

STUDIO ARCH. PATRIZIA LOIALI

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

PROGETTO DI DIVISIONE RELAZIONE DEL CTU

Causa N. 3255/2021 R.G.

ATTORE- CREDITORE: Dovalue S.p.a. (Avv. Franco Matera)

CREDITORE CONVENUTO: B2 KAPITAL S.r.l. (Avv. Domenico Fazzi)

Contro

DEBITORE CONVENUTO: *****

COMPROPRIETARIA CONVENUTA: ***** (Avv. Stefano Bianchini)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Laretta Casadei

G. I.: Dott. Antonino Geraci

Udienza del 23 febbraio 2023

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa	pag. 2
Introduzione e quesiti	pag. 2-3
Risposte ai quesiti	pag. 3-12
Indice allegati	pag. 13

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, nominata dal G.I. Dott. Antonino Geraci, effettuati i debiti sopralluoghi, rilievi ed accertamenti, si prega riferire quanto segue.

INTRODUZIONE E QUESITI

La scrivente presenziava all'udienza del 13 ottobre 2022, prestando il giuramento di rito; il G.I. poneva i seguenti quesiti:

Quesito n. 1:

procedere alla valutazione dei beni oggetto di divisione e predisporre il progetto di divisione.

Quesito n. 2:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto della divisione.

Quesito n.3:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Quesito n.4:

procedere alla identificazione catastale del bene oggetto di divisione.

Quesito n.5:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quesito n.6:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene in oggetto di divisione.

Quesito n.7:

verificare la regolarità del bene o dei beni oggetto di divisione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito n.8:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito n.9:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito n.10:

verificare se i beni oggetto di divisione ricadano su suolo demaniale.

Quesito n.11:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Quesito n.12:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Quesito n.13:

procedere alla valutazione dei beni.

Il G.I. assegnava al CTU il termine di 45 prima dell'udienza fissata per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti e fissava l'udienza in data 23 febbraio 2023.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 11 novembre 2022 si dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di causa siti in Viterbo, Viale Fiume n. 121/A, alla presenza della sottoscritta CTU, dell'Avv. Stefano Bianchini, in qualità di difensore della convenuta*****, e della sig.ra Di Vita Giuseppina, in qualità di delegata del custode giudiziario, Notaio Lauretta Casadei, come da verbale allegato (All.1). In tale sede venivano assunte tutte le misure planimetriche e scattate alcune fotografie ritraenti lo stato dei luoghi sia internamente che esternamente.

Esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed eseguito il sopralluogo, il Ctu, in risposta ai quesiti posti dal G.I, riferisce quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: procedere alla valutazione dei beni in oggetto di divisione e predisporre il progetto di divisione.

- a) Trattasi di un locale magazzino sito in Viterbo, Viale Fiume n. 121/A, identificato al NCU del comune di Viterbo al foglio 161, p.lla 247 sub.1, posto al piano primo sottostrada, cat. C/2, classe 4, mq. 152, rendita € 321,86; confinante con:
- Proprietà *****e *****(area esterna al fabbricato);
 - Locale tecnico condominiale;
 - Vano scala condominiale.

La sottoscritta ha acquisito la visura storica catastale che si allega alla presente relazione (All.2).

- b) Il valore economico del bene al prezzo corrente di mercato è stato stimato in euro 66.000,00, come meglio specificato in risposta al quesito n. 13.
- c) La scrivente ritiene che l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, sia comodamente divisibile in 2 lotti di egual misura attribuibili agli attuali proprietari che ne detengono i diritti di ½ ciascuno.

I locali carrabili sono già attualmente divisi in due locali separati accessibili sia tramite due saracinesche raggiungibili dall'area esterna, sia internamente al fabbricato; mentre il magazzino di mq. 80,92 è attualmente un unico vano. Pertanto, mantenendo inalterati i locali carrabili e dividendo il magazzino in due parti di egual metratura è possibile comodamente frazionare il bene in due lotti, attribuendo così metà della metratura del magazzino ad uno dei locali carrabili e l'altra metà all'altro locale carrabile.

In merito all'area esterna sopra menzionata, identificata con la p.lla 607 del foglio 161, necessaria per l'accesso carrabile ai garages, si fa presente che appartiene agli stessi proprietari dei locali in stima per gli stessi diritti di ½ ciascuno e che non è sottoposta al pignoramento, pertanto, nell'ipotesi di vendita forzata dei beni, per l'area sopra menzionata si dovrà calcolare il valore della servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà

formalmente costituire. I costi relativi alla servitù di passaggio sono stati stimati in euro 6.600,00; tali costi, equamente divisi, andranno detratti al valore finale di stima dei due lotti. In merito all'accesso ai locali in stima dall'interno del fabbricato, accesso attualmente servito da un disimpegno, si precisa che, nell'ipotesi divisionale, il disimpegno diventerebbe comune ai 2 locali e pertanto fruibile da entrambi i proprietari.

Alla luce di quanto sopra, si propone una divisione del bene in 2 lotti di uguale valore che non comporta conguagli per i proprietari.

In seguito alla suddetta divisione, a parere della scrivente, i locali risulterebbero più appetibili soprattutto ai fini della commerciabilità.

- d) Per ottenere la divisione in due lotti è necessario dividere il locale magazzino di mq. 80,92, realizzando alcuni tramezzi e installando due porte. Si stima un costo di euro 4.000,00 per la costruzione dei tramezzi, l'acquisto e la messa in opera delle porte; mentre per le spese tecniche relative alla presentazione della SCIA e per il frazionamento e aggiornamento catastale si stima un costo di euro 1.000,00. Dette spese verranno attribuite ai due proprietari in parti uguali e detratte dal valore stimato.

Quesito n. 2: identificare i diritti reali ed i beni oggetto della divisione.

- i diritti reali sull'immobile oggetto della presente relazione sono: diritti di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al sig.*****, nato a ***** il*****, C.F. ***** e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in capo alla sig.ra*****, nata a *****il*****, c.f.*****.
- Il diritto reale indicato nell'atto di citazione corrisponde a quello in titolarità dei convenuti eseguiti in forza dell'atto di acquisto del terreno edificabile avvenuto in data 09.03.1970 con atto di compravendita Notaio Mario Simoni, rep. 8300, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo l'08.04.1970 al n. 2480 del reg part. di formalità (All.4)
- Il bene oggetto della domanda di divisione è catastalmente identificato NCU del comune di Viterbo al foglio 161, p.lla 247 sub.1; nell'atto introduttivo del presente giudizio e nell'originario atto di pignoramento i dati identificativi del bene oggetto di divisione risultano corrispondenti;
- Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto di divisione, si ritiene di procedere alla formazione **di due lotti** per l'assegnazione ai comproprietari; una volta formato, il lotto 1 confinerà con l'area esterna del fabbricato residenziale, identificata con la p.lla 607 del foglio 161, di proprietà dei signori *****e *****e con il vano scale condominiale; mentre il lotto 2 confinerà con con l'area esterna del fabbricato residenziale, identificata con la p.lla 607 del foglio 161, di proprietà dei signori *****e *****e con il locale tecnico condominiale, che ha accesso esterno al fabbricato. Per la realizzazione dei due lotti occorrerà realizzare un frazionamento dei locali con relativo accatastamento, i cui costi saranno scomputati dal prezzo di stima.

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattasi di un locale magazzino, composto da più ambienti, posto al piano seminterrato di una palazzina residenziale; ubicato nel Comune di Viterbo, sul viale che collega la frazione di La Quercia con Bagnaia, precisamente in Viale Fiume 121/A. La zona non è di particolare pregio ed i servizi ad essa destinati si trovano nella frazione di Bagnaia, che dista circa 1 km, oppure nella frazione di La Quercia che dista circa 1,2 km.

