

Geom. Roberto Musiu

STUDIO TECNICO

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Pratica Immobiliare N°233/2012

Esecuzione Immobiliare N°04/2009

**GUBER S.p.A.
nei confronti di:**

RELAZIONE

INCARICO DEL	: 08 ottobre 2013
GIUDICE	: dott. Nicola CASCHILI
IL C.T.U.	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 27 marzo 2014

Lanusei 25 novembre 2013

Il C.T.U.
(geom. Roberto Musiu)



Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 233/2012

promossa dalla GUBER S.P.A.

nei confronti del [REDACTED]

Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu in data 08 ottobre 2013, ha ricevuto il mandato dal Giudice del Tribunale, dott. Caschili, di predisporre un progetto di divisione del compendio pignorato visti per acquisiti gli accertamenti in perizia di stima già eseguita in data 30/06/2010.

Gli immobili sono i seguenti:

- **Comune di Tertenia, ½ abitazione civile (A2) distinta al NCEU al fg. 15 partic. 802 sub. 1 composta di 8 vani;**
- **Comune di Tertenia, ½ fabbricato (C1) distinto al NCEU al fg. 15 partic. 802 sub. 2 di mq 39;**
- **Comune di Tertenia, ½ abitazione rurale (A6) distinta al NCEU al fg. 15 partic. 804 sub. 1 composta di 2 vani;**
- **Comune di Tertenia, ½ abitazione rurale (A6) distinta al NCEU al fg. 15 partic. 804 sub. 2 composta di 1,5 vani;**

Il Giudice assegna al Consulente 90 giorni per trasmettere la "bozza" peritale alle parti, 15 giorni per ricevere le osservazioni sull'elaborato del CTU e 15 giorni per le repliche alle osservazioni e il deposito in cancelleria.

Dispone il rinvio alla data del 27 marzo 2014.

PROVENIENZA

Come espresso nella precedente perizia gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari con Atto Pubblico di vendita a rogito del notaio dott. Antonino Sau, in data 08/05/1990, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Nuoro in data [REDACTED] nn. [REDACTED], nel quale i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/5 ciascuno, **VENDEVANO** la proprietà ai sigg.ri [REDACTED] in ragione di ½ ciascuno.

OSSERVAZIONI PER DISCORDANZE

La **Successione** [REDACTED] quale ha lasciato a succedergli il proprio coniuge [REDACTED] non figura trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, ma viene citata nell'Atto Pubblico di vendita ai rogiti del Notaio Antonino Sau in [REDACTED] ep [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Nuoro il [REDACTED] ai nr. [REDACTED], quale provenienza dei beni immobili siti in Tertenia lungo la Via Roma, e precisamente: -Fabbricato della consistenza di 8 vani censito al **NCEU al Fg. 15, partic. 802 sub. 1;** -Fabbricato della consistenza di 2

vani censito al NCEU al Fg. 15, partic. 804 sub. 1; -Fabbricato della consistenza di 1,5 vani censito al NCEU al Fg. 15, partic. 804 sub. 2.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

Detti beni costituiscono, nella totalità, un unico corpo formato da un fabbricato con circostante terreno pertinenziale. Detto organismo si trova all'interno dell'abitato di Tertenia, lungo la Via Roma al civico n°183. L'edificio ha quattro lati liberi che affacciano su un cortile interno di pertinenza del lotto.

Tutto il circondario è ben servito per la presenza di servizi di primaria importanza, quali negozi, scuole, uffici pubblici ecc. che favoriscono una buona appetibilità della zona.

CONFINI

Nella sua interezza la proprietà confina con la Via Roma, con il Vico Roma, con gli [redacted] con la [redacted] la [redacted]

DATI CATASTALI

Dai controlli eseguiti dallo scrivente, presso l'Agenzia del Territorio, emerge quanto segue:

- Unità Immobiliare (Catasto Fabbricati)

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	15	802	1	A/3	2	7,5 vani	€. 426,08

Indirizzo : Via Roma -Classamento del 25/03/1990 n° 512

- Unità Immobiliare (Catasto Fabbricati)

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	15	802	2	A/3	2	4,5 vani	€. 255,65

Indirizzo : Via Roma -Classamento del 22/01/1990 n° 348

- Unità Immobiliare (Catasto Fabbricati)

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	15	804	1	A/3	1	2 vani	€. 97,09

Indirizzo : Via Roma -Classamento del 22/01/1990 n° 348

- Unità Immobiliare (Catasto Fabbricati)

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	15	804	2	A/3	1	2 vani	€. 97,09

Indirizzo : Via Roma -Classamento del 22/01/1990 n° 348

DESCRIZIONE DEI PIANI.

Il Piano Terra è destinato a **locale commerciale**. In esso si trova il bar che è costituito da un unico vano di mq 116,50 con al centro due pilastri circolari. Dalla zona del banco bar, si accede al locale deposito di mq 10,38 che a sua volta porta al bagno del personale di mq 3,50. Alla sala bar sono annessi i servizi igienici raggiungibili attraverso due antibagni. L'altezza interna del piano è di 3 metri.

