

BOZZA DI RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa distinta nel R.G. al n°1521/2014
del Tribunale Civile di Oristano, promossa da

- [REDACTED] (difeso e
rappresentato dall'Avv. [REDACTED] – C.T.P. Geom. [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (difesi e rappresentati dall'Avv.
[REDACTED] – C.T.P. Ing. [REDACTED]
- [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

C.T.U. Geom. Massimo Solinas

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel. [REDACTED] Cell. [REDACTED]

e-mail : [REDACTED]

pec : [REDACTED]



RELAZIONE

DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa distinta nel R.G. al n°1521/2014 del Tribunale Civile di Oristano, promossa da:

- [REDACTED] (difeso e rappresentato dall'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] – C.T.P. Geom. [REDACTED])
Contro
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (difesi e rappresentati dall'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] – C.T.P. Ing. [REDACTED])
- [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'Avv. [REDACTED])

Nell'udienza del 28-11-2016, il Sig. Giudice Dott.ssa [REDACTED] mi ha posto i quesiti di cui all'ordinanza del giudice istruttore Dott. [REDACTED] del 11-07-2016, successivamente modificata a seguito di errore materiale in data 22-09-2016, i quali prevedono:

1. *Proceda il CTU alla valutazione attuale e alla formazione del progetto di divisione dei beni in relazione ai beni dai quali risultino dagli atti di causa i titoli di provenienza indicandone eventualmente, previa la loro descrizione;*
2. *dica se tali beni siano o meno comodamente divisibili secondo i criteri di cui all'art. 720 c.c. in porzioni idonee a soddisfare le quote condividenti;*
3. *accerti il valore di mercato dei predetti beni all'attualità;*
4. *accerti se nell'edificazione dei fabbricati siano stati commessi abusi edilizi o irregolarità urbanistiche sospendendo le operazioni in caso di riscontro di abusi e irregolarità insanabili;*
5. ~~*formi un progetto di divisione in tanti dieci lotti di cui otto di pari valore di 3/27, 2 del valore pari ad 1/27 ed un lotto del valore pari a 5/27, riducendo al minimo i conguagli in danaro, formulando i progetti di divisione che ritiene opportuni;*~~

il quesito 5. come sopra accennato è stato sostituito a seguito di errore materiale in data 22-09-2016:

5. *formi un progetto di divisione in dieci lotti di cui sei di valore pari a 3/27, due del valore pari ad 1/27, uno del valore pari a 2/27, ed uno del valore pari a 5/27, riducendo al minimo i conguagli in danaro, formulando i progetti di divisione che ritiene opportuni;*



Il sig. Giudice ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12-12-2016; termine del 10-02-2017 per la consegna alle parti, in persona dei procuratori costituiti, degli elaborati, mediante spedizione al domicilio o a mezzo PEC. Termine alle parti del 02-03-2017 per le loro osservazioni; termine al CTU del 12-03-2017 per il deposito della relazione con le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse, nonché le comunicazioni di invio della bozza.

Rinviava all'udienza del 22-03-2017 per sentire le parti sull'esito della consulenza tecnica e per la prosecuzione del giudizio.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1.

- 1. Proceda il CTU alla valutazione attuale e alla formazione del progetto di divisione dei beni in relazione ai beni dai quali risultino dagli atti di causa i titoli di provenienza indicandone eventualmente, previa la loro descrizione;*

I beni oggetto di causa si trovano accorpati in un unico fabbricato sito in Oristano, nella Via Cagliari (ex Carlo Felice) ai n.ri 403, 405, verso l'uscita per Santa Giusta. Sono quindi ubicati in una via molto trafficata del centro abitato, e la facciata di tre piani si sviluppa su 19,7 ml, con quattro serrande e un portoncino di ingresso verso un ampio marciapiede (circa 5 m).

I beni si distinguono nel catasto urbano (visure e planimetrie catastali in Allegato A) in tre subalterni:

- a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;*
- b) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 cat. C/2 (magazzino/loc. deposito) classe 2 consistenza 286 mq;*
- c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10 cat. C/1 (negozi/botteghe) classe 4 consistenza 150 mq;*

Nella realtà è però corretto considerare cinque unità immobiliari, in quanto il Sub. 6 si compone di due distinti appartamenti siti al primo e al secondo piano e il Sub. 9 in un ampio locale di deposito (A) e locale adibito a Posto Auto (B).

L'intero immobile non ha caratteristiche costruttive omogenee. Presenta un corpo centrale su tre piani affacciato sulla Via Cagliari, con un'edificazione risalente alla metà degli anni '60; con strutture portanti in muratura ed elementi di chiusura orizzontale realizzati con solai in latero cemento e manto di copertura in tegole laterizie tipo "coppi sardi". Successivamente è stata completata l'edificazione dell'intero lotto realizzando più di 300 mq di piano terra non residenziale, sul retro del nucleo originario e "abbracciandolo" ai lati, estendendo la facciata principale sulla Via Cagliari. Tale successiva edificazione è stata poi condonata a seguito di Concessione Edilizia in



Sanatoria del 2005 congiuntamente alla sopraelevazione di due piani adiacenti al nucleo originario nel lato nord con affaccio sulla Via Cagliari. Si precisa che tutte le parti costruite successivamente agli anni '60, presentano copertura in onduline di cemento amianto su ordito ligneo, con eccezione delle terrazze ubicate al primo piano.

