

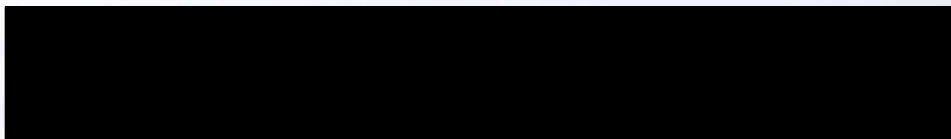
TRIBUNALE DI IMPERIA

Oggetto: Causa Civile n. 2869/2015 R.G. nanti il Tribunale di Imperia promossa da:

Banca di Caraglio

(Avv. Verrando)

contro



Terzo intervenuto quale cessionario del credito facente capo alla parte attrice:

Guber Banca S.p.A. procuratore di FUTURA SPV srl

(Avv. Le Fosse)

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Geom. Marco Richermo, libero professionista con studio in Imperia Piazza Unità Nazionale n. 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa di cui in epigrafe depositava Consulenza in data 12/04/2019 a seguito della quale veniva convocato all'udienza del 5/6/2019 al fine di fornire chiarimenti circa la eventuale divisibilità del compendio mediante formazione di due lotti, ciascuno rispettivamente corrispondente alla quota di 1/5 e di 4/5.

All'udienza del 5/6/2019 lo scrivente forniva chiarimenti in merito a varie problematiche connesse agli immobili oggetto di causa e riceveva incarico di depositare relazione integrativa contenente bozza del progetto di divisione come da quesito già formulato all'udienza del 8/5/2019.

RISPOSTA AL QUESITO

Nel contesto della relazione in data 12/04/2019 già depositata in atti, lo scrivente alle pagine 22 e 23 evidenziava le motivazioni per cui non risulta possibile la suddivisione del compendio immobiliare oggetto di causa in cinque lotti di pari valore corrispondenti alle quote di diritto di 1/5 ciascuno spettante agli attuali comproprietari.

La disponibilità dei comproprietari costituiti, assistiti dall'Avv. Tolo, ad una divisione del compendio all'esito della quale permanga la comunione nella quota di 4/5 dell'intero modifica sostanzialmente la prospettiva di analisi della situazione complessiva a cui ha fatto riferimento lo scrivente nella precedente relazione.

Come già evidenziato e richiamato all'udienza del 5/6/u.s. il maggior ostacolo alla suddivisione del compendio immobiliare in cinque lotti è risultato l'edificio sito in via Casoni 4 il cui

frazionamento in più lotti avrebbe comportato fra l'altro rilevanti costi per gli interventi edilizi da affrontarsi a fronte di un risultato parziale, non potendosi dare soddisfazione a tutti i comproprietari con l'assegnazione di una porzione avente superficie netta non inferiore al limite di mq. 28 di cui al DM 5/7/1975.

Il nuovo scenario posto all'esame dello scrivente cambia completamente la prospettiva di analisi consentendo di prevedere la conferma della suddivisione del fabbricato sito in via Casoni 4 in due porzioni come già censite negli atti catastali:

- una costituita dalla porzione corrispondente ai mappali 473 – 474 e 475 (vedasi allegato 31 CTU 12/4/2019) in parte posta al piano terra ed in parte posta al piano seminterrato da assegnare al lotto corrispondente ai 4/5 dell'intero (di seguito indicato quale lotto 1);
- l'altra costituita dalla porzione corrispondente al mappale 254 (vedasi allegato 33 CTU 12/4/2019) posta in parte al piano terra ed in parte al piano primo da assegnare al lotto corrispondente ad 1/5 dell'intero (di seguito indicato quale lotto 2).

Onde consentire la miglior fruizione dalla via pubblica Casoni delle due porzioni come sopra individuate risulta necessario definire la situazione della corte antistante mappale 476, in oggi ancora censita al Catasto Terreni (vedasi allegato 1), procedendo con una delle due modalità di seguito indicate:

#### **Soluzione 1)**

Assegnazione in comproprietà in parti eguali sia all'uno sia all'altro lotto, previa cancellazione dal Catasto Terreni e denuncia al Catasto Fabbricati quale bene comune ai due lotti.

In tale ipotesi ai fini dell'aggiornamento della situazione degli atti del Catasto Fabbricati risulta necessario procedere a:

- cancellazione dal Catasto Terreni del mappale 476 oggi censito quale "corte comune ai num 254 sub 1, sub 2, 473, 474 e 475 del foglio 61 – accessorio comune ad ente rurale ed urbano" mediante procedura PREGEO – Tipo Mappale per conferma mappa (vedasi allegato 1);
- denuncia al Catasto Fabbricati quale bene comune non censibile (BCNC) ai mappali costituenti i due lotti mediante presentazione di pratica DOCFA con allegato elaborato planimetrico.