La pavimentazione del locale è in Clinker, le pareti sono pitturate con tinta lavabile, le volte non sono controssoffitate, ma si mostrano di buona finitura. I bagni sono piastrellati sulle pareti e sono provvisti di un lavabo e di una tazza w.c.

Nella parte retrostante si trova una veranda circondata da muretti in pietre della superficie di circa mq 28,00, a ciò si aggiunge un cortile in battuto di cemento della superficie di mq 56,50, utilizzato come sala esterna del bar un magazzino coperto di mq 12,00 e una tettoia coperta di mq 28,00. A vista gli impianti sono a norma. Attualmente il locale è affittato.

Il **Piano primo** è destinato ad uso abitativo. Esso è raggiungibile da una scala esterna a doppia rampa che conduce all'ingresso centrale dell'abitazione. Il piano è costituito da due camere da letto doppie rispettivamente di mq 18,86 e mq 19,07, da una camera singola di mq 9,10, da un soggiorno di mq 18,40, da una cucina pranzo di mq 18,43, da un bagno di mq 7,48 e da un corridoio di mq 20,70. Tutti i vani possiedono l'illuminazione diretta verso l'esterno mediante finestre di adeguate dimensioni. L'altezza interna del piano è di mt 3,20.

La pavimentazione è in mattonelle, le pareti sono intonacate e pitturate, i serramenti esterni sono in legno con vetratura normale. Le porte interne sono in legno. Il bagno è fornito di tutti i sanitari ed è piastrellato sulle pareti. Non è presente l'impianto di riscaldamento ad eccezione di un piccolo camino sistemato nella cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è completo di conduttori, frutti e quant'altro per renderlo funzionante. Attualmente l'alloggio è abitato da [REDACTED]

CORTE RETROSTANTE.

Nella parte retrostante il fabbricato sulla particella 804, si trova un cortile con pavimentazione in cemento a cui sono annesse delle tettoie inclinate realizzate con solaio laterizio. Sulla parte soprastante sono rivestite da un manto di tegole coppi, nella parte sottostante si trovano degli ambienti che sono sfruttati parte come veranda coperta del bar e parte come magazzini.

Essi possiedono un fronte sul cortile di mt 11,60 ed una profondità compresa tra i mt 3,40 e mt 4,20. Occupano una superficie di circa mq 12,00 il magazzino e mt 28 la tettoia.

Il cortile che circonda il fabbricato copre una superficie di mq 266,90, di cui mq 210,40 appartengono al mappale 802, e mq 56,50 ricadono sul mappale 804. Di questi mq 132,60 sono a servizio dell'abitazione e mq 134,30 ad utilizzo del bar.

DATI METRICI DEGLI IMMOBILI.

Progettualmente gli immobili possiedono i seguenti dati:

BAR:

- Superficie comm.le Locale Bar (partic. 802)	mq	172,40
- Superficie netta Locale Bar (partic. 802)	mq	137,95
- Superficie veranda Locale Bar (partic. 802)	mq	28,00

APPARTAMENTO:

- Superficie comm.le Appartamento (partic. 802)	mq	145,22
- Superficie netta Appartamento (partic. 802)	mq	112,04

- Superficie lastrico (partic. 802)	mq	145,22
TETTOIE E MAGAZZINI:		
- Superficie coperta tettoie (partic. 804)	mq	28,00
- Superficie coperta magazzino (partic. 804)	mq	12,00
CORTILI:		
- Superficie cortile bar (partic. 804)	mq	56,50
- Superficie cortile bar (partic. 802)	mq	77,80
- Superficie cortile abitazione (partic. 802)	mq	132,60

REGOLARITA' CATASTALE

Come accennato nel precedente rapporto peritale, il fabbricato sito nell'abitato di Tertenia, non è catastalmente regolare. Lo scrivente aveva già segnalato in data 21/06/2010 detta incongruenza al Giudice, il quale si è riservato di decidere.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

I corpi di fabbrica edificati sui mappali 802 e 804, sono stati costruiti in data precedente al 1967. Tuttavia in essi sono stati compiuti degli interventi edilizi che hanno richiesto degli Atti abilitativi.

Da un esame compiuto presso il Comune di Tertenia si è rintracciata la **Concessione Edilizia n. [REDACTED] Protocollo n. [REDACTED]** avente lo scopo di eseguire le opere sull'immobile sito in Comune di Tertenia al Fg. 15, mappali 802 e 804. Essa è relativa alla "LA RISTRUTTURAZIONE E L'AMPLIAMENTO DEL LOCALE COMMERCIALE" sito lungo la Via Roma al civico n°189. Il progetto è stato redatto dall'Ing. Carmelo Solinas ed interessa tutto l'edificio.

In data 26/01/1998, è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune, l'autorizzazione n°94 prot. 164/98, per l'**AGIBILITA'** del **Locale Commerciale Bar, deposito e Servizi Igienici** sito al Piano Terra.

Nonostante la presenza del suddetto documento l'accatastamento del locale non è stato richiesto a corredo della documentazione comunale. In ragione dei controlli catastali eseguiti dallo scrivente **appare necessario un aggiornamento catastale.**

CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIBILITA'

Da un esame riferito alla possibile frazionabilità dei beni, che deve tenere conto della distribuzione, della destinazione e delle caratteristiche strutturali delle Unità Immobiliari, a parere dello scrivente risulta che gli immobili **non sono frazionabili in modo "verticale"** ciò per il fatto che verrebbero snaturate le attuali unità immobiliari con conseguenti spese di impiantistica, di muratura, di progetto e quant'altro occorrente per rendere efficienti e urbanisticamente regolari le "quote derivate".

La soluzione ottimale appare quindi quella di predisporre un progetto divisionale che contempra delle quote "orizzontali" atte ad evitare la compromissione della situazione esistente.

Il presupposto più verosimile è pertanto quello di creare due quote simili, con eventuali conguagli in denaro, costituite **una** dall'appartamento e dal lastrico e **l'altra** dal locale commerciale, magazzini e corte frontale.

I vantaggi sarebbero notevoli e le spese comparirebbero contenute e limitate al solo aggiornamento catastale.

Detto ciò lo scrivente cercherà di esporre in modo chiaro una ipotetica divisione così come accennato nelle righe precedenti.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Come segnalato nella precedente stima, le valutazioni sono già state stabilite.

ABITAZIONE PIANO PRIMO

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Sommatoria dei coeff. di deprez.	TOTALE
Appartamento	145,22	1.000,00	-30%	€. 101.654,00
Scala	10,00	300,00	-5%	€. 3.000,00
Lastrico solare	145,22	200,00	-5%	€. 27.591,80
Cortile abitazione	132,60	50,00		€. 6.630,00
TOTALE				€. 138.875,80

Valore dell'abitazione in cifra tonda: Euro 139.000,00

Il bene è considerato nello stato in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi.

Valore di 1/2 della quota appartenente al debitore: Euro 69.500,00

LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Sommatoria dei coeff. di deprez.	TOTALE
Locale bar	172,40	1.000,00	-20%	€. 137.920,00
Veranda esterna	28,00	280,00	-5%	€. 7.448,00
Tettoia esterna	28,00	400,00	-5%	€. 10.640,00
Magazzino esterno	12,00	550,00	-5%	€. 6.270,00
Cortile bar	134,30	50,00		€. 6.715,00
TOTALE				€. 168.993,00

Valore dell'abitazione in cifra tonda: Euro 169.000,00

Il bene è considerato nello stato in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi.

Valore di 1/2 della quota appartenente al debitore: Euro 84.500,00

**VALORE TOTALE DELLA QUOTA di 1/2 DEL DEBITORE RIFERITA ALLE PARTICELLE SUL FG. 15 NN. 802 SUB. 1 E SUB. 2 E 804 SUB. 1 E SUB. 2 =
€. 154.000,00**

PROGETTO DIVISIONALE

Valore totale Immobili: €. 308.000,00 –

Quota 50% a ciascun intestatario: €. 154.000,00

QUOTA N°1

Immobile	Superficie Mq	Porzione	Valore TOTALE €.
Appartamento	145,22	totale	€. 101.654,00
Scala	10,00	totale	€. 3.000,00
Lastrico solare	145,22	totale	€. 27.591,80
Cortile abitazione	132,60	porzione	€. 6.630,00
VALORE			€. 138.875,80
VALORE ARROTONDATO			€. 139.000,00
Somma in denaro da ricevere dalla quota 2			€. +15.000,00
VALORE TOTALE QUOTA			€. 154,00,00

QUOTA N°2

Immobile	Superficie Mq	Porzione	Valore TOTALE €.
Locale bar	172,40	totale	€. 137.920,00
Veranda esterna	28,00	totale	€. 7.448,00
Tettoia esterna	28,00	totale	€. 10.640,00
Magazzino esterno	12,00	totale	€. 6.270,00
Cortile bar	134,30	porzione	€. 6.715,00
VALORE			€. 168.993,00
VALORE ARROTONDATO			€. 169.000,00
Somma in denaro da versare alla quota 1			€. - 15.000,00
VALORE TOTALE QUOTA			€. 154,00,00

Si specifica che per rendere vendibili le porzioni immobiliari è necessario procedere ad un aggiornamento catastale che definisca per ciascun bene, la qualità, la classe e la categoria. E, nel contempo stilare l'APE (Attestato Prestazione Energetica) obbligatorio nelle vendite, salvo diverse disposizioni giudiziarie.

CONCLUSIONI

Rassegno la presente relazione di consulenza composta di 6 pagine in carta legale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito al lavoro svolto.

Lanusei 25 novembre 2013

Il Consulente
(geom. Roberto Musiu)