Di seguito si elencano tutte le unità al fine di descriverle; rimandando per la valutazione e la divisione ai quesiti 3 e 5:

a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;

Appartamento al Primo Piano

E' accessibile da un corpo scala privo di ascensore, di media finitura e adeguata illuminazione naturale, con ingresso dalla Via Cagliari. L'appartamento ha una tipologia planimetrica tradizionale, con un corridoio centrale di distribuzione ai vari ambienti: sei ampi vani (privi di arredi) di cui uno destinabile a cucina per la presenza di due punti acqua e rivestimenti in piastrelle, un bagno privo di illuminazione naturale, completo di quattro sanitari (tra cui la vasca). La cucina e altri vani hanno affaccio sul balcone prospiciente la Via Cagliari e sulla terrazza retrostante. Le finiture sono di tipo medio, pavimento in marmette di graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sanitari dei bagni in vetrochina, davanzali e soglie in marmo bianco, infissi in ferro verniciato e avvolgibili in PVC, rivestimento delle pareti del bagno e della cucina in piastrelle di gres, porte interne in legno tamburato. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento. La superficie lorda dell'appartamento è di 181 mq, balconi e terrazze ammontano a 138 mq. Per una migliore comprensione della distribuzione, delle superfici dei vani dello stato di manutenzione, si rimanda all'elaborato grafico e fotografico in allegato (Allegato B.1.).

Appartamento al Secondo Piano

Lo stesso già citato vano scala porta al soprastante appartamento al secondo piano. L'appartamento realizzato nel sottotetto presenta soffitti inclinati e risulta abitabile in modo adeguato solo nella porzione con il soffitto più alto, che risulta anche essere la parte condonata. A differenza del sottostante appartamento, questo appare completamente arredato e utilizzato nella sua interezza anche a fini abitativi. La distribuzione planimetrica dell'appartamento, (le superfici dei vani e lo stato di manutenzione sono meglio rappresentati nell'Allegato B.2.), appare notevolmente articolata in vani diversi per pezzatura altezza dei soffitti e destinazione d'uso; quest'ultima variabile da abitativa a locale di sgombero.

Tutti gli ambienti (residenziali e non residenziali) hanno un grado di finitura medio confacente a una destinazione abitativa: intonaci sbruffati e tinteggiati con pittura



semilavabile, pavimenti e battiscopa in gres, porte interne in pannelli di compensato, sanitari in vetrochina, rivestimento delle pareti del bagno e della cucina in piastrelle di gres, impianto elettrico sottotraccia.

b) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 cat. C/2 (magazzino/loc. deposito) classe 2 consistenza 286 mq;

L'unità immobiliare catastale Subalterno 9, riguarda gran parte del Piano Terra del fabbricato (superficie 308 mq), con due accessi sulla Via Cagliari. Questa unità ha planimetricamente la forma di una grande "C" che abbraccia la più piccola unità immobiliare subalterno 10 destinata ad attività commerciale e il vano scala, anch'essi affacciati sulla Via Cagliari. Questa grande "C" risulta planimetricamente suddivisa in due porzioni:

- Una prima porzione (Posto Auto) di circa 27 mq lordi e altezza utile interna di 3,35 m, riguarda il "braccio della C", ubicato a nord/ovest del lotto, attualmente adibito a garage con serranda metallica di ingresso sulla Via Cagliari. Il livello manutentivo è da considerarsi buono. E' interamente pavimentato con piastrelle ceramiche, pareti intonacate, mentre l'intradosso del solaio in latero-cemento appare "sbruffato" e tinteggiato. E' presente un semplice impianto elettrico.
- Questa più rilevante porzione del subalterno 9 (Locale Deposito) ha una superficie di circa 281 mq. La porzione che si affaccia sulla Via Cagliari ha caratteristiche dimensionali e costruttive simili a quelle precedentemente descritte; se ne differenzia per avere un migliore grado di finitura del soffitto (intonacato), ma un peggior grado di finitura nel pavimento (battuto di cemento). La restante parte di superficie più rilevante è un grande ambiente rettangolare alto dai 4 ai 5 metri, coperto con lastre in cemento amianto (in avanzato stato di degrado) su ordito metallico poggiante su pilastri metallici; al perimetro la copertura è retta da una muratura portante in blocchi di calcestruzzo. La pavimentazione è un semplice battuto di cemento. Tutte le finiture e le strutture appaiono in avanzato stato di degrado.

Per una migliore comprensione della distribuzione, delle superfici e dello stato di manutenzione, si rimanda all'Allegato B.3.

c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10 cat. C/1 (negozi/botteghe) classe 4 consistenza 150 mq;

Il subalterno 10 riguarda l'unità immobiliare al Piano Terra con caratteristiche costruttive e destinazione d'uso di prestigio. La sua superficie di 175 mq è attualmente interamente occupata da un bar con ingresso e vetrine sulla Via Cagliari, più locali accessori. Posto al di sotto del nucleo abitativo di due piani, ha buone caratteristiche



costruttive con murature portanti più pilastri in cemento armato. Le finiture sono di grado elevato e di ottimo stato manutentivo, in quanto il locale commerciale è stato recentemente ristrutturato. Sono presenti ottimi intonaci su pareti e soffitto, rivestimenti in pietra (pilastri) e pannellature in materiale plastico; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ottimo materiale ceramico. L'impiantistica, sistemata per la recente apertura del locale è moderna e pienamente adeguata alla funzione d'uso, incluso il trattamento d'aria.

All'area somministrazione (124,5 mq) sono annessi tre servizi igienici (di cui uno per disabili) e due locali accessori destinati a laboratorio e magazzino, rispettivamente di 8,8 mq e 6,8 mq.

Quesito 2.

2. dica se tali beni siano o meno comodamente divisibili secondo i criteri di cui all'art. 720 c.c. in porzioni idonee a soddisfare le quote condividenti;

E' possibile con facilità operare delle divisioni dei beni in due parti (parte attrice e parte convenuta); è molto più complesso soddisfare la divisibilità in 10 lotti, poiché i fabbricati possono addirittura perdere la funzione d'uso e quindi diminuire il proprio valore, oltre le rilevanti spese da sostenere per la loro suddivisione. Tale considerazioni saranno meglio esplicitate in risposta al quesito 5.

Quesito 3.

3. accerti il valore di mercato dei predetti beni all'attualità;

Le stime di seguito riportate fanno riferimento alla reale situazione delle unità immobiliari esistenti (si ricorda, non coincidenti con le reali situazioni catastali).

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva, per tutte le unità immobiliari si farà riferimento ai valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al primo semestre 2016. In ottemperanza al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C, le superfici saranno calcolate col metodo delle "superfici ragguagliate", in cui la superficie totale dell'immobile nasce dal concorso delle diverse aree parziali con diversa destinazione di utilizzo e quindi una diversa "percentuale di attribuzione"

a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;

Appartamento al Primo Piano (parte subalterno 6)

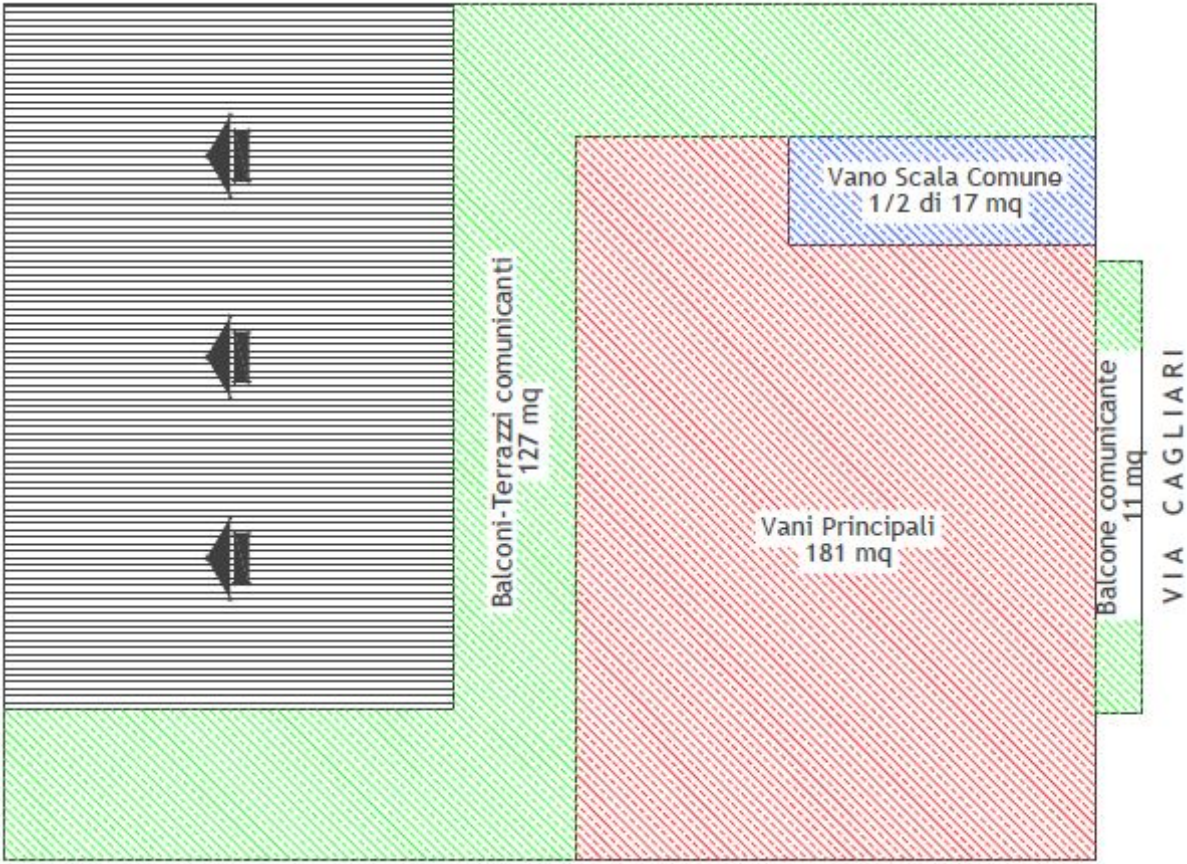
Con i valori di mercato al metro quadrato di immobili siti in zona semicentrale/semicentro periferia codice di zona "C1" microzona catastale n. 1 del



Comune di Oristano, si hanno per le residenze tre stati conservativi (scadente, normale e ottimo); nel caso in esame, considerate le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile, si prenderà come riferimento lo stato conservativo normale con un valore variabile da 850,00 €/mq a 1.400,00 €/mq. Considerando l'effettivo stato di manutenzione dell'immobile, si fa riferimento al valore medio di **1.125,00 €/mq** $(850,00+1.400,00)/2$:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1400	L	3,8	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L	8,2	9,3	L

Indicazione superfici di Calcolo (Appartamento al Primo Piano)



Calcolo Superfici Ragguagliate

FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA CAGLIARI 405

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali	181 mq	100 %	181 mq
Locali Accessori Comunic. (vano scala)	(1/2 di 17mq) 8,5 mq	50%	4,25 mq
Verande e balconi comunic. – primi 25mq	25 mq	30 %	7,50 mq
Verande e balconi comunic. – quota eccedente	(138mq - 25mq) 113 mq	10 %	11,30 mq
			204,05 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **204 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 1.125,00€/mq ammonta a 204 mq. **Il valore dell'appartamento al Primo Piano** (parte del sub. 6) **è pari a 229.500,00 €** (1.125,00 €/mq x 204 mq).

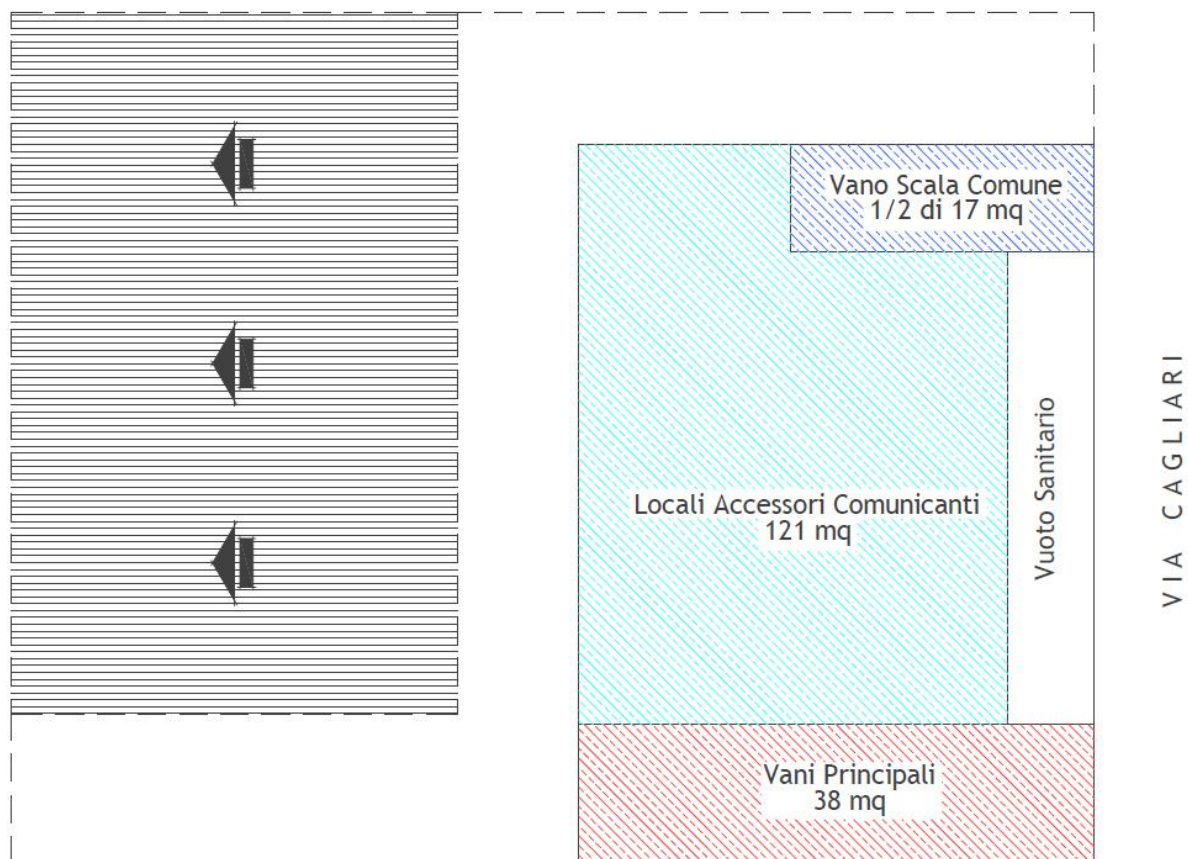
Appartamento al Secondo Piano (parte subalterno 6)

Con i valori di mercato al metro quadrato di immobili siti in zona semicentrale/semicentro periferia codice di zona "C1" microzona catastale n. 1 del Comune di Oristano, si hanno per le residenze tre stati conservativi (scadente, normale e ottimo); nel caso in esame, considerate le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile, si prenderà come riferimento lo stato conservativo normale con un valore variabile da 850,00 €/mq a 1.400,00 €/mq. Considerando l'effettivo stato di manutenzione dell'immobile, si fa riferimento al valore minimo di **850,00 €/mq** (850,00+1.400,00)/2):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1400	L	3,8	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L	8,2	9,3	L



Indicazione superfici di Calcolo (Appartamento al Secondo Piano)



Calcolo Superfici Raggiagliate

FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA CAGLIARI 405

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali	38 mq	100 %	38 mq
Locali Accessori Comunic. (vano scala)	(1/2 di 17mq) 8,5 mq	50%	4,25 mq
Locali Accessori Comunicanti	121 mq	50 %	60,50 mq
	TOTALE		102,75 mq
	ARROTONDAMENTO		103 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **103 mq**.

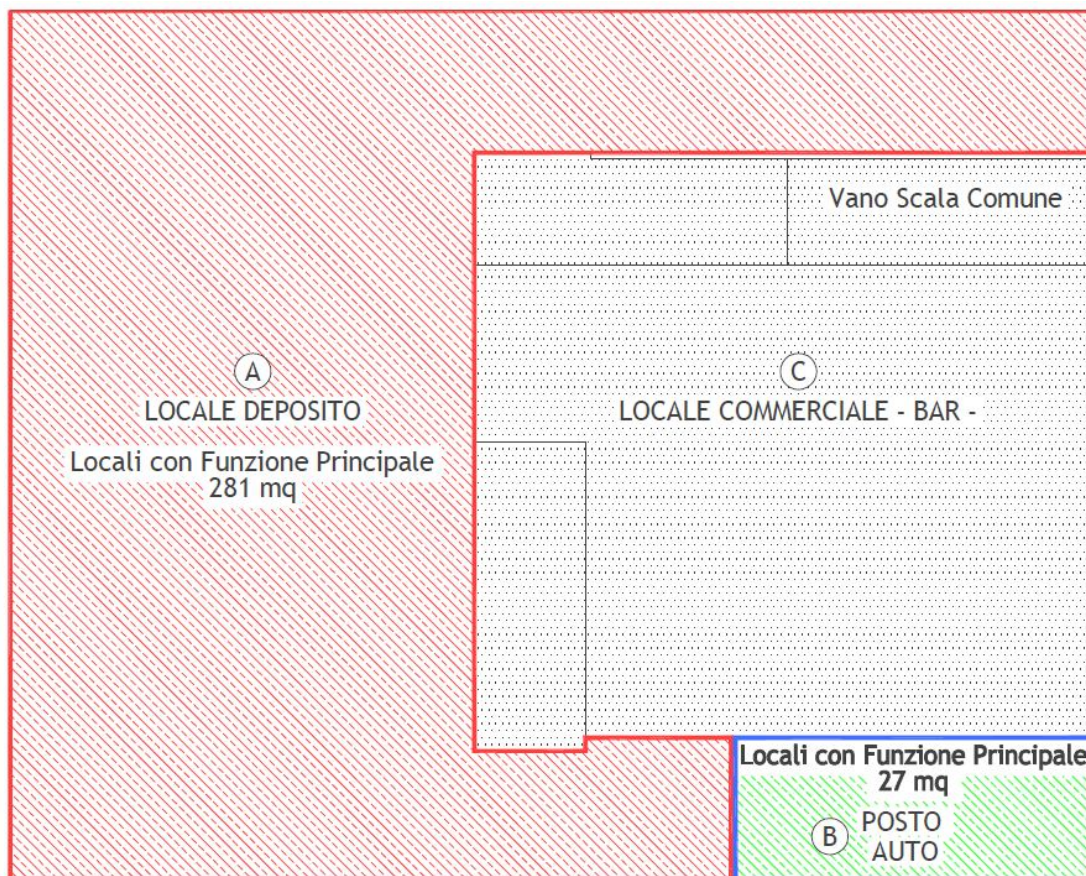
In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 850,00 €/mq ammonta a 103 mq. **Il valore dell'appartamento al Secondo Piano** (parte del sub. 6) **è pari a 87.550,00 €** (850,00 €/mq x 103 mq).

b) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 cat. C/2 (magazzino/loc. deposito) classe 2 consistenza 286 mq;

Con i valori di mercato al metro quadrato di immobili siti in zona semicentrale/semicentro periferia codice di zona "C1" microzona catastale n. 1 del Comune di Oristano, si ha per i laboratori un unico stato conservativo (normale); nel caso in esame, considerate le caratteristiche e lo scarso stato di manutenzione dell'immobile, si prenderà come riferimento il valore minimo dello stato conservativo normale pari a 520,00€/mq, decurtandolo, come suggerito dagli operatori dell'Agenzia delle Entrate, del 25 % . Si propone quindi il valore di **416,00 €/mq** (520,00 €/mq - 25%). Tale decurtazione si rende necessaria in quanto, le tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare non riportano i valori di mercato per lo stato conservativo "scarso".

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	520	760	L	2,9	4,2	L

Indicazione superfici di Calcolo (-A- Locale Deposito e -B- Posto Auto)



Calcolo Superfici Raguagliate

LOCALE DEPOSITO -A- SITO IN VIA CAGLIARI S.N.C.

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Locali con Funzione Principale	281 mq	100 %	281 mq
	TOTALE		281 mq

Risulta quindi una superficie ragguagliata di **281 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 416,00 €/mq ammonta a 281 mq. **Il valore del Locale Deposito -A- al Piano Terra (parte del sub. 9) è pari a 116.896,00 €** (416,00 €/mq x 281 mq).

POSTO AUTO -B- SITO IN VIA CAGLIARI S.N.C.

Nel caso in esame, si farà riferimento alla tabella per le residenze che prevede la tipologia delle autorimesse. Considerando la posizione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile si prende come valore di riferimento **640,00 €/mq**.

Autorimesse	NORMALE	430	640	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	430	640	L	2	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	380	L	1,2	1,7	L

Calcolo Superfici Raguagliate

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Locali con Funzione Principale	27 mq	100 %	27 mq
	TOTALE		27 mq

Risulta quindi una superficie ragguagliata di **27 mq**.

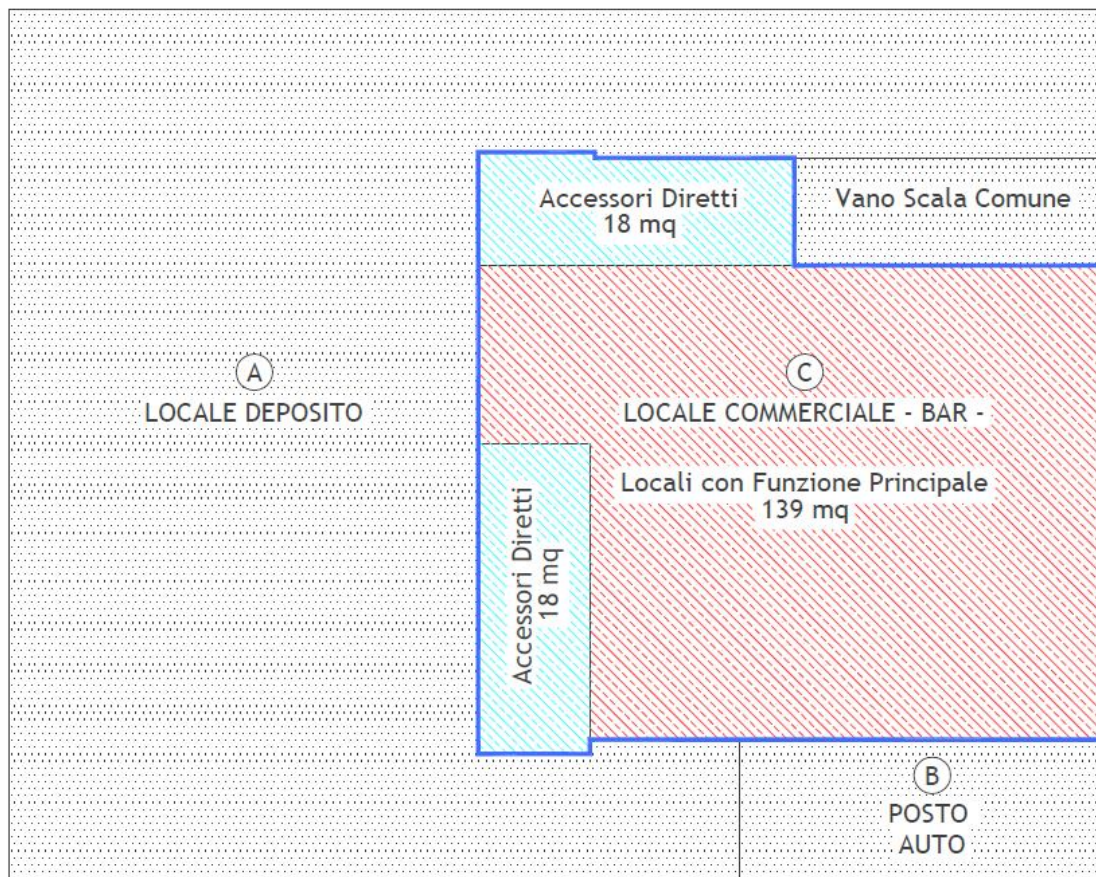
In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 640,00 €/mq ammonta a 27 mq. **Il valore del Posto Auto -B- al Piano Terra (parte del sub. 9) è pari a 17.280,00 €** (640,00 €/mq x 27 mq).