Il costo a preventivo per l'effettuazione delle pratiche catastali sopra indicate ammonta a € 900,00 per onorario, € 65,00 per diritti catastali oltre IVA e CPA per complessivi € 1.217,90.

## **Soluzione 2)**

Assegnazione di una porzione in proprietà esclusiva al lotto di 4/5 (di seguito lotto 1), ossia quella antistante le porte di accesso al soggiorno, alla cucina ed al porticato dell'abitazione e l'altra in proprietà esclusiva al lotto di 1/5 (di seguito lotto 2) ossia quella antistante la porta carrabile di accesso al piano terra del mappale 254.

La posizione della linea dividente la corte mappale 476 nel caso di un suo frazionamento come esplicitato al capoverso precedente è indicata con linea rossa nell'allegato 2 alla presente predisposto sulla base dell'allegato 30 alla CTU del 12/4/2019.

In tale ipotesi ai fini dell'aggiornamento della situazione degli atti del Catasto Fabbricati risulta necessario procedere a:

- cancellazione dal Catasto Terreni del mappale 476 oggi censito quale "corte comune ai num 254 sub 1, sub 2, 473, 474 e 475 del foglio 61 – accessorio comune ad ente rurale ed urbano" (vedasi allegato 1);
- denuncia al Catasto Fabbricati quale corte mediante presentazione di pratica DOCFA con allegata unica planimetria;
- successivo frazionamento della corte in due porzioni come da allegato 2 alla presente da distinguersi con i sub 1 e 2 e contestuale fusione nelle planimetrie delle due unità già presenti negli atti catastali, una costituita dal mappale 254 e l'altra costituita dai mappali 473-474-475.

Il costo a preventivo per l'effettuazione delle pratiche catastali sopra indicate ammonta a € 1.600,00 per onorario, € 215,00 per diritti catastali oltre IVA e CPA per complessivi € 2.264,60.

Per quanto all'unità immobiliare sita in località Carani superiore di cui al foglio 61 mappali 383 – 384 sub 2 e 449 deve precisarsi:

- 1) a seguito di ricerche effettuate dallo scrivente presso il cessato Catasto Terreni si è potuto verificare che il mappale 384 sub 1 presentava sin dall'impianto una superficie di mq. 31 pari all'intera superficie del fabbricato al livello terra per cui come già evidenziato all'udienza del 5/6/2019 la circostanza conferma secondo la prassi catastale che l'unità di proprietà di terzi posta

nel mappale 384 è collocata al piano terra e il sub 2 di proprietà dei sig. [REDACTED] sta al piano primo; per questo motivo la planimetria in oggi presente negli atti del Catasto Fabbricati è da ritenersi errata includendo una porzione di proprietà di terzi come già detto nella Consulenza 12/4/2019.

- 2) Al fine di una esatta assegnazione risulta opportuno dare corso preventivamente ad essa alla rettifica della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati ove attualmente è stato erroneamente incluso anche il piano terra del mappale 384 da ritenersi di proprietà di terzi ancora censito al Catasto Terreni quale porzione di fabbricato rurale.

Il costo della variazione catastale con rettifica della planimetria di cui sopra è già stato quantificato nel contesto della precedente consulenza in € 600,00.

Per quanto attiene i restanti beni oggetto di causa la presenza di due blocchi distinti di fabbricati rurali (e/o ex rurali) in condizioni di fatiscenza più o meno accentuata consente di prevederne l'assegnazione in parte ad un lotto ed in parte all'altro come pure dicasi per i terreni olivati siti in parte in località Carani Superiore ed in parte nella località Carani Inferiore ed in ultimo per quanto attiene i terreni boscati la presenza di due siti distinti l'uno in prossimità del rio Tare e Doglione e l'altro censito interamente al foglio 60 ne consente anche in questo caso l'assegnazione in parte ad un lotto ed in parte all'altro.

Nell'ipotesi in cui si definisca la situazione della corte mappale 476 secondo le modalità di cui all'ipotesi 2 che precede nel contesto della rappresentazione al Catasto Fabbricati della porzione di corte da assegnarsi quale parte integrante dei mappali 473 – 474 – 475 dovrebbe procedersi anche alla nuova rappresentazione dell'intera unità immobiliare per cui si ridurrebbero i costi presunti in € 2.000,00 (vedasi pagina 28 CTU del 12/4/2019) a circa € 1.300,00 (IVA, CPA e spese comprese); con l'occasione si precisa che per mero errore materiale a pagina 26 della CTU 12/4/2019 le spese per pratiche catastali per i mappali 473 – 474 – 475 sono state indicate in € 1.800,00 in luogo dell'esatta somma di € 2.000,00 di cui alla successiva pagina 28.