Il fabbricato, posto direttamente su Viale Fiume, consta di tre piani fuori terra destinati a residenziale e un piano seminterrato destinato a magazzino/garage (foto 1), oggetto della presente relazione.



Foto 1: prospetto principale su Viale Fiume

Si accede alle unità residenziali dell'edificio tramite una piccola area antistante al portone d'ingresso (foto 2), che immette nel vano scala condominiale, attraverso il quale, scendendo qualche gradino (foto 3) è possibile raggiungere la porta d'ingresso privata al magazzino e ai garages del piano seminterrato (foto 4), oggetto della presente relazione.



Foto 2: ingresso edificio



Foto 3: scala di accesso al magazzino



Foto 4: porta ingresso interno

Oltre al vano scala interno al fabbricato, è possibile raggiungere i locali staggiati anche attraverso un'area esterna, utilizzata dai condomini per il parcheggio delle auto e servita da un cancello carrabile (foto 5), raggiungendo così i due accessi carrabili provvisti di saracinesca non motorizzata (foto 6).



Foto 5: ingresso area esterna



Foto 6: accessi carrabili

Si fa presente che l'area esterna sopra citata, identificata al foglio 161 p.lla 607 del Comune di Viterbo, è di proprietà degli stessi *****e *****per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, pertanto, nell'ipotesi di vendita forzata dei beni, si calcola il valore della servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire.

Il magazzino è attualmente suddiviso in quattro ambienti:

- Un disimpegno di mq. netti 7,67, che mette in comunicazione gli altri tre ambienti (foto 7);
- Un locale/garage con accesso carrabile di mq. netti 35,42 (foto 8);
- Altro locale/garage con accesso carrabile di mq. netti 32,93 (foto 9);
- Un locale magazzino, non accessibile dall'esterno, di mq. netti 80,92 (foto 10).



Foto 7: disimpegno



Foto 8: 1° locale/garage

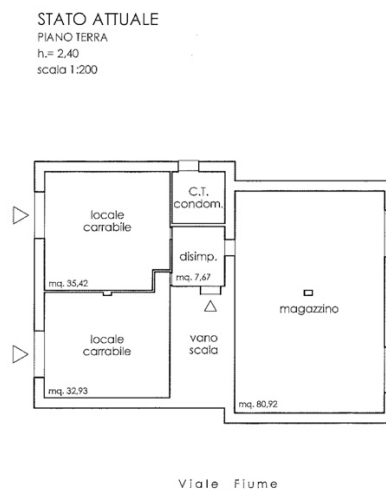


Foto 9: 2° locale/garage



Foto 10: magazzino

Planimetria dello stato attuale:



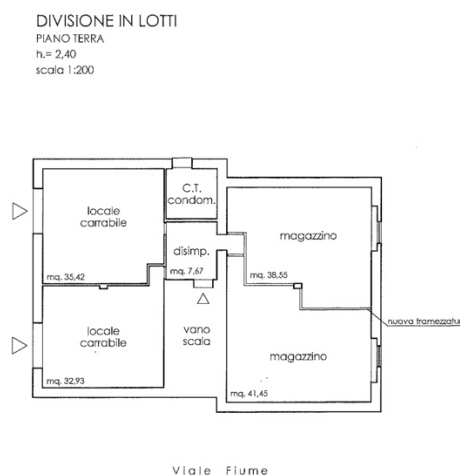
Tutti i locali sono rifiniti allo stato grezzo; il pavimento è in battuto di cemento; le pareti con intonaco grezzo; non sono presenti impianti né infissi tranne che per le due serrande manuali che permettono l'accesso carrabile; l'altezza interna utile è di ml. 2,40.

Si riporta di seguito la consistenza dei locali oggetto della presente relazione:

Superficie netta dei locali carrabili e del magazzino:

Disimpego comune	mq.	7,67
Locale carrabile 1	mq.	35,42
Locale carrabile 2	mq.	32,93
Magazzino 1	mq.	<u>80,92</u>
Sommano	MQ.	156,94

In seguito al rilievo diretto e allo studio della planimetria, si ritiene conveniente dividere il bene in stima in due lotti, mantenendo inalterata la superficie dei due locali carrabili e dividendo in due porzioni il locale magazzino. Di seguito la planimetria con la divisione dei due lotti e con la nuova la nuova consistenza attribuita a ciascun lotto:



Ipotesi di divisione in 2 lotti: **Lotto 1:** mq. 32,93+mq. 41,45 – **Lotto 2:** mq. 35,42+mq. 38,55

CONSISTENZA LOTTO 1:**LOCALE CARRABILE E ACCESSORI:****Superficie netta**

Locale carrabile 1	mq. 32,93
Magazzino 1	<u>mq. 41,45</u>
Sommano	MQ. 74,38

CONSISTENZA LOTTO 2:**Superficie netta**

Locale carrabile 2	mq. 35,42
Magazzino 2	<u>mq. 38,55</u>
Sommano	Mq 73,97

Disimpegno comune mq. 7,67

Ai fini della stima dell'immobile in oggetto, si calcola la superficie commerciale per la quale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, si considerano le murature (interne/ esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

<u>Superficie lorda LOTTO 1:</u>	locale carrabile	mq. 36,22
	locale magazzino	<u>mq. 45,59</u>
	Sommano	mq. 81,81

<u>Superficie lorda LOTTO 2</u>	locale carrabile	mq. 38,96
	Locale magazzino	<u>mq. 42,40</u>
	Sommano	mq. 81,36

Pertanto la superficie lorda che viene messa a base della stima per il Lotto 1 è di mq. 81,81; la superficie lorda che viene messa a base della stima per il Lotto 2 è di mq. 81,36.

Quesito n.4: procedere alla identificazione catastale del bene oggetto di divisione.

- La scrivente ha acquisito la visura storica catastale del bene, nonché la planimetria catastale corrispondente, che si allegano (All.2) alla presente.
- Il bene in oggetto è catastalmente identificato al NCEU di Viterbo al foglio 161, p.lla 247 sub. 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 152 m², piano T, dati di superficie totale m² 189; originariamente edificato su terreno identificato al NCT al foglio 161, p.lla 247 (ex 607- ex 608- ex 609- ex 610).
- Dalla disamina dell'atto di pignoramento, dell'atto di provenienza e della relativa nota di trascrizione, confrontati con le risultanze catastali, non si riscontrano difformità.
Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale si riscontrano invece le seguenti difformità:
 - Presenza di 2 finestre nel locale magazzino non segnalate nella planimetria catastale;
 - Esistenza di alcuni tramezzi non segnalati nella planimetria catastale.

Per la suddivisione dei vani in 2 lotti occorre realizzare alcuni tramezzi che necessitano di autorizzazione, creare due particelle separate che corrispondano ai due distinti locali e aggiornare la planimetria catastale.

- Per l'eliminazione delle riscontrate difformità e per la suddivisione dei locali in due lotti si stima un costo complessivo di euro 6.000,00, comprensivo degli oneri di sanatoria, delle spese tecniche per la redazione della SCIA e della CILA in sanatoria, del frazionamento, dell'aggiornamento catastale e della realizzazione delle tramezzature;
- Si calcola altresì il costo della servitù di passaggio sull'area esterna, identificata con la p.lla 607 del foglio 161, necessaria per l'accesso carrabile ai garages, di proprietà dei signori *****e ***** per i diritti di ½ ciascuno della piena proprietà; la suddetta area non è sottoposta al pignoramento, pertanto, nell'ipotesi di vendita forzata dei beni, si calcola il valore della servitù di passaggio che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire. Si stima euro 6.600,00 quale costo della servitù di passaggio corrispondente a circa il 10% del valore dei beni, che, equamente diviso, andrà detratto al valore finale di stima dei due lotti.

Quesito n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1: piena proprietà di magazzino ubicato nel Comune di Viterbo in Viale Fiume n. 121/A, piano S1; composto da 1 disimpegno in comune con il lotto 2, n.1 locale con accesso carrabile di mq.32,93, 1 locale magazzino di mq.41,45; confina a sud con il vano scala condominiale e con il terreno p.lla 607 del foglio 161 sui rimanenti 3 lati; riportato nel **C.F. del Comune di Viterbo al foglio 161, p.lla 247, sub. 1, unita al Lotto 2, da frazionare e aggiornare la planimetria;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla presenza di 1 finestra e di alcuni tramezzi; vi è concessione edilizia n. 677/68/A cui non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione interna e alla realizzazione di 1 finestra non presente nel progetto assentito; può ottenersi sanatoria. Con servitù di passaggio per l'accesso esterno al garage, formalmente da costituire.

Valore stimato euro 33.000,00

A detrarre il 50% degli oneri per la sanatoria euro 3.000,00

A detrarre il 50% del costo della servitù di passaggio euro 3.150,00

Valore attribuito al bene al netto dei costi e degli oneri euro 26.850,00

Che si arrotonda a euro 27.000,00 (diconsi euro ventisettemila)

LOTTO 2

piena proprietà di magazzino ubicato nel Comune di Viterbo in Viale Fiume n. 121/A, piano S1; composto da 1 disimpegno in comune con il lotto 1, n.1 locale con accesso carrabile di mq.35,42, 1 locale magazzino di mq. 38,55; confina a nord con il locale tecnico condominiale e con il terreno p.lla 607 del foglio 161 sui rimanenti 3 lati; riportato nel **C.F. del Comune di Viterbo al foglio 161, p.lla 247, sub. 1, unita al Lotto 1 da frazionare e aggiornare la planimetria;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla presenza di 1 finestra e di alcuni tramezzi; vi è concessione edilizia n. 677/68/A cui non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione interna e alla realizzazione di 1 finestra non presente nel progetto assentito; può

ottenersi sanatoria. Con servitù di passaggio per l'accesso esterno al garage, formalmente da costituire.

Valore stimato euro 33.000,00

A detrarre il 50% degli oneri per la sanatoria euro 3.000,00

A detrarre il 50% del costo della servitù di passaggio euro 3.150,00

Valore attribuito al bene al netto dei costi e degli oneri euro 26.850,00

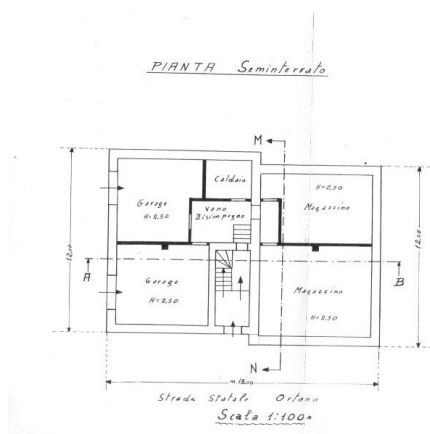
Che si arrotonda a euro 27.000,00 (diconsi euro ventisettemila)

Quesito n.6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene in oggetto di divisione.

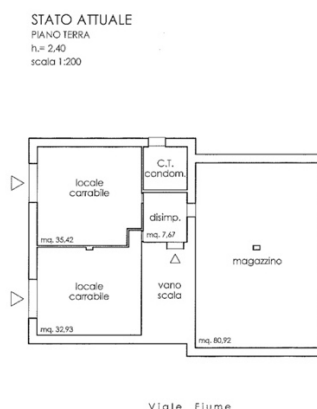
- Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, il primo e unico passaggio di proprietà trascritto risulta essere l'atto di compravendita del terreno edificabile, sul quale edificarono il fabbricato, acquistato dagli attuali proprietari in data 09.03.1970, dal sig. *****, in forza dell'atto rogato dal Dott. Mario Simoni, Notaio in Viterbo, trascritto a Viterbo l'8.04.1970 al n. 2480.

Quesito n.7: verificare la regolarità del bene o dei beni oggetto di divisione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- L'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 677/68/A e successiva variante presentata in data 04.06.1971 (All.7);
- Il bene non risponde esattamente al progetto assentito in ordine ad alcune tramezzature mai eseguite e alla realizzazione di due finestre presenti nel magazzino;
- È possibile sanare le difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto; occorre presentare altresì una SCIA per i lavori relativi al frazionamento del locale magazzino, entrambe redatte e firmate da un tecnico abilitato, oltre che pagare la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 2.000,00 per la compilazione e la presentazione delle pratiche in Comune e in Catasto, costo che sarà detratto dal valore di stima.



Planimetria del progetto assentito



Planimetria stato attuale

Quesito n.8: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- L'immobile è libero.

Quesito n.9: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 07.05.2012 al n. 612 di formalità, di euro 457.000,00 di cui sorte euro 409.550,32 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 01.12.2010 n. 14.626, **a favore** della Banca della Tuscia Credito Cooperativo Soc. Coop. Per Azioni, con sede in Montalto di Castro (VT), c.f. 01651240564, **contro ******* per la quota di 1/2;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 24.11.2016 al n. 2371 di formalità, di euro 378.707,20 di cui sorte euro 350.568,10, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Roma in data 03.04.2012 n. 8638, **a favore** della Unicredit S.p.a., con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101, **contro*******, per la quota di 1/2;
- Pignoramento trascritto a Viterbo in data 20.04.2017 al n. 3862 di formalità, **a favore** della Unicredit S.p.a e **contro*******, per i diritti di piena proprietà su quanto in oggetto, in virtù dell'Atto del tribunale di Viterbo n.744 del 16.03.2017, **contro*******, per la quota di 1/2.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria aggiornata (All. 8).

Quesito n.10: verificare se i beni oggetto di divisione ricadano su suolo demaniale.

- Il bene in oggetto non ricade sul suolo demaniale.

Quesito n.11: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- Sulla base delle risultanze del perito demaniale, incaricato dalla Regione Lazio per il Comune di Viterbo, le particelle 247 e 607 del foglio 161 non ricadono nel Demanio di Uso Civico (All.9).

Quesito n.12: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

- Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto, non si rilevano spese di gestione e/o condominiali.

Quesito n.13: procedere alla valutazione dei beni.

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto; la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2022 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Viterbo nella Fascia D5 periferica/Bagnaia. Nella determinazione del **valore medio unitario**, oltre alla media delle quotazioni OMI, si è tenuto conto anche delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per i locali carrabili detto valore medio unitario risulta essere di euro 500,00/mq; per i magazzini detto valore medio unitario risulta essere di euro 400,00/mq

Lotto 1

Pertanto euro 500,00 (locale carrabile) x mq. 32,93= **euro 16.465,00**

Euro 400,00 (magazzino) x mq. 41,45= **euro 16.580,00**

L'importo stimato per il LOTTO 1 è pari a euro 33.045,00

Che si arrotonda a euro 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00)

Lotto 2

Pertanto euro 500,00 (locale carrabile) x mq. 35,42= **euro 17.710,00**

Euro 400,00 (magazzino) x mq. 38,55= **euro 15.420,00**

L'importo stimato per il LOTTO 1 è pari a euro 33.130,00

Che si arrotonda a euro 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00)

Viterbo, 9 gennaio 2023

Il CTU
Arch. Patrizia Loiali

INDICE ALLEGATI

1. Verbale inizio operazioni peritali
2. Visura e planimetria storica CF p.lla 247 sub.1 e CT p.lla 247
3. Visura storica catastale ed estratto di mappa p.lla 607
4. Atto di compravendita + Nota di trascrizione
5. Planimetria stato attuale
6. Planimetria divisione in lotti
7. Pratiche edilizie
8. Ispezione ipotecaria aggiornata
9. Dichiarazione usi civici
10. Quotazioni immobiliari
11. Ricevute invii parti
12. Documentazione fotografica