c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10 cat. C/1 (negozi/botteghe) classe 4 consistenza 150 mq;

Con i valori di mercato al metro quadrato di immobili siti in zona semicentrale/semicentro periferia codice di zona "C1" microzona catastale n. 1 del Comune di Oristano, si ha per i locali commerciali un unico stato conservativo (normale); nel caso in esame, considerate le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile, si prenderà come riferimento lo stato conservativo normale con un valore variabile da 1.000,00 €/mq a 1.600,00 €/mq. Considerando l'effettivo stato di manutenzione dell'immobile, si fa riferimento il valore massimo di **1.600,00 €/mq**:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	485	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	1000	1600	L	8,9	14,5	L

Indicazione superfici di Calcolo



Calcolo Superfici Ragguagliate

LOCALE COMMERCIALE- SITO IN VIA CAGLIARI 403

Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Locali con Funzione Principale	139 mq	100 %	139 mq
Locali Accessori Diretti	(18mq + 18mq) 36 mq	50 %	18 mq
TOTALE			157 mq

Risulta quindi una superficie ragguagliata di **157 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 1.600,00€/mq ammonta a 157 mq. **Il valore del Locale Commerciale al Piano Terra (sub. 10) è pari a 251.200,00 €** (1.600,00 €/mq x 157 mq).

Per maggiore chiarezza e facilità di lettura, i valori dei beni sopra citati, si riportano nel seguente elenco:

ORISTANO

a.1) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 Appartamento al Primo Piano (parte subalterno 6)	229.500 €
a.2) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 Appartamento al Piano Secondo (parte subalterno 6)	87.550 €
b.1) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 Locale di Deposito–A- (parte subalterno 9)	116.896 €
b.2) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 Posto Auto–B- (parte subalterno 9)	17.280 €
c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10ocale Commerciale –Bar-	251.200 €
TOTALE	702.426 €

Quesito 4.

4. accerti se nell'edificazione dei fabbricati siano stati commessi abusi edilizi o irregolarità urbanistiche sospendendo le operazioni in caso di riscontro di abusi e irregolarità insanabili;

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano si sono ritrovati i titoli abilitativi che di seguito si elencano:

- o Licenza Edilizia n° 648 del 12.03.1964;
- o Licenza di Abitabilità del 07.07.1964;
- o Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5 del 02.05.2005;
- o Autorizzazione Edilizia al cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del locale al Piano Terra (Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10) rilasciata in data 31.10.2008 prot. 1395 del R.G.;
- o Autorizzazione di Agibilità del 10.11.2008 pratica n° 32/2008 relativa al locale commerciale al Piano Terra (Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10);

- o Pratica SUAP N. 38397 del 21.07.2016 per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per adeguare un locale commerciale esistente all'attività di bar-gelateria (Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10);
- o Dichiarazione di Agibilità - pratica SUAP N. 31329 del 11.11.2016 relativa al locale commerciale al Piano Terra (Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10);

Sostanzialmente l'intero fabbricato risulta urbanisticamente regolare, con esclusione delle due difformità sotto riportate:

AL PIANO TERRA:

divisione in due unità immobiliari del locale originariamente destinato a solo a deposito (Sub. 9), tale difformità riguarda la creazione del Posto Auto (B), separato dal più grande Locale di Deposito (A).

AL PIANO PRIMO e SECONDO:

divisione dell'unità immobiliare con destinazione residenziale (Sub. 6) in due unità, e utilizzo del sottotetto al secondo piano come residenza, parzialmente condonata, in mancanza requisiti igienici di altezza.

Tali difformità sono risanabili salvo l'utilizzo residenziale di parte del secondo piano che, in assenza dei citati requisiti, dovrà essere liberata degli arredi e restituita a una più corretta funzione di locale di sgombero. Le difformità sanabili necessitano di due procedure tecnico-amministrative riguardanti la divisione dell'unità immobiliare al Piano Terra (Sub. 9), e la divisione dei due piani superiori (Sub. 6). Tale procedura denominata "Mancata S.C.I.A." (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) si compone di due pratiche il cui costo di ognuna è valutabile in 1.800,00 €, di cui 500,00 € di sanzione amministrativa e 1.300,00 € di onorari tecnici accessori compresi. Si avrebbe quindi un costo totale di 3.600,00 €.



Quesito 5.

5. formi un progetto di divisione in dieci lotti di cui sei di valore pari a $\frac{3}{27}$, due del valore pari ad $\frac{1}{27}$, uno del valore pari a $\frac{2}{27}$, ed uno del valore pari a $\frac{5}{27}$, riducendo al minimo i conguagli in danaro, formulando i progetti di divisione che ritiene opportuni;

La divisione dell'asse ereditario in quote è riportata nel seguente elenco:

	Quota	2	27	€ 52.031,56
	Quota	3	27	€ 78.047,33
	Quota	5	27	€ 130.078,89
	Quota	3	27	€ 78.047,33
	Quota	3	27	€ 78.047,33
	Quota	3	27	€ 78.047,33
	Quota	3	27	€ 78.047,33
	Quota	1	27	€ 26.015,78
	Quota	1	27	€ 26.015,78
	Quota	3	27	€ 78.047,33

colore giallo: attore ----- colore verde: convenuti

Si ritengono difficilmente divisibili, anche a causa del dispendio economico, i seguenti beni: l'appartamento al Primo Piano, l' appartamento al Secondo Piano e il Locale Commerciale BAR. Il Subalterno 9, destinato in parte a deposito e in piccola parte a Posto Auto, è l'unico su cui è possibile operare facilmente delle divisioni. Infatti, si propongono due soluzioni attuate con divisioni del solo Piano Terra (Bar escluso). Sia la prima che la seconda soluzione, garantiscono la creazione di una quota di $\frac{3}{27}$ (78.047,33 €), che con irrilevanti conguagli corrisponde alla quota del

Di seguito si propongono le due soluzioni planimetriche del Piano Terra con i relativi calcoli:

PRIMA SOLUZIONE

PIANO TERRA

VALORE TOTALE DEI BENI: 702.426 €

LOTTO 1 3/27 = 78.047,33 €

LOCALE DEPOSITO - A -				
Locali aventi funzione Principale:				
	146 mq	100%	146,08 mq	
TOTALE				146,08 mq
ARROTONDAMENTO				146 mq
STIMA : 146 mq X 416,00 € = 60.736,00 €				

RIEPILOGO:	
LOCLE DI DEPOSITO -A- (parte Sub. 9)	60.736,00 €
POSTO AUTO -B- (parte Sub. 9)	17.280,00 €
TOTALE	78.016,00 €

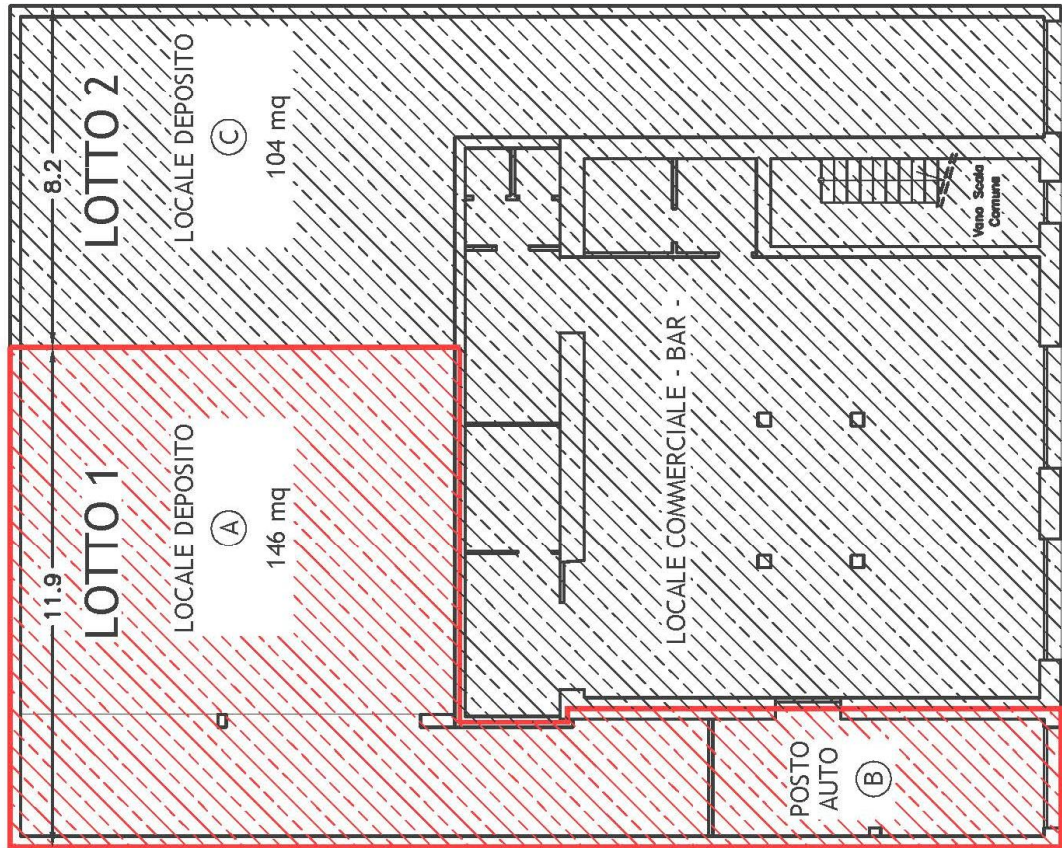
CONGUAGLIO DA RICEVERE: (78.047,33 € - 78.016,00 €) = 31,33 €

LOTTO 2 24/27 = 624.378,67 €

LOCALE DEPOSITO - C -				
Locali aventi funzione Principale:				
	134,92 mq	100%	134,92 mq	
TOTALE				134,92 mq
ARROTONDAMENTO				135 mq
STIMA : 135 mq X 416,00 € = 56.160,00 €				

RIEPILOGO:	
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (parte Sub. 6)	229.500,00 €
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (parte Sub. 6)	87.550,00 €
LOCLE DI DEPOSITO -C- (parte Sub. 9)	56.160,00 €
LOCALE COMMERCIALE -BAR (Sub. 10)	251.200,00 €
TOTALE	624.410,00 €

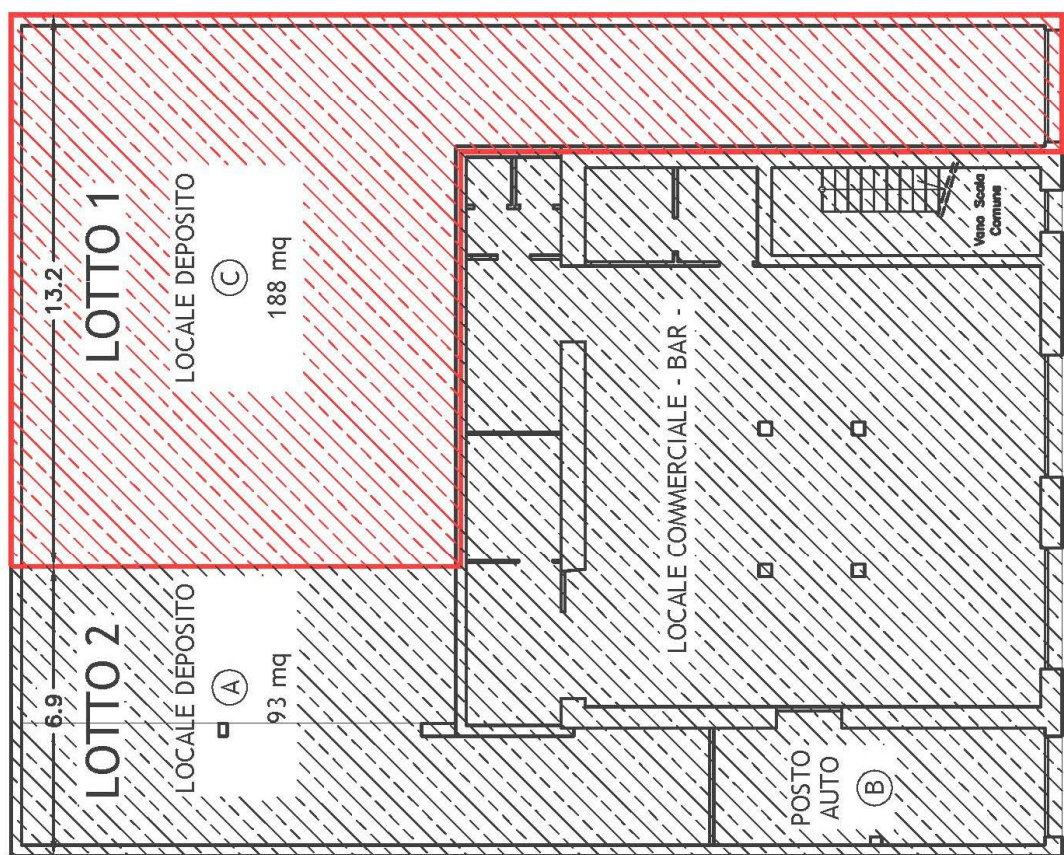
CONGUAGLIO DA CORRISPONDERE: (624.410,00 € - 624.378,67 €) = 31,33 €



VIA CAGLIARI

SECONDA SOLUZIONE

PIANO TERRA



VALORE TOTALE DEI BENI: 702.426 €
LOTTO 1 3/27 = 78.047,33 €

LOCALE DEPOSITO - C -

Locali aventi funzione Principale:	187,61 mq	100%	187,61 mq
TOTALE	187,61 mq		
ARROTONDAMENTO	188 mq		

STIMA : 188 mq X 416,00 € = 78.208,00 €

RIEPILOGO:

LOAGLE DI DEPOSITO -C- (parte Sub. 9)	78.208,00 €
TOTALE	78.208,00 €

CONGUAGLIO DA CORRISPONDERE: (78.208,00 € - 78.047,33 €) = 160,67 €

LOTTO 2 24/27 = 624.378,67 €

LOCALE DEPOSITO - A -

Locali aventi funzione Principale:	93,39 mq	100%	93,39 mq
TOTALE	93,39 mq		
ARROTONDAMENTO	93 mq		

STIMA : 93 mq X 416,00 € = 38.688,00 €

RIEPILOGO:

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (parte Sub. 6)	229.500,00 €
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (parte Sub. 6)	87.550,00 €
LOAGLE DI DEPOSITO -A- (parte Sub. 9)	38.688,00 €
POSTO AUTO -B- (parte Sub. 9)	17.280,00 €
LOCALE COMMERCIALE -BAR (Sub. 10)	251.200,00 €
TOTALE	624.218,00 €

CONGUAGLIO DA RICEVERE: (624.378,67 €-624.218,00) = 160,67 €

VIA CAGLIARI

Fatta salva la porzione di immobile da attribuire alla quota della parte attrice, alle altre quote (di diversa "pezzatura") sono associabili i seguenti immobili: appartamento al secondo piano; appartamento al primo piano; locale commerciale – Bar; e quel che resta dalla partizione del restante Piano Terra (tolto quanto spettante alla parte attrice).

Anche se con rilevanti congruagli in denaro, sarebbe possibile effettuare alcune associazioni di quote agli elencati immobili. Preferisco non esplicitare tali possibilità in questa fase di bozza di relazione, riservandomi di valutare attentamente le eventuali proposte che possono scaturire dopo le osservazioni delle parti.

Chiudo questa relazione per inviarla alle parti, in attesa di eventuali osservazioni e restando a disposizione del Signor Giudice per ulteriori chiarimenti.

Seneghe 10.02.2017

Il C.T.U.

Geom. Massimo Solinas

Si allega:

ALLEGATO A (Visure – Estratti – Planimetrie Catastali –Estratto di Mappa):

- a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;
- b) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 cat. C/2 (magazzino/loc. deposito) classe 2 consistenza 286 mq;
- c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10 cat. C/1 (negozi/botteghe) classe 4 consistenza 150 mq;

ALLEGATO B

- **ALLEGATO B.1:**

- a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;

Appartamento al Primo Piano

- **ALLEGATO B.2:**

- a) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 9 vani;

Appartamento al Secondo Piano

- **ALLEGATO B.3:**

- b) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 9 cat. C/2 (magazzino/loc. deposito) classe 2 consistenza 286 mq;

Locale deposito –A- sito in Via Cagliari s.n.c.

Posto Auto –B- sito in Via Cagliari s.n.c.

- c) Foglio 22 Mappale 2512 Sub. 10 cat. C/1 (negozi/botteghe) classe 4 consistenza 150 mq;

Locale Commerciale –Bar-