A prescindere dalla soluzione prescelta in merito alla suddivisione della corte mappale 476 le relative pratiche dovrebbero essere predisposte prima dell'assegnazione dei due lotti ai rispettivi



titolari nel rispetto della vigente normativa ipocatastale onde consentire la massima precisione nella continuità delle trascrizioni e della voltura negli atti catastali.

Le spese per le attività catastali sopra indicate, e/o per quanto già riferito nella CTU 12/4/2019 dovranno essere sostenute dalle parti nella misura che valuterà l'Ill.mo G.I.

In punto spese, anche a seguito di quanto alle osservazioni di parte attrice, lo scrivente può riferire:

- In questa sede si sono riferite le spese inerenti la definizione della situazione della corte mappale 476 (pagina 3 supplemento) e confermate le spese relative alla regolarizzazione della situazione del mappale 384 (pagina 4 supplemento) mentre nella relazione 12/4/2019 si erano evidenziate le spese di regolarizzazione sia urbanistica sia catastale del fabbricato mappale 473 – 474 – 475 (vedasi tra le altre pagina 28), nella prospettiva di non divisibilità dell'intero compendio e sua conseguente vendita con trasferimento a carico dell'aggiudicatario di detti oneri previa decurtazione dal valore stimato.
- Nella prospettiva di cui al presente supplemento, tenuto conto che l'intero compendio immobiliare è in comproprietà in quota di 1/5 ciascuna fra le parti in causa, che in sede di primo quesito venne richiesta la verifica della divisibilità in 5 porzioni di eguale valore, che la formazione dei lotti è stata calcolata sul valore di stima al lordo dei costi di regolarizzazione e che l'attuale supplemento deriva dall'adesione dei 4/5 dei comproprietari alla formazione di due soli lotti, lo scrivente riterrebbe equo che le spese necessarie per le pratiche catastali e/o urbanistiche, di cui si è riferito sia nella CTU 12/4/2019 sia nel presente supplemento, siano poste a carico dei comproprietari in proporzione alle quote di proprietà e quindi 1/5 a carico della parte attrice e 4/5 a carico dei quattro convenuti.

Di seguito si riporta pertanto la formulazione dei due lotti con l'indicazione dei relativi valori già indicati nella relazione in data 12/4/2019 non oggetto di contestazione delle parti:

Totale valore stimato € 137.922,60

Calcolo valore lotto di 4/5 denominato LOTTO 1

€ 137.922,60 x 4/5 = € 110.338,08

Calcolo valore lotto di 1/5 denominato LOTTO 2

€ 137.922,60 x 1/5 = € 27.584,52

### LOTTO 1

Fabbricato sito in via Casoni n. 4 - foglio 61 mappali 473, 474, 475

Piano terra circa mq. 131 x € 600,00/mq. = € 78.600,00

Porticato piano terra circa mq. 10,40 x 0,35 x € 600,00/mq. = € 2.184,00

Piano seminterrato circa mq. 96 x € 250,00/mq. = € 24.000,00

Corte antistante mappale 476 mq. 19 x € 30,00/mq. x 1/2 = € 285,00

Fabbricati rurali foglio 61 mappali 322 sub 2 – 323 sub 1 – 324

Località Carani Inferiore

mq. 11 x 1/2 + mq. 26 x 1/2 + mq. 19 = mq. 37,5

mq. 37,5 x € 5,00/mq. = € 187,50

Terreni foglio 61 mappali 111 – 313 – 315 – 318 – 298 – 403

Località Carani Inferiore

Porzione coltivata ad uliveto: mq. 1599 x € 2,50/mq. = € 3.997,50

Porzione in stato di abbandono/bosco: mq. 1704 x € 0,40/mq. = € 681,60

Mappale 298 area di fabbricato demolito: mq. 80 x € 2,00/mq. = € 160,00

Terreni foglio 60 mappali 131 – 132 – 205 – 280 – 281

mq. 1504 x € 0,40/mq. = € 601,60

-----  
€ 110.697,20

Conguaglio da versare al lotto 2 € 359,12 -

-----  
€ 110.338,08

### LOTTO 2



Fabbricato sito in via Casoni n. 4 - foglio 61 mappale 254

Piano terra e primo circa mq. 64 x € 300,00/mq. = € 19.200,00

Corte antistante mappale 476

€ 570,00 : 2 = € 285,00

Fabbricato sito in Località Carani Superiore - foglio 61

mappali 383, 384 sub 2, 449

Porzione corrