole di vario ordine e grado.

Le zone limitrofe sono anch'esse di tipo residenziale.

Il traffico nella zona di via Liguria non è intenso; la viabilità è utilizzata principalmente dai residenti; la vicinanza al centro potrebbe presentare periodi

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

di traffico intenso ma sostanzialmente ben gestito anche per la buona presenza di parcheggi.

Sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità abitativa confina per tre lati l'esterno della palazzina, il quarto lato è posto a confine con altra unità abitativa dello stesso piano e con il vano scala condominiale; il piano di calpestio confina con il piano 2° mentre la parte superiore è a contatto con la terrazza di copertura condominiale.

Oltre al titolo di proprietà vennero trasferite anche le quote proporzionali dell'edificio compresa area di pertinenza in ragione condominiale come per legge.

In seguito alle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate -sez. ex Catasto- e la Conservatoria dei RR.II. la residenza è giustamente intestata ai [redacted]

Il bene risulta regolarmente censito nel N.C.E.U. di Nuoro al Fg°.52, mappale 409, sub.10 -ex sub. A0-.

[redacted]

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

Sulla base dei conteggi effettuati nell'allegato relativo alla perizia di stima, il valore di mercato alla data odierna è stato individuato in € 65.999,00 -diconsi € sessantacinquemilanovecentonovantanove/00 centesimi-; per maggiori informazioni si rimanda all'allegato tecnico suddetto.

***

Risposta al 2° quesito

B. Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:

• *In caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione di 4 lotti, possibilmente di uguale valore ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro;*

In merito all'eventuale divisione il C.T.U. evidenzia il fatto che l'immobile non sia comodamente divisibile poiché trattasi di *"immobile avente caratteristiche tali da non rendere possibile la sua divisione"* in quanto, vista la struttura del bene ed il numero dei condividenti, non è possibile procedere ad una omogenea divisione per cui, escludendo la possibilità di una divisione in natura del cespite, se ne consiglia la divisione mediante formale vendita, previa individuazione del valore di mercato.

Poiché nessuna delle parti ha utilmente formulato un'istanza di attribuzione del cespite non comodamente divisibile, si impone quale unica modalità divisionale la vendita, per poter distribuire il ricavato [redacted]

***

• *In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest' ultimo caso:*

1. Dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;

Vista la non divisibilità del bene immobile, è necessario predisporre un piano di vendita che porti alla sua cessione formale. Attualmente l'unità

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

immobiliare risulta libera ossia non occupata da alcuno. I soggetti proprietari, [redacted], non sono residenti a Nuoro, né risulta che essi o qualcuno di loro, abbiano concesso l'abitazione ad altro soggetto; in occasione del sopralluogo da parte del sottoscritto la residenza risultava non abitata, come lo è tutt'ora.

***

2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

grazie alle indagini telematiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate -sez. ex Catasto- è stato possibile estrarre la visura catastale dell'immobile oggetto di causa che risulta giustamente intestato [redacted]

***

3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possano essere sanate;

Durante il sopralluogo del 28/07/2025, eseguito per la presa visione del

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

sito, per il rilievo metrico dell'unità abitativa, per confrontare lo stato rilevato rispetto alla disposizione planimetrica catastale e per catalogare le eventuali irregolarità edilizie, lo scrivente C.T.U. segnala quanto segue:

- la costruzione dell'immobile risale al periodo 1951-1954 anno di iscrizione in catasto; pur essendo in vigore la Legge n°1150/1942 per la quale esisteva l'obbligo di richiedere la Licenza Edilizia, le amministrazioni del tempo non emettevano titolo pur in presenza di una pratica edilizia depositata. In questo caso esisteva un accordo tra il Comune di Nuoro e INA-Casa per la realizzazione degli alloggi -Pratica n.6174, Cantiere n°2087, Nuoro in loc. "Tanca Manna" - "Istiritta"-, come da Contratto n°10 di Repertorio del 07/08/1952, Registrato a Nuoro il 04/09/1953 al n°321, Vol. 112.

  Dalla ricerca effettuata presso gli archivi tecnici comunali, non si è avuto riscontro delle tavole di progetto relative alla palazzina in cui ricade l'immobile oggetto di causa, né di un titolo edilizio; per contro è stata reperita l'intera "cronistoria" urbanistica per cui si può giudicare l'immobile come legittimo, anche in considerazione del fatto che gli immobili edificati ante '67, ancorché in maniera forzata, vengono giudicati urbanisticamente legittimi e vendibili con formale atto di compravendita.

  Dalle ricerche condotte presso la Conservatoria RR.II. è stato reperito l'atto di cessione all'allora assegnata [redacted] ui risulta anche un allegato progettuale coerente con la planimetria depositata negli archivi catastali; la situazione rilevata differisce dalle planimetrie reperite, sia per quanto riguarda la disposizione interna dei vani presumibilmente realizzata negli anni '90-'95 che per quanto riguarda la dotazione impiantistica idro-sanitaria, fognaria comprensiva della la posa ex-novo dell'impianto di

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

riscaldamento, e produzione acqua calda sanitaria, autonomo con caldaia VAILLANT alimentata a GPL e terminali in ghisa e/o alluminio, presumibilmente realizzata, ovvero completamente revisionata, contestualmente alle opere interne di nuova disposizione spaziale dei vani.

In ragione di quanto sopra, si può affermare che allo stato attuale l'unità immobiliare **non** è conforme alla planimetria catastale né all'allegato progettuale a corredo dell'atto di compravendita.

La situazione riscontrata è sanabile con pratica di sanatoria, da presentarsi presso il SUAPE competente, avente come causale la *"mancata SC.I.A. trasmessa prima dell'accertamento delle opere abusive"*, previo pagamento di una sanzione e dell'eventuale onere di costruzione per posa impianti in origine non esistenti. La sanzione sarebbe di € 500,00 per le opere interne non dichiarate, l'eventuale sanzione per la posa impiantistica sarebbe da computarsi attraverso la contabilità delle opere.

