

1

*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)



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].

### 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.

- Superficie lastrico (partic. 802)	mq	145,22
<b>TETTOIE E MAGAZZINI:</b>		
- Superficie coperta tettoie (partic. 804)	mq	28,00
- Superficie coperta magazzino (partic. 804)	mq	12,00
<b>CORTILI:</b>		
- 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.

Bar

#### 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° 4 prot. [redacted] 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.

## 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
<b>VALORE</b>			<b>€. 138.875,80</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>			<b>€. 139.000,00</b>
Somma in denaro da ricevere dalla quota 2			€. +15.000,00
<b>VALORE TOTALE QUOTA</b>			<b>€. 154,00,00</b>

### 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
<b>VALORE</b>			<b>€. 168.993,00</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>			<b>€. 169.000,00</b>
Somma in denaro da versare alla quota 1			€. - 15.000,00
<b>VALORE TOTALE QUOTA</b>			<b>€. 154,00,00</b>

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)



6

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S E. (CA)

