

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Causa Civile rubricata al numero di R.G. 2619-2019

promossa da

Ing. Fabrizio LUCCI
(Parte attrice)

contro

[REDACTED]

(Parte convenuta)

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Simone SALCERINI, sostituito dal dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Diego MARCHI

Procuratore Legale di parte attrice:

Avv. Marcello PIZZI, con studio in Via F. Corridoni 15 – 00195 Roma
PEC: marcellopizzi@ordineavvocatiroma.org

DATE:

Nomina: 14 luglio 2021

Giuramento: 20 ottobre 2021

Udienza di comparizione delle parti: 12 aprile 2023



Indice generale

PREMESSA.....	2
1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI TECNICHE COMPIUTE.....	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
2.1 Indirizzo:.....	4
2.2 Identificazione Catastale:.....	5
2.3 Caratteristiche dei beni.....	5
2.4 Stato di conservazione:.....	6
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	6
3.1 Verifica della attuale conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati.....	6
3.1.1 Accesso agli atti detenuti dall'Ente comunale.....	6
3.1.2 Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati.....	7
3.1.3 Stima dei costi di sanatoria.....	8
3.2 Stima del compendio immobiliare da dividere.....	8
3.3 comoda divisibilità dei beni e possibilità' di attribuzione ai condividenti di una porzione omogenea dei beni in natura.....	9
3.4 redazione del progetto divisionale e individuazione del valore commerciale dei beni da porre in vendita.....	10
4. CONCLUSIONI.....	10
5. ELENCO ALLEGATI.....	11
- FASCICOLO LOTTO 1 -.....	12
- FASCICOLO LOTTO 2 -.....	13



PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice del Tribunale di Spoleto, dott. Simone SALCERINI, datata 14 luglio 2021, il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n. 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del predetto Tribunale, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la Causa Civile promossa da: Fabrizio LUCCI (parte attrice) contro i signori [redacted] e [redacted] e contro l'AGenzia delle Entrate Riscossione Dir. Gen. Umbria (Parti Convenute), per rispondere al seguente quesito:

“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati ed acquisizione dei C.U. dei terreni; dica altresì se i beni siano -comodamente divisibili- mediante formazione di un numero di lotti pari a quello dei dividendi, e quindi, se sia possibile attribuire ai dividendi una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun dividendo, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita (e l'eventuale numero di lotti, significando che l'importo minimo di ciascun lotto non debba scendere al di sotto di € 25.000,00); indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli da cui sono gravati gli immobili” (all. 1).

In sede di Giuramento dell'incarico assegnato (all. 1), avvenuto in data 20/10/2021, l'ill.mo Giudice, oltretutto autorizzare le parti alla nomina dei propri CTP fino alla data di inizio delle operazioni peritali, autorizzava anche il CTU a:

- utilizzare il proprio mezzo;
- richiedere l'anticipo accordato che poneva a carico delle parti in solido.

Infine cadenzava i termini di deposito della C.T.U. nel seguente modo e secondo il vigente rito:

- 120 giorni, dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della bozza CTU alle parti, poi prorogato alla data del 05/02/2022;
- 15 giorni, decorrenti dalla scadenza del primo termine, per il deposito delle osservazioni e richieste di chiarimenti ;
- ulteriori 15 giorni per il deposito della relazione definitiva.

* _ * _ *

Si premette, come precisato nell'Ordinanza di Nomina a CTU, che lo scrivente è stato già incaricato Esperto dal G.E. del Tribunale di Spoleto per l'Esecuzione immobiliare R.G.E. 116/2016, relativo al bene oggetto della presente oltre maggiore consistenza, mentre il presente procedimento giudiziale di divisione riguarda solo una parte degli stessi beni immobili allora pignorati, come descritto negli atti di causa:

Comune di nocera Umbra (Provincia di Perugia), Via Tullio Pontani n.1/bis.

Abitazione censita al N.C.E.U. al foglio n.180, part. 114 sub. 9 graffata alla particella 155 sub. 21, categoria A/2, classe 2, abitazione di vani catastali 6.