I costi complessivi, oltre la sanzione prevista, saranno quelli derivanti dagli oneri di presentazione della pratica di sanatoria presso il SUAPE competente; gli onorari da riconoscere al tecnico incaricato per la redazione dei moduli telematici SUAPE, con invio telematico della pratica di sanatoria, completa degli allegati progettuali indicanti le opere da sanare; gli onorari previsti per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica -A.Q.E.- e della relazione tecnica redatta ai sensi del Dec. Leg.vo n°192/2005 -ex art. 28 della L. n°10/1991- attestante il rispetto del contenimento energetico dell'immobile; infine sarà necessaria la denuncia di variazione catastale con pratica telematica Do.C.Fa. con causale *"diversa distribuzione degli spazi interni"*, comportante un'ulteriore impegno di spesa

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

per gli onorari da riconoscere al tecnico incaricato e il pagamento dei diritti catastali per la presentazione della pratica; in seguito all'approvazione della richiesta di sanatoria i soggetti proprietari potranno valutare anche il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità -S.C.A.- in favore dell'immobile; in questo caso si dovranno produrre altri documenti a corredo della stessa che sono le dichiarazione di conformità alle norme vigenti degli impianti esistenti, dichiarazione di idoneità statica dell'immobile. Infine, per poter poi vendere l'immobile, sarà necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica -A.P.E.- da inviare al S.I.R.A. della Regione Sardegna, portale appositamente predisposto, e successivamente allegare il predetto documento al futuro atto di compravendita. Le spese saranno analiticamente indicate nell'allegato tecnico relativo alla stima del cespite in quanto decurtano il valore di mercato del bene.

4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

Dalle ricerche eseguite non sono state riscontrate formalità che possano impedire la formale stipula di atti per trasferimento di diritti reali

***

5. Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari"

Le generalità dei soggetti legittimi proprietari, giusti intestatari dell'immobile, sono di seguito riportate:

[redacted]

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

[redacted]

***

Conclusioni

In base al sopralluogo ed al rilievo svolto presso i luoghi di causa, alle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici quali AA.dd.EE., sez. ex Catasto e Conservatoria RR.II., archivi tecnici comunali, il C.T.U. afferma quanto segue:

- l'immobile oggetto di causa è sito a Nuoro, in via Liguria n°2 -ambito urbano-, regolarmente censito nel N.C.E.U. al Fg°.52, mappale 409, sub. 10; è parte integrante di stabile condominiale a destinazione residenziale realizzato quale opera pubblica dall'allora Gestione INA – CASA -poi GES.CA.L.- in accordo con il Comune di Nuoro -Sindaco, rag. Alfredo ATZENI-.

  Nel 1968, [redacted]

  Il valore di mercato alla data odierna è stato individuato in € 65.999,00 - diconsi € sessantacinquemilanovecentonovantanove/00 centesimi- valutato sulla base della stima allegata alla presente;
- visto il numero dei soggetti proprietari, il cespite non risulta comodamente divisibile [redacted]

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

escludendo la possibilità di una divisione in natura del cespite, se ne consiglia la divisione mediante formale vendita;

- all'attualità, l'immobile non risulta occupato da nessuno dei comproprietari, né da soggetti terzi;
- non si ravvisa la necessità di volture catastali, dalle ricerche effettuate si può sostenere che il bene ha la sua continuità storica, a partire dalla proprietà dei terreni sui quali venne realizzata l'opera pubblica;
- pur avendo accesso agli archivi tecnici comunali, non è stato possibile reperire le tavole progettuali; si considera in ogni caso il bene legittimo, in quanto uno stralcio del progetto è allegato all'atto di compravendita che permise il riscatto dell'alloggio dall'assegnatario [redacted] nei confronti della Gestione INA CASA; lo stato rilevato è difforme sia dall'allegato alla compravendita che rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto; le difformità rilevate possono essere sanate con apposita pratica edilizia di sanatoria previo pagamento di una sanzione da € 500,00; tutte le spese da sostenersi per sanare le difformità e rendere vendibile l'immobile con formale atto di compravendita sono riassunte nella stima redatta per il valore di mercato della residenza;
- non si riscontrano formalità pregiudizievoli;
- le generalità dei soggetti comproprietari sono state appurate, verificate e completamente riportate nelle pagine precedenti;
- in data del 18/11/2025 è stata inoltrata la bozza di C.T.U. ai legali delle parti ed al nominato C.T.P. Convenuto -Ing. Federica Milo-;
- nel periodo intercorso tra il 28/11/2025 ed il 19/12/2025, concesso alle Parti dal G.I. per le eventuali osservazioni alla bozza della C.T.U., sia i

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4

legali che il C.T.P. suindicati, non hanno fatto pervenire allo scrivente nessuna osservazione in merito alla perizia;

- viste le mancate osservazioni, lo scrivente ritiene di non dover aggiungere null'altro a quanto già riportato nella suddetta bozza, e negli allegati a corredo della stessa, confermando quanto già scritto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, composta di n°13 pagine, corredata dagli Allegati Tecnici -CTU stima; Vendite immobili prec.ti-, completi dei risultati delle ricerche condotte presso gli archivi tecnici comunali, presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR.II..

Tanto si doveva per l'incarico affidatogli, restando a disposizione per quanto altro a seguire.

Nuoro, lì 02 - 01 – 2026 *(Il C.T.U. geom. Antonello CANOVA)*

Firmato Da: CANOVA ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:7254bddc5c57f1b3a6bfb67b3f5d0de4