

TRIBUNALE DI LATINA
CONTENZIOSO CIVILE
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A./ [REDACTED]

R.G.. 714/2014 – G.E. Dott. F. CINA

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Alessandro Grimaldi con studio tecnico in Latina via Adda (pal Morselli), iscritto all'Albo professionale al n. A 400, è stato nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione endoesecutivo relativo alla vertenza: BANCA MPS / [REDACTED] [REDACTED] 5 R.G. 714/2014 .

In data 27-01-2016, dopo aver prestato il giuramento di rito, il Sig. Giudice poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali C.T., svolta ogni indagine ritenuta opportuna (anche mediante accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari) e tenuto conto delle risultanze della perizia di stima già depositata nel corso della procedura esecutiva il cui fascicolo risulta acquisito agli atti :

- 1) verifichi la completezza della documentazione acquisita, con particolare riguardo alla documentazione ipotecaria (ovvero alla relazione notarile sostitutiva della stessa) relativa al ventennio anteriore alla data di introduzione del giudizio di divisione e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (documentazione questa necessaria per individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari);
- 2) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravanti;
- 3) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica ;

- 4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- 5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- 6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/02/85 n. 47 e successive modifiche.

RELAZIONE PERITALE

ESAME DEGLI ATTI

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo di causa emerge, in sintesi, quanto segue:

Con atto di citazione notificato in data 29-01-2014 la Banca Monte dei Paschi di Siena conveniva in giudizio il Sig. [REDACTED] in proprio e quale erede della Sig.ra [REDACTED] unitamente ai suo fratelli e sorelle [REDACTED], per ivi, ai sensi degli artt. 795 c.p.c. e seguenti *omissis*, procedere alla divisione giudiziale dei seguenti immobili, siti in Comune di Latina, loc. S.Fecitola

Terreni attualmente distinti in NCT al foglio 151

• Particella 158 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 2150
• Particella 267 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 1430
• Particella 354 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 4366
• Particella 355 – seminativo irriguo - cl. 2	di mq 179
• Particella 356 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 166
• Particella 357 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 628
• Particella 358	di mq 18
• Particella 359 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 824
• Particella 360 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 154
• Particella 361 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 914
• Particella 362 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 352
• Particella 363 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq 675

in ditta ~~fr. Ill. [redacted]~~ per la quota di 2/12 ciascuno e
Sig.ra ~~[redacted]~~ per la quota di 4/12.

Con comparso di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Sig. ~~[redacted]~~ il
quale si oppone alla richiesta di divisione formulata dalla Banca Monte dei Paschi di Siena
ed in sintesi chiede :

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito contraris rejectis

- **In via principale**

- 1- Respingere le domande di parte attrice in quanto per gli stessi immobili indicati è già presente una sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Latina;
- 2- Confermare la sentenza n° 1261/08 del 27/08/2008 del Tribunale di Latina che è in fase di trascrizione.....

- **In via istruttoria** concedere termine per il deposito della suddetta sentenza n° 1261/2008 debitamente trascritta

Con comparso di costituzione e risposta si costituiva in giudizio la Sig.ra ~~[redacted]~~
in sintesi chiede:

- **Piacca** all'Ill.mo Tribunale adito, preliminarmente prendere e dare atto dell'avvenuta cessazione della materia del contendere e, comunque in subordine, rendere ulteriormente efficace e definitivo il progetto divisionale così come già stabilito e dichiarato nella sentenza n. 1261/2008 emessa dal Tribunale di Latina in data 10/07/2008

Con comparso di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Sig. ~~[redacted]~~ il
quale in sintesi chiede (pag. 6 dell'atto di comparizione e risposta)

- Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, in via preliminare riconoscere e dichiarare che tra i ~~[redacted]~~ vi è già stata divisione ereditaria così come stabilito nella sentenza n° 1261/2008 .
- Nel merito: il convenuto ~~[redacted]~~ non si oppone alla domanda di divisione giudiziale proposta dal terzo creditore pignorante a condizione che la stessa divisione tenga conto di quanto già statuito in sentenza.

Con comparso di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Sig. [REDACTED] il quale in sintesi chiede :

- Voglia l'adito Tribunale, concessi i termini di cui all'art. 183 co. 4 c.p.c. e disposta CTU al fine della migliore determinazione, individuazione dei beni oggetto della comunione residua nonché della loro valutazione , disponga la divisione dei beni di che trattasi poiché essa può utilmente esperirsi facendo conseguire a ciascun comproprietario quanto ad egli pertiene.
- In via istruttoria, chiede ammettersi CTU ricognitiva, estimativa e individuativa del progetto di divisione praticabile, salvo altre istanze istruttorie che si rendessero necessarie all'esito delle avverse costituzioni.

ACCERTAMENTI ESEGUITI E SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire nuovi accertamenti presso l'ufficio provinciale del Catasto e presso la CC.RR.II. di Latina al fine di verificare lo stato attuale delle quote di proprietà dei beni di cui trattasi ed i loro attuali riferimenti catastali .

In data 15/02/2016, come fissato in sede di udienza, è stato effettuato un sopralluogo sugli immobili ; in quella data erano presenti i sigg. [REDACTED] era invece assente la Sig. [REDACTED]

Letti i quesiti posti dal Sig. Giudice si apriva una breve discussione ed, a seguito di questa, gli intervenuti richiamavano quanto espresso nelle comparse di costituzione e risposta ribadendo nuovamente di ritenere valida la divisione dei beni, senza conguagli, così come riportata nell'atto transattivo del 03/07/1995 redatto dal Dott. Agronomo Prospero Ferrara in qualità di Consulente Tecnico del Tribunale di Latina per la causa n° 3915/94 vertente tra [REDACTED] + 3 passata in giudicato con sentenza del Tribunale di Latina in data 10/07/2008, che tuttavia, ad oggi, non risulta trascritta.

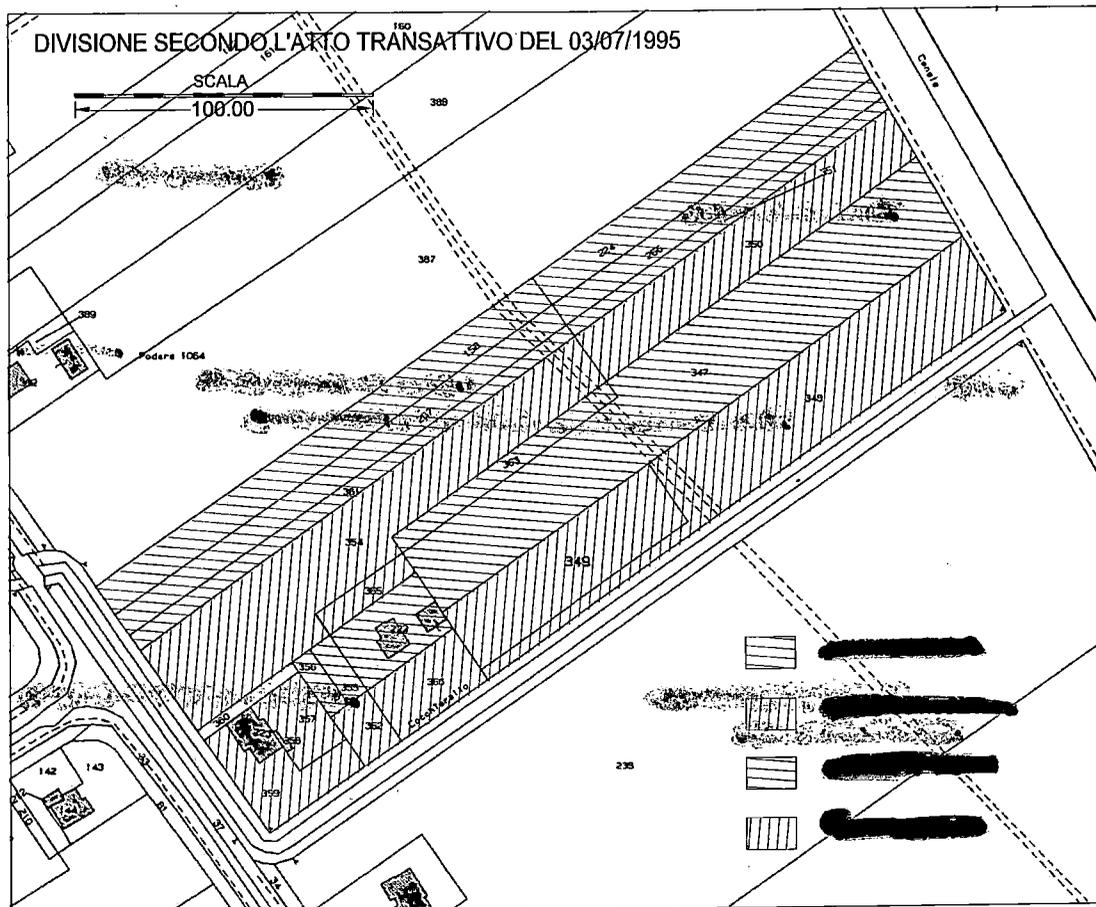
CONSIDERAZIONI DEL CTU

Il CTU in considerazione del quesito posto dal Sig. Giudice , di quanto contenuto negli atti allegati al fascicolo di causa e delle dichiarazioni espresse dai fratelli [REDACTED] presenti in sede di sopralluogo, ritiene opportuno premilinarmente rappresentare la divisione invocata dagli stessi così come riportata negli atti sopra richiamati.

In detto atto transattivo si legge:

- A. Con atto per Notaio Mario Orsini del 15/11/1979 , repertorio 151645 , raccolta 10116 , trascritto in Latina il 26/11/1979 al n° 13217 il Sig. [redacted] donava al figlio [redacted] mq 20 000 di terreno di sua proprietà identificato al NCT di Latina al foglio 151 , p.lle n° 7 di mq 18 295 , n° 222 di mq 85 e n° 224 di mq 1 620 ($18\ 295+85+1\ 620 = 20\ 000$ mq).
- B. In data 14/10/1986 decedeva in Latina, senza lasciare testamento, il Sig. [redacted] lasciando suoi eredi legittimi la moglie [redacted] nella misura di un terzo ed i figli [redacted] nella misura di un sesto ciascuno dei beni caduti in successione (reperibili in Catasto al foglio 151 , p.lla ex 223 e p.lla 158 .
- C. Con atto di donazione-vendita-divisione per Notaio Luisa Ragosta del 29/01/1988, rep. 3660, racc. 1104, trascritto in Latina il 23/02/1988 , Rp 2290 i contraenti stipulavano :
1. La [redacted] donava ai propri figli [redacted] a quota di sua spettanza sul fabbricato sito in Comune di Latina, via Santa Fecitola 21 (già 19) costituito da tre unità immobiliari, sviluppato su due piani, censito al NCEU di Latina alla partita 19210, foglio 151, p.lle 223/1 , 223/2 , 223/3 con l'esclusione del terreno circostante che restava in comunione tra i coeredi.
 2. I sigg. [redacted] vendevano la quota ideale di comproprietà pari ad un quarto ciascuno spettante sul fabbricato di cui al punto precedente, ai coniugi [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra, per una quota di un quarto per ogni coppia del fabbricato citato.
 3. I coniugi [redacted] ed i coniugi [redacted] si attribuiscono a titolo di divisione definitiva ed irrevocabile delle quote ben identificate del fabbricato suddetto, nonché la corte in comune.
- D. Il Sig. [redacted] con volontà espressa e sottoscritta davanti al C.T.U. , conferiva nella massa ereditaria mq 19 000 dei 20 000 avuti per donazione dal padre di cui al punto A

Con riferimento alla seguente planimetria (fuori scala) si individuano le proprietà assegnate a ciascun erede relative all'atto richiamato.



Come è possibile notare le varie quote sono formate da particelle intere derivanti dai frazionamenti, operati successivamente all'atto transattivo, ed, ad avviso dello scrivente, proprio allo scopo di rendere attuabile detta divisione.

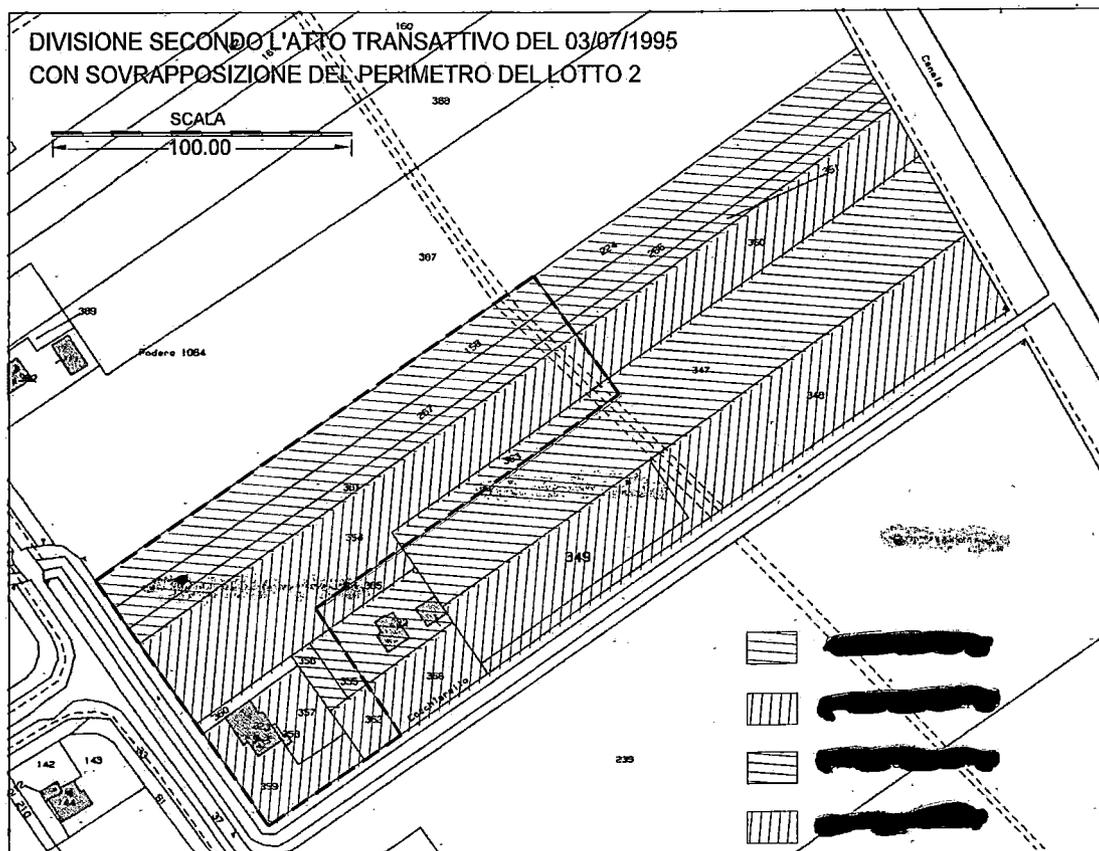
Nel dettaglio questa, con riferimento alle superfici indicate negli atti catastali, prevede l'assegnazione a:

➤ p.lla 158	per	mq 2150	➤ p.lla 350	per	mq 2442
➤ p.lla 224	per	mq 1620	➤ p.lla 354	per	mq 4366
➤ p.lla 267	per	mq 1430	➤ p.lla 365	per	mq 392
➤ p.lla 266	per	mq 1090	➤ p.lla 357	per	mq 628
➤ p.lla 351	per	mq 808	➤ ½ p.lla 223	per	mq 92
➤ p.lla 361	per	mq 914	➤ ½ p.lla 358	per	mq 9
	Totale	mq 8012	➤ ½ p.lla 360	per	mq 77
				Totale	mq 8006

➤ p.lla 347	per	mq 6092	➤ p.lla 348	per	mq 3932
➤ p.lla 363	per	mq 675	➤ p.lla 349	per	mq 2000
➤ p.lla 355	per	mq 179	➤ p.lla 362	per	mq 352
➤ p.lla 356	per	mq 166	➤ p.lla 366	per	mq 803
➤ p.lla 222	per	mq 821	➤ ½ p.lla 223	per	mq 92
➤ ½ p.lla 360	per	mq 77	➤ ½ p.lla 358	per	mq 9
		Totale mq 8010	➤ p.lla 359	per	mq 824
					Totale mq 8012

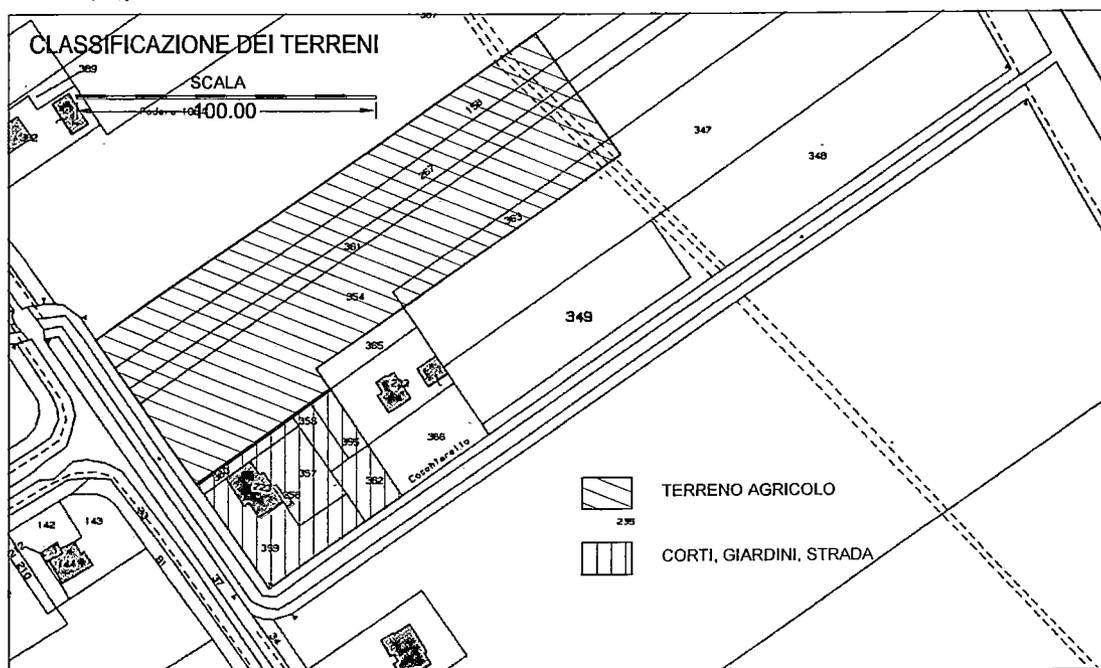
Con l'atto di transazione e relativa proposta di divisione ereditaria i fratelli [redacted] hanno, di fatto, preso possesso delle relative quote e da allora le gestiscono autonomamente.

Detto quanto sopra si ritiene utile rappresentare l'incidenza che il LOTTO 2 ha sulla divisione transattiva precedentemente illustrata e, per una più immediata comprensione, si riporta appresso la divisione dei terreni suindicata con la sovrapposizione a linea tratteggiata del perimetro del LOTTO 2



Si nota che detto lotto ha accesso da un unico ponticello che si apre sulla via Santa Fecitola al civico 19 e serve almeno tre dei quattro fratelli [REDACTED].

Questo non presenta caratteristiche di omogeneità, infatti, con riferimento alla planimetria seguente, si nota che parte dei terreni può essere considerato agricolo (tratto in verde), mentre una seconda parte ha completamente perso le caratteristiche di terreno agricolo configurandosi ora come aree giardinate, corti pavimentate, aree di sedime di fabbricati, strade di accesso comuni ecc. (tratto in rosso) con valori di mercato completamente differenti già considerati nella precedente valutazione.



Ed, ancora, il decesso della Sig.ra [REDACTED] comporta che le quote di possesso dei fratelli [REDACTED] passano da $2/12$ a $3/12$ ciascuno e quindi, con riferimento all'atto di pignoramento, ne deriverebbe che la quota di $3/12$ del sig. [REDACTED] risulterebbe ancora pignorata non per l'intero, ma per $2/12$.

Comoda divisibilità del lotto

Ai fini di una "comoda divisione", come richiesto nel quesito del Sig. Giudice e con riferimento all'art. 720 che disciplina l'ipotesi in questione, si riportano di seguito alcune

considerazioni.

Per aversi una comoda divisibilità del lotto, è necessario che il frazionamento dello stesso avvenga mediante determinazione di quote in concreto soggette a un autonomo e libero godimento.

La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata oltre che sotto l'aspetto economico anche sotto l'aspetto funzionale in modo da generare quote indipendenti e razionali.

Tali quote, pertanto, devono formarsi senza comportare problemi tecnici, senza gravare sull'originaria destinazione del bene, senza causare un deprezzamento del valore delle singole quote, in proporzione al valore dell'intero, senza eccessivi conguagli in denaro, senza rilevanti spese sia tecniche che per la realizzazione di manufatti che consentano un accesso indipendente alle quote, senza essere gravati da servitù di passaggio ed infine senza produrre cambiamenti alla sua normale destinazione ed utilizzazione.

Per quanto sopra ricercare una divisione del LOTTO 2 che comporti un realistico frazionamento delle particelle, che non alteri pesantemente l'attuale stato di possesso dei beni, che non comporti ingenti spese per frazionamenti, per eventuali opere da realizzare al fine di consentire accessi indipendenti (ponticelli, recinzioni), che non produca, infine, consistenti conguagli in denaro appare, a parere del sottoscritto CTU, alla luce delle diverse ipotesi dallo stesso analizzate, di difficile realizzazione configurandosi quindi una "non comoda divisibilità del bene".

Si fa riferimento, pertanto, al disposto dell'art. 720 che disciplina l'ipotesi in questione, ricordando che:

Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.

Tuttavia, si sottopone al giudizio del Sig. Giudice una ipotesi di divisione del LOTTO 2 che tenga conto del più volte richiamato atto transattivo, con l'individuazione in detto lotto delle particelle già da questo assegnate agli eredi, introducendo, però, una indispensabile, ma limitata variazione allo scopo di individuare in natura i 2/12 di proprietà del Sig. [REDACTED] sottoposti a pignoramento nella esecuzione immobiliare n° 450/2011.

Detta divisione prevede conguagli in denaro ed il frazionamento di una unica particella (p.lla 354) per mq 622 che, se da una parte comporta una diminuzione dei beni riferibili secondo l'atto transattivo al Sig. [REDACTED] dall'altra comporta altresì una riduzione del conguaglio che lo stesso sarebbe chiamato a corrispondere, evitando inoltre la vendita per l'intero.

E quindi :

Valutazione ed Ipotesi di divisione del lotto 2

Relativamente all'attuale determinazione del valore del LOTTO 2 si ritiene che per questa possano ancora essere utilizzati, non essendo intervenute significative variazioni di mercato, i valori unitari già indicati nelle precedente ctu (E.I. 450/2011) per i terreni da considerare agricoli e per quelli destinati ad altri usi (piazzali, parcheggi, strade, ecc), ovvero :

Terreni Agricoli : 6.00 €/mq

Terreni destinati ad altri usi : 50.00 €/mq :

E pertanto :

V (terreni agricoli) = mq 9535 x € 6.00 = € 57 210.00

V (altri usi) = mq 2321 x € 50.00 = € 116 050.00

Per un totale di : V. (lotto2) = € 173 260.00

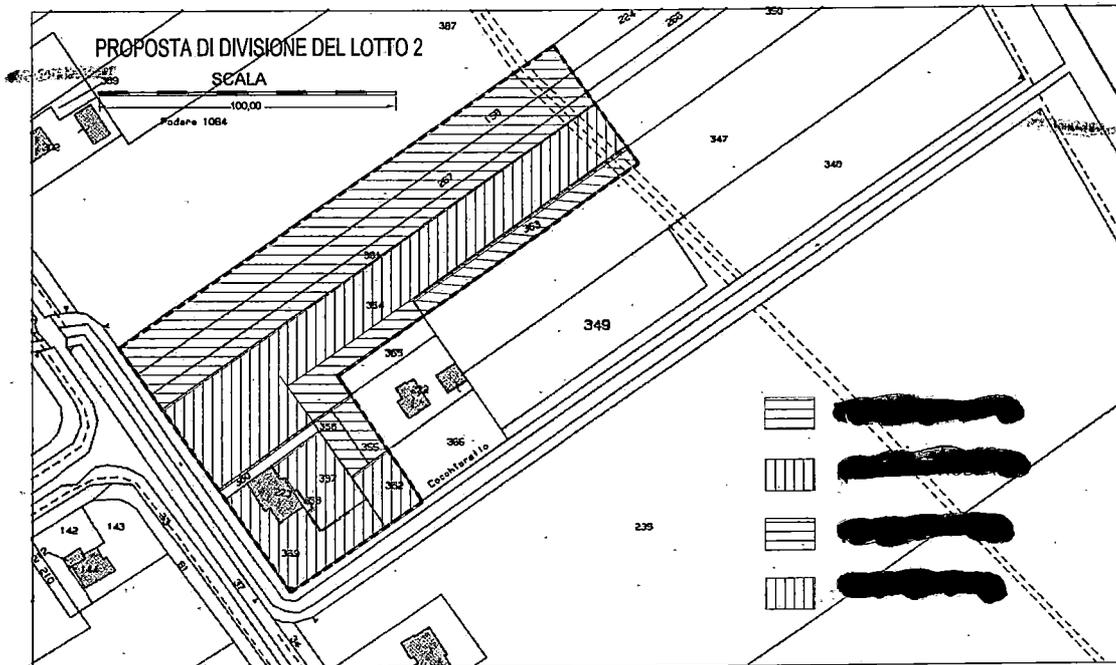
Si determina, quindi, la quota di pertinenza di ciascun erede in :

Valore quota di ciascun erede = € 173 260.00 x 3/12 = € 43 315.00

Il valore della quota pignorata di proprietà del Sig. [REDACTED] si determina, in cifra tonda, in :

Valore (quota pignorata) = € 173 260.00 x 2/12 = € 28 877.00

Si riporta appresso lo schema planimetrico della proposta di divisione e la relativa la tabella di assegnazione e di valutazione.



Dove : Ta = Terreni Agricoli , Au = Altre utilizzazioni

Tabella di valutazione

Quota di pertinenza per ciascun fratello : € 173 260,00/4 = € 43 315,00					
	Particelle	Superficie	P.unit	Valore	Conguagli
	Ta p.lla 158	2150	€ 6,00	€ 12,900,00	
	Ta p.lla 267	1430	€ 6,00	€ 8,580,00	
	Ta p.lla 361	914	€ 6,00	€ 5,484,00	
			Totale quota	€ 26,964,00	€ 16,351,00
	Ta p.lla 354 (parte)	3744	€ 6,00	€ 22,464,00	
	Au p.lla 357	628	€ 50,00	€ 31,400,00	
	Au 1/2 p.lla 358	9	€ 50,00	€ 450,00	
	Au 1/2 p.lla 360	77	€ 50,00	€ 3,850,00	
			Totale quota	€ 58,164,00	-€ 14,849,00
	Au p.lla 359	824	€ 50,00	€ 41,200,00	
	Au p.lla 362	352	€ 50,00	€ 17,600,00	
	Au 1/2 p.lla 358	9	€ 50,00	€ 450,00	
			Totale quota	€ 59,250,00	-€ 15,935,00
	Ta p.lla 363	675	€ 6,00	€ 4,050,00	
	Ta p.lla 354 (parte)	622	€ 6,00	€ 3,732,00	
	Au p.lla 355	179	€ 50,00	€ 8,950,00	
	Au p.lla 356	166	€ 50,00	€ 8,300,00	
	Au 1/2 p.lla 360	77	€ 50,00	€ 3,850,00	
			Totale quota	€ 28,882,00	€ 14,433,00
			Valore totale del lotto2	€ 173,260,00	

Come si evince dalla tabella di cui sopra la quota in natura da assegnare al sig. ~~Carlo~~
~~Enrico~~ copre il valore del pignoramento (€ 28 882.00 > € 28 877.00)

CONCLUSIONI

Concludendo la presente relazione e con riferimento ai quesiti posti si riassume:

1) La documentazione ipotecaria relativa al ventennio anteriore alla data di introduzione del giudizio risulta essere completa.

2)-3) I beni oggetto della massa da dividere sono quelli individuati al LOTTO 2 della E.I. 450/2011 come precedentemente riportato in relazione (pag. 2) e consistono in terreni agricoli e terreni ormai destinati ad altra utilizzazione quali corti pavimentate, strade, giardini ecc .

Detti beni sono pervenuti agli attuali proprietari in prima istanza per successione del padre Sig. ~~Carlo~~ nelle seguenti proporzioni:

Al coniuge ~~Enrico~~ per la quota di 4/12, ai figli Sigg. ~~Carlo~~
~~Enrico~~ per la quota di 2/12 ciascuno.

A seguito del decesso della madre Sig.ra ~~Enrica~~ la quota di sua proprietà si è devoluta ai quattro figli per la quota di 1/12 ciascuno, col chè la quota di proprietà dei terreni in discussione diviene pari ad 3/12 per ciascun erede.

(nota nella documentazione catastale (visure) attuale detti beni risultano ancora in ditta :

~~Carlo~~ per 4/12; ~~Enrico~~ per 2/12 ciascuno.

Sulla quota di proprietà del Sig. ~~Carlo~~ gravano le formalità già riportate nella E.I. 450/2011 oltre a: Trascrizione a favore e contro del 02/10/2014 Rp 16791, Rg 21550 Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale .

4) e 5) In considerazione di quanto contenuto in atti e della divisione, seguente ad atto transattivo del 03/07/1995, passata in giudicato con sentenza del Tribunale di Latina n° 1261/2008 del 10/07/2008, ancora non trascritta, relativa ad un più ampio compendio di terreni (LOTTO 1 e LOTTO 2) ed in merito alla richiesta formulata del Sig. Giudice, di procedere ad una comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, esaminato lo stato di fatto e la situazione di possesso da parte del ~~Carlo~~ il sottoscritto è

dell'opinione che non ricorrano gli elementi necessari per una comoda divisibilità dei beni facenti parte del LOTTO 2 come ampiamente motivato in relazione (pag.4-5).

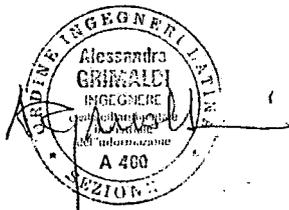
Tuttavia, si sottopone all'attenzione del Sig. Giudice una ipotesi di divisione del LOTTO 2 che tenga conto del più volte richiamato atto transattivo, con l'individuazione in detto lotto dei beni che lo stesso assegna eredi, introducendo, però, una indispensabile, ma limitata variazione allo scopo di individuare in natura i 2/12 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] sottoposti a pignoramento nella esecuzione immobiliare n° 450/2011.

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatomi si chiude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Latina 12-05-2016

Il CTU

Ing. Alessandro Grimaldi



RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE FORMULATE DALLE PARTI

Di seguito si riportano le osservazioni del CTU in merito alle note critiche alla bozza di relazione formulate dalle parti ed allegate alla presente.

Dette note sono state prodotte da:

- A) Dall'Avv. [REDACTED]
- B) Dall'Avv. [REDACTED] Convenuto -
- C) Dall'Avv. [REDACTED] Convenuto -