Il pignoramento immobiliare "colpiva", oltre maggiore consistenza, i diritti di piena proprietà di 1/2 del bene sopra descritto, appartenenti [redacted], allora parte esecutata, e attualmente parte convenuta unitamente [redacted], proprietaria della restante parte di 1/2 del bene da dividere.

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI TECNICHE COMPIUTE

In sede di Giuramento dell'incarico si stabiliva la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 Novembre 2021, ore 10,00, presso i luoghi oggetto di causa. Alla data di inizio delle operazioni peritali, le parti non nominavano alcun C.T.P.

Il giorno del sopralluogo, in assenza della parte convenuta e di alcun delegato, non era possibile effettuare l'accesso al bene da dividere, pertanto lo scrivente presentava istanza al Giudice per chiedere istruzioni in merito al proseguimento delle operazioni.

A seguito di tale istanza, in data 2 dicembre 2021 il Giudice nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie come custode del bene.

Nelle more dell'accesso ai luoghi oggetto di causa si procedeva ad effettuare la relativa richiesta di accesso agli atti al Comune di Nocera Umbra al fine della verifica della legittimità urbanistico-edilizia, in aggiornamento rispetto a quanto già fornito in visione in occasione del precedente accesso agli atti effettuato ai fini della relazione di stima per l'Esecuzione Immobiliare.

Si precisa che, contrariamente a quanto richiesto nel quesito posto dal Giudice, non veniva richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, in quanto il compendio da dividere non comprende alcun terreno.

Nella sua qualità di custode l'IVG fissava un accesso forzato al bene per il giorno 13/07/2022 alle ore 10,00, nel corso del quale lo scrivente poteva finalmente effettuare i propri rilievi metrici e fotografici, con la scorta della documentazione già acquisita effettuando le suddette verifiche ipocatastali e urbanistico-edilizie. Sul posto oltre al sottoscritto C.T.U. e ad un suo collaboratore d'ufficio, presenziavano le operazioni i sig.ri [redacted] e [redacted], incaricato dell'IVG. Esperite le giuste verifiche metriche e svolto un rilievo fotografico dei beni, alle ore 11,30, completate le operazioni peritali, si dichiaravano definitivamente chiuse queste ultime.

Con la stesura del processo verbale [redacted] dichiarava che "i lavori nelle unità immobiliari sono proseguiti (da intendersi: rispetto al precedente sopralluogo effettuato in occasione della Esecuzione Immobiliare) come da variante presentata in Comune di Nocera Umbra nell'anno 2018, questi hanno determinato un notevole incremento di valore dell'immobile dell'intera unità che non prevedeva nessun tipo di divisione, lo dimostra il fatto che gli impianti già realizzati sono centralizzati, termici-idraulici-elettrici".

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1 Indirizzo: Abitazione sita in Nocera Umbra Via Tullio Pontani n.1.

(già identificato nella relazione prodotta per l'Esecuzione Immobiliare RGE 116/2016 come lotto 1.B)



Si precisa il numero civico corretto dell'indirizzo dell'immobile è 1 e non 1/bis, in quanto l'accesso principale avviene tramite il portone condominiale di Via Tullio Pontani 1. Si accede al bene anche tramite un'altra unità immobiliare, estranea al presente giudizio di divisione, di proprietà del solo sig. GAMMAITONI, che ha il suo accesso diretto da un altro portone, affiancato al civico n. 1, attualmente mancante del numero civico esposto.

2.2 Identificazione Catastale: N.C.E.U. del Comune di Nocera Umbra (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
88	115 114	21 9	A/2	2	6 vani	Totale: 175 mq Escluse aree scoperte: 175 mq	€ 464,81

Beni intestati a Ermanno GAMMAITONI e natalina GALASSI, ciascuno per la piena proprietà di $\frac{1}{2}$.

2.3 Caratteristiche dei beni (cfr. doc. fotografica All. 7)

POSIZIONE: La porzione da dividere si trova all'interno di un antico palazzo signorile, denominato Palazzo Olivieri, posto nel pieno centro storico di Nocera Umbra in Piazzetta Blasi, proprio all'incrocio tra Via Pontani e Corso Vittorio Emanuele, due gradevoli vie cittadine servite da numerosi negozi.

DESCRIZIONE: La porzione è accessibile direttamente dall'androne condominiale del Palazzo, che si apre su Via Pontani al numero civico 1, oltre che dall'attigua unità immobiliare (part. 115 sub. 22, non oggetto della presente relazione) che presenta un ingresso autonomo sempre su Via Pontani.

L'immobile si affaccia su Corso Vittorio Emanuele mediante grandi e belle finestre, incorniciate da fasce bugnate in pietra, con sottostante doppia fascia marcapiano e marcadavanzale, e su una corte retrostante l'edificio mediante piccole finestre alte.

Si precisa che l'immobile in oggetto è direttamente comunicante con l'attigua part. 115 sub. 22 - destinata a ufficio ed estranea alla presente procedura di divisione - da cui è separato da una semplice porta interna.

La struttura portante dell'edificio è in muratura a sacco, i solai sono in travi di legno e pianelle di laterizio, oltre un ambiente voltato a botte con laterizi a facciavista; i soppalchi, di recente realizzazione, presentano solai e scale in ferro.

Le finestre, di recente installazione, sono in legno verniciato, con taglio termico e doppi vetri, dotate di persiane sempre in legno, verniciate.

L'immobile, in corso di ristrutturazione, ha destinazione d'uso residenziale e consta di tre unità potenzialmente autonome, anche al fine di realizzare una struttura ricettiva tipo "albergo diffuso" o "appartamenti vacanza", come specificato nella relazione tecnica allegata all'ultimo titolo edilizio (v. par.11).

L'immobile è composto da: ingresso/disimpegno (mq 15,8), camera/cucina/soggiorno (mq 18,3), bagno (mq 4,4), soppalco (mq 15,0), disimpegno (mq 5,4), camera/cucina/soggiorno (mq 15,8), bagno (mq 3,4), cucina (mq 14,5), bagno (mq 4,4), camera (18,9), magazzino (mq 8).

La superficie calpestabile totale è quindi pari a mq 124 circa.

L'altezza interna dei locali dell'abitazione è variabile: m 4,80 per gli ambienti a doppia altezza; m. 2,40 per i soppalchi, i disimpiegni e il primo bagno; altezze variabili da m. 2,00 a m. 3,05 per gli altri ambienti.



Gli ambienti sono luminosi, di dimensioni contenute ma alti, salvo quelli sotto i soppalchi.

Internamente sono in corso dei lavori di ristrutturazione non ancora completati, mancano infatti parte dei rivestimenti, i parapetti delle scale, alcune porte interne, i sanitari, i termosifoni, la caldaia, la cucina.

Il collegamento con lo studio (già identificato non oggetto della presente divisione) avviene dall'ingresso/disimpegno.

IMPIANTO ELETTRICO: NON FINITO, è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando superiore alla normale installazione. L'impianto comune anche all'attiguo studio ed è sezionato in 4 unità, per un possibile uso differenziato dell'immobile.

IMPIANTO ALLARME: ASSENTE

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: NON FINITO, autonomo con radiatori (non ancora installati). L'impianto, comune anche all'attiguo studio, sarà provvisto di una unica caldaia che sarà installata nel soppalco dello studio (cfr. All. 7 Documentazione fotografica); è predisposto il sezionamento in 4 unità, per un possibile uso differenziato dell'immobile.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: NON FINITO, sottotraccia. Mancano i sanitari. Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella pubblica fognatura.

IMPIANTO GAS: NON FINITO, comunque sottotraccia. L'impianto, comune anche all'attiguo studio, alimenta la cucina dell'abitazione e la caldaia, comune anche allo studio.

2.4 Stato di conservazione: Lo stabile ha subito un recente intervento di generale ristrutturazione e miglioramento sismico e si presenta in buone condizioni oltre che di aspetto gradevole e signorile. In particolare nella porzione in oggetto sono tuttora in corso e aperti i lavori degli interni e restano da completare le tinteggiature, i rivestimenti, i bagni, gli impianti in genere.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 VERIFICA DELLA ATTUALE CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI FABBRICATI

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di porzioni di fabbricato e non di terreni.

3.1.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Nocera Umbra il 30/08/2017, e poi rinnovato con richiesta dell'ottobre 2021, è risultato che l'edificio è di antichissima costruzione e certamente antecedenti al settembre 1967.

L'immobile è stato recentemente modificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n.190	190/88	28/12/1988	Cambio di destinazione d'uso di locali in abitazione Rilasciata ai sigg. 



2	Permesso di Costruire n. 165	165/02	03/07/2008	Riparazione danni e miglioramento sismico di un fabbricato di civile abitazione danneggiato dal sisma del 26/09/1997 e successivi (l. 30/98) Rilasciato ai vari proprietari tra cui [redacted] (anche progettista)
3	S.C.I.A. prot. 9409	92/2017	28/07/2017	Eventi Sismici del 26/09/1997 in Umbria e Marche. Comune di Nocera Umbra, programma di recupero di Nocera centrosorico UMI n. 3. Interventi di miglioramento sismico e ripristino danni, ai sensi della L.R. 30, D.G.R. n. 5180/98. Progetto di completamento e Variante. Presentato dai vari proprietari tra cui [redacted] (anche progettista)

Sull'edificio è stata inoltre emessa una ordinanza di inagibilità in seguito al sisma del 97, che per l'unità immobiliare pignorata non è stata ancora revocata poiché i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

E' stata inoltre rilasciata una Concessione Contributiva (n. 291 del 28/07/2008) tuttora in atto e non ancora definita con l'erogazione dell'ultimo stato finale, in quanto i lavori non sono terminati.

I lavori di cui alla S.C.I.A. 92/2017 non sono stati chiusi e l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

3.1.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Occorre innanzitutto una premessa relativa a quanto dichiarato in merito alla conformità urbanistica nella relazione tecnico estimativa già depositata dal sottoscritto per l'Esecuzione Immobiliare 116/2016:

- in data 21/04/2017 è stata presentata una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Nocera Umbra per la visione dei titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati (con sollecito del 15/06/2017);
- in data 28/04/2017 è stato effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati, riscontrando la presenza del soppalco;
- in data 28/07/2017 i signori [redacted] hanno presentato una SCIA nella quale erano riportate alcune modifiche distributive e il soppalco;
- nei giorni 30/08/2017 e 06/09/2017 è stato effettuato l'accesso agli atti, ma non è stata data notizia allo scrivente della SCIA 92 del 28/07/2017, di conseguenza nella relazione estimativa il soppalco è definito illegittimo e se ne prevede la rimozione.

Con quest'ultima SCIA del luglio 2017 si intendeva legittimare la realizzazione del soppalco, ma era invece necessario presentare una SCIA in sanatoria in quanto il soppalco era già stato realizzato, come rilevato dal sottoscritto nel sopralluogo di aprile 2017. Inoltre non è stato depositato il progetto strutturale, necessario ai sensi della DGR Umbria 166/2012 allora vigente. Le modifiche alla distribuzione interna all'epoca erano ancora classificate come "opere libere", per cui non rilevano ai fini della legittimità del titolo.

Inoltre dall'analisi degli elaborati allegati alla S.C.I.A. 92/2017 emerge una incongruenza relativamente all'uso previsto per i locali affacciati su Corso Vittorio: nel grafico infatti sono indicati come soggiorno/letto e pranzo/soggiorno, oltre a due ripostigli, mentre in relazione si specifica che si intende utilizzare l'immobile come "albergo diffuso" o "appartamenti per vacanza", pertanto si creano 3 unità autonome dotate ciascuna



del proprio bagno e di angolo cottura/cucina. Lo scrivente ritiene che l'incongruenza derivi da un errore materiale e che l'estesa e dettagliata descrizione riportata nella relazione prevalga sulle diciture riportate nel grafico. Si ritiene quindi che con il titolo edilizio si intendesse autorizzare la destinazione dei due locali principali su Corso Vittorio come camera/cucina e trasformare i due ripostigli in due bagni.

