

TRIBUNALE DI MATERA

Causa civile n. 1253/2018

TRA

-

E

-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Il sig. G.E. nella procedura esecutiva n. 7/2003 promossa da
,
in danno di , considerato che il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di proprietà sui beni di , con ordinanza in data 05/06/2018 (*allegato 1*), disponeva procedersi al giudizio di divisione e sospendeva il procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio.

All'udienza del 12/11/2019, (*allegato 2*) il sig. Giudice, Dott.ssa Berloco, nominava Consulente Tecnico di Ufficio lo scrivente, geom. Giovanni Sacco, che nella stessa udienza prestava giuramento prendendo nozione del mandato affidato.

I beni oggetto di analisi del possibile giudizio di divisione sono quelli riportati nell'ordinanza del 05/06/2018 e nella relativa nota di trascrizione nn. 6475/4915 del 12/07/2018 (*allegato 3*):

- A) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 13 P.T. – PS1;**
- B) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 31;**
- C) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 32;**

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della verifica, così come riportato nella Consulenza Tecnica di Ufficio depositata in data 22/05/2006, costituiscono una organica struttura edilizia, destinata ad attività commerciale, pur individuati catastalmente come n. 3 unità autonome.



La struttura si sviluppa su due livelli, piano terra della superficie di mq 35,00 collegato con scala interna al piano seminterrato, della superficie di mq 77,00.

Il piano terra, di mq 35,00, e porzione del piano seminterrato di pari superficie è identificato in catasto, Comune di Nova Siri foglio 49 particella 515 sub 13, la restante porzione del piano seminterrato, della consistenza di mq 42,00, è identificata in catasto, Comune di Nova Siri foglio 49 particella 515 sub 31 e sub 32.

DATI CATASTALI

In catasto urbano – Comune di Nova Siri – _____ nata

proprietar per 1/2, fg. 49 – particella 515:

- sub 13 – Via Buonarroto - piano T - categoria C/1 - cl. 2 - cons. mq 70 - R.C. € 921,88 (*allegato 4*).
- sub 31 – Via Buonarroto - piano S1 - categoria C/6 - cl. 3 - cons. mq 21 - R.C. € 46,64 (*allegato 5*).

Dalle visure catastali, vedi allegati 4 e 5, si rileva che l'intestazione risulta errata, vi è infatti riportata la sola quota di proprietar per 1/2, non è riportata la quota di proprietà pari ad 1/2 di _____, acquisita con atto dell'11/11/1986.

In catasto urbano – Comune di Nova Siri – _____ nata a
_____ proprietari per 1/2, _____ nata

proprietar per 1/2 fg. 49 – particella 515:

- sub 32 – Via Buonarroto - piano S1 - categoria C/6 - cl. 3 - cons. mq 21 - R.C. € 46,64 (*allegato 6*).

STATO DI POSSESSO

L'organica struttura, destinata ad attività commerciale, al momento della redazione della C.T.U. per il procedimento esecutivo, marzo 2006, era condotta in locazione da _____ in virtù di contratto di affitto di azienda commerciale del 15/03/1996 registrato a Pisticci al n. 364 in data 03/04/1996.

Attualmente è nel possesso di _____, in quanto proprietaria per la quota di 1/2, come accertato dallo scrivente durante il sopralluogo del 02/03/2020.



A) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 13 P.T. – PS1;

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Locale su due livelli, collegati da scala interna, con accesso da strada comunale, della consistenza di mq 70,00, con altezza utile interna il piano terra di ml 3,55 ed il piano seminterrato di ml 2,65.

VALORE

Il valore, determinato con i criteri seguiti nella Consulenza relativa al procedimento di esecuzione forzata n. 7/2003, è pari ad € 68.250,00-

B) IMMOBILE RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI ALLA VIA BUONARROTI N. 10 AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 31 PS1

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Locale, con accesso da rampa e corsia di manovra condominiale, della consistenza di mq 21,00, con altezza utile interna di ml 2,65.

VALORE

Il valore, determinato con i criteri seguiti nella Consulenza relativa al procedimento di esecuzione forzata n. 7/2003, è pari ad € 15.750,00-

C) IMMOBILE RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI ALLA VIA BUONARROTI N. 10 AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 32 PS1

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Locale, con accesso da rampa e corsia di manovra condominiale, della consistenza di mq 21,00, con altezza utile interna di ml 2,65.

VALORE

Il valore, determinato con i criteri seguiti nella Consulenza relativa al procedimento di esecuzione forzata n. 7/2003, è pari ad € 15.750,00-

ASSETTO PROPRIETARIO

nata _____, proprietaria per 1/2

nata a _____, proprietaria per 1/2

A) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 13 P.T. – PS1;

C) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 32;

Con atto stipulato in data 11/11/1986 per notaio _____ (*allegato 7*), registrato a Rotondella al n. 938 in data 17/11/1986, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 8283/7283 e nn. 8284/7284 in data 21/11/1986, _____ e _____ acquistavano, per la quota di 1/2 ciascuno, da _____ e _____



locali siti in abitato di Nova Siri riportati in catasto al foglio 49
particella 515 sub 13 e sub 32

B) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U.
DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 31;

Con atto stipulato in data 06/10/1988 per notaio (allegato 8),
registrato a Rotondella al n. 251 in data 17/10/1988, trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera ai nn. 7128/8633 in data
14/10/1986, e acquistavano, per la
quota di 1/2 ciascuno, da locale sito in abitato di Nova Siri
riportato in catasto al foglio 49 particella 515 sub 31.

A) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U.
DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 13 P.T. - PS1;

B) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U.
DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 31;

C) IMMOBILE SITO A NOVA SIRI SCALO ALLA VIA BUONARROTI N. 10 RIPORTATO AL N.C.E.U.
DEL COMUNE DI NOVA SIRI AL FG. 49 P.LLA 515 SUB 32;

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Matera del 25/03/2008,
registrato a Matera, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Matera ai nn. 2768/2120 in data 28/03/2008 (allegato 9),

acquistava dalla curatela fallimentare di la quota
di proprietà dello stesso pari ad 1/2 dei locali siti in abitato di Nova Siri
riportati in catasto al foglio 49 particella 515 sub 13-31-32

CONFRONTO TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIE CATASTALI

Per tali immobili si è riscontrata una differenza tra la rappresentazione
planimetrica catastale e l'effettivo stato dei luoghi.

Attualmente infatti le tre unità immobiliari costituiscono una unica organica
struttura, mentre sono rappresentate con tre distinte planimetrie catastali,
sub 13 (allegato 10), sub 31 (allegato 11), sub 32 (allegato 12).

RISPOSTA AL QUESITO

VALUTARE SE VI SIA LA POSSIBILITA' DI PROCEDERE ALLA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI CON EVENTUALE CONGUAGLIO

UNITA' IMMOBILIARI PROPRIETA' PER 1/2 -

PER 1/2

A) LOCALE SITO IN NOVA SIRI (MT) VIA BUONARROTI - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 13 -
PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO

B) LOCALE SITO IN NOVA SIRI (MT) VIA BUONARROTI - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 31 -
PIANO SEMINTERRATO



C) LOCALE SITO IN NOVA SIRI (MT) VIA BUONARROTI - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 32 - PIANO SEMINTERRATO

Dalle verifiche svolte si è accertato che per tali beni è possibile procedere alla divisione secondo quanto disposto dall'art. 600 cpc, con conguagli in denaro.

VALORE

Il valore, determinato nel procedimento di esecuzione forzata n. 7/2003, relativo alla organica struttura edilizia, destinata ad attività commerciale è pari ad **€ 99.687,00-** in c.t. **€ 99.750,00-**

La valutazione delle singole unità, attraverso i criteri seguiti dal precedente C.T.U. è la seguente:

A) UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 13

Piano terra mq 35,00 x € 1.200,00 = € 42.000,00

Piano S1 mq 35,00 x € 750,00 = € 26.250,00

Sommano **€ 68.250,00**

B) UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 31

Piano S1 mq 21,00 x € 750,00 = **€ 15.750,00**

C) UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 32

Piano S1 mq 21,00 x € 750,00 = **€ 15.750,00**

Sommano **€ 99.750,00**

Quota spettante a **€ 99.750,00 x 1/2 = € 49.875,00**

Quota spettante a **€ 99.750,00 x 1/2 = € 49.875,00**

L'attribuzione delle quote potrà essere definita con sorteggio o valutazione del sig. G.E.

SOLUZIONE 1

Tale soluzione è stata elaborata considerando il ripristino delle unità immobiliari secondo l'assetto catastale e come risulta dai titoli di provenienza.

Quota "A" da attribuire in proprietà esclusiva (allegato 13)

- UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 13 € 68.250,00

Quota spettante € 49.875,00

Conguaglio in denaro - **DARE € 18.375,00**

Quota "B" da attribuire in proprietà esclusiva (allegato 14)

- UNITA' IMMOBILIARE FG. 49

PART.LLA 515 SUB 31 € 15.750,00

- UNITA' IMMOBILIARE FG. 49

PART.LLA 515 SUB 32 € 15.750,00



Sommano	€ 31.500,00
Quota spettante	€ <u>49.875,00</u>
Conguaglio in denaro - AVERE € 18.375,00	

Si osserva che tale soluzione, tecnicamente possibile, rispettosa sia di quanto riportato nei titoli di provenienza, atto dell'11/11/1986, atto del 06/10/1988, decreto di trasferimento del Tribunale di Matera del 25/03/2008, sia di quanto rappresentato sulle attuali planimetrie catastali, appare di difficile attuazione considerando la somma per il conguaglio pari ad € 18.375,00.

SOLUZIONE 2

Tale soluzione è stata elaborata per ridurre il conguaglio in denaro.

Comporta la realizzazione di alcune opere edili per frazionare la porzione al piano seminterrato dell'unità sub 13, da unire alle unità sub 31 e 32, per contenere l'importo per il conguaglio.

Quota "A" da attribuire in proprietà esclusiva (allegato 15)

UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 13

- Piano terra mq 35,00 x € 1.200,00 = € 42.000,00

- Piano S1 mq 17,00 x € 750,00 = € 12.750,00

Sommano € 54.750,00

Quota spettante € 49.875,00

Conguaglio in denaro - DARE € 4.875,00

Quota "B" da attribuire in proprietà esclusiva (allegato 16)

UNITA' IMMOBILIARE - FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 13

Porzione piano S1

- Piano S1 mq 18,00 x € 750,00 = € 13.500,00

- UNITA' IMMOBILIARE FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 31 € 15.750,00

- UNITA' IMMOBILIARE FG. 49 - PART.LLA 515 SUB 32 € 15.750,00

Sommano € 45.000,00

Quota spettante € 49.875,00

Conguaglio in denaro - AVERE € 4.875,00

Si osserva che tale soluzione pur prevedendo, per la sua attuazione, la realizzazione di alcune opere edili, la redazione di atti di aggiornamento catastale per la regolare rappresentazione planimetrica, mantiene quasi del tutto quanto riportato nei titoli di provenienza, atto dell'11/11/1986, atto del



06/10/1988, decreto di trasferimento del Tribunale di Matera del 25/03/2008
e contiene la somma per il conguaglio in un importo pari ad € 4.375,00.

Matera, 05/03/2020

IL C.T.U.
(geom. G. Sacco)

Allegati:

- 1) Ordinanza sig. G.E. del 05/06/2018;
- 2) Verbale di udienza del 12/11/2019;
- 3) Nota trascrizione ordinanza del;
- 4) Visura catastale Comune di Nova Siri fg. 49 part.IIa 515 sub 13;
- 5) Visura catastale Comune di Nova Siri fg. 49 part.IIa 515 sub 31;
- 6) Visura catastale Comune di Nova Siri fg. 49 part.IIa 515 sub 32;
- 7) Atto di compravendita dell'11/11/1986;
- 8) Atto di compravendita del 06/10/1988;
- 9) Nota trascrizione decreto di trasferimento del 25/03/2008;
- 10) Planimetria catastale unità fg. 49 particella 515 sub 13;
- 11) Planimetria catastale unità fg. 49 particella 515 sub 31;
- 12) Planimetria catastale unità fg. 49 particella 515 sub 32;
- 13) Planimetria soluzione 1 - Quota "A";
- 14) Planimetria soluzione 1 - Quota "B";
- 15) Planimetria soluzione 2 - Quota "A";
- 16) Planimetria soluzione 2 - Quota "B";
- 17) Report fotografico.