Tale interpretazione collima e corrisponde con lo stato dei luoghi: infatti le due camere contengono anche gli attacchi degli impianti per la cucina, e i due piccoli locali contengono i terminali degli impianti dei sanitari.

Detto ciò, si rilevano comunque alcune lievi difformità tra i grafici di progetto e lo stato dei luoghi, relative alla disposizione e posizione dei tramezzi:

- è assente il tramezzo tra antibagno e bagno sul retro
- è leggermente modificata la sagoma della parete curva del secondo bagno
- mancano le spallette di muratura interne al primo bagno
- è presente una porta tra i due disimpegni
- sono aumentate le dimensioni delle spallette interne al magazzino.

Tali modifiche non incidono sullo schema generale dell'immobile e non hanno valenza strutturale, ma necessitano comunque di essere regolarizzate.

Tutto ciò premesso, è necessario presentare una nuova SCIA in accertamento di conformità, previa una Valutazione della Sicurezza ai fini sismici, con la quale saranno regolarizzati gli interventi di realizzazione del soppalco e le modifiche alla distribuzione interna, e sarà altresì opportuno esplicitare in modo inequivocabile la destinazione d'uso di tutti i locali dell'immobile. Successivamente sarà possibile attestare l'Agibilità dell'immobile. Si potrebbe, in alternativa alla sanatoria, demolire il soppalco, ma sarebbe comunque necessario presentare un titolo.

Nel caso in cui il Giudice stabilisse di procedere alla divisione dell'immobile così come prospettata dallo scrivente al par. 3.3, la sanatoria del soppalco sarebbe indispensabile per raggiungere nel lotto 1 la superficie minima di mq 28, necessaria per costituire una unità abitativa autonoma (ai sensi dell'art. 3 del D.M. 90/1975). Con la medesima S.C.I.A. sarà possibile anche frazionare l'immobile nelle tre unità previste nel progetto di divisione (disimpegno comune e due abitazioni), senza aggravio di costi.

3.1.3 STIMA DEI COSTI DI SANATORIA

Si stima un costo complessivo di € **4.800,00** per: Valutazione della Sicurezza, S.C.I.A. in accertamento di Conformità, Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità.

Sono esclusi eventuali costi per interventi di adeguamento che il tecnico strutturista potrebbe ritenere necessari, a seguito della Valutazione della Sicurezza, per rendere il soppalco adeguato alla normativa vigente.

Sono inoltre escluse le sanzioni amministrative che il dirigente del Comune di Nocera Umbra vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

3.2 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA DIVIDERE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più





probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura giudiziaria.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione lo stesso utilizzato in precedenza per la stima redatta per l'esecuzione immobiliare rubricata al numero di R.G.116/2016, ovvero quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state quindi aggiornate, rivolgendole, anche nel presente caso, al mercato immobiliare residenziale del Comune di Nocera Umbra, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio, dello stato di avanzamento dei lavori in corso.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella **Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.)**, determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (per pareti confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

70% della superficie del soppalco in ragione della sua altezza utile ridotta

Superficie Commerciale Vendibile dell'intero immobile: mq 154 (escluso il soppalco)

mq 166 (compreso il soppalco)

Nel caso si proceda alla divisione come da progetto divisionale di seguito proposto, sarà necessario regolarizzare il soppalco, in modo da poterlo includere nel lotto 1, che sarà formato dalla prima camera con il bagno e, appunto, dal soppalco. Senza il soppalco, infatti, il lotto 1 avrebbe una superficie calpestabile minore di 28 mq e quindi insufficiente per costituire una unità abitativa autonoma (ai sensi dell'art. 3 del D.M. 90/1975).

Per quanto riguarda la **valutazione economica** va precisato che nell'immobile sono proseguiti i lavori di ristrutturazione, pertanto il livello di finitura è aumentato, comportando un leggero incremento del valore unitario già stimato dal sottoscritto.

Valore unitario (Vu) dell'immobile: €/mq 1000,00

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 166 x €/mq 1.000,00 = € 166.000,00

A detrarre il costo per la sanatoria urbanistica, stimato pari ad € 4.800,00



3.3 COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI E POSSIBILITÀ DI ATTRIBUZIONE AI CONDIVIDENTI DI UNA PORZIONE OMOGENEA DEI BENI IN NATURA

A giudizio dello scrivente l'immobile non è "comodamente" divisibile in quanto l'unica divisione che si ritiene ragionevole produce due unità molto disomogenee, quindi comporta un notevole conguaglio economico, ingenti costi per il frazionamento degli impianti e spese per l'aggiornamento catastale.

Per rispondere al quesito posto si descrive comunque, al seguente par. 3.4, il progetto divisionale ipotizzato.

3.4 REDAZIONE DEL PROGETTO DIVISIONALE E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

Si produce un solo progetto divisionale come di seguito formulato.

Si prevede la formazione di tre unità immobiliari: un disimpegno comune e due abitazioni autonome.

Si evidenzia che dividere l'immobile comporterà ingenti costi per il frazionamento degli impianti, i quali, ancorchè già sezionati, sono comuni a tutto l'immobile nonché all'adiacente ufficio. Tali costi non sono quantificabili con le informazioni attualmente disponibili, ma si possono stimare in un importo minimo di € 7.000,00.

Sarà inoltre necessario frazionare l'immobile a livello catastale, generando 3 unità: due abitazioni e un bene comune non censibile (ingresso comune). Per questa variazione catastale si prevede un costo di € 1.000,00.

Il costo per la pratica edilizia di frazionamento è invece ricompreso nel costo già stimato per la pratica di sanatoria (€ 4.800,00) e quindi il frazionamento non comporta sotto questo aspetto aggravio di costi.

Si precisa che nel valore unitario attribuito di €/mq 1.000,00 è ricompreso il valore dei diritti spettanti sulle parti comuni (disimpegno) che non vengono valutate singolarmente.

Spese per aggiornamento catastale a seguito del frazionamento = € 1.000,00

Spese per frazionamento impianti = € 7.000,00 minimo.

Spese per frazionamento a livello urbanistico, incluse nel costo della SCIA in accertamento = € 4.800,00

Totale spese: € 12.800,00 da dividere in parti uguali fra i due lotti.

Lotto 1: camera, bagno, soppalco - sup. calpestabile mq 37,7; S.C.V. mq 44.

Valore di Mercato della Piena Proprietà del Lotto 1: mq 44 x €/mq 1.000,00 = € 44.000,00

a detrarre spese € 6.400,00

Valore lotto 1: € 37.600,00

Conguaglio da ricevere €: 32.000,00

Lotto 2: disimpegno, pranzo soggiorno, 2 bagni, ripostiglio, cucina, camera - sup. calpestabile mq 70,4; S.C.V. mq 108.

Valore di Mercato della Piena Proprietà del Lotto 2: mq 108 x €/mq 1.000,00 = € 108.000,00

a detrarre spese € 6.400,00

Valore lotto 1: € 101.600,00

Conguaglio da versare: € 32.000,00



4. CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra rilevato, nel presente paragrafo si riportano le conclusioni di questo scrivente: si ritiene sconsigliabile il frazionamento in lotti del bene in oggetto in quanto la divisione produrrebbe due lotti molto disomogenei, sarebbe onerosa e comporterebbe un notevole conguaglio in denaro.

Si propone comunque un progetto divisionale, rimettendo al Giudice la decisione su come procedere.

Di seguito i fascicoli riassuntivi dei due lotti proposti.

5. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Nomina e giuramento CTU;
- All. 2 – Processi Verbali;
- All. 3 – Documentazione catastale;
- All. 4 - Documentazione urbanistica;
- All. 5 – Schema grafico del progetto divisionale;
- All. 6 – Documentazione fotografica;

* _ * _ *

Con la sottoscrizione della presente relazione, il nominato consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in bozza, costituita da 11 pagine oltre a 6 allegati e a 2 fascicoli per i lotti del progetto divisionale proposto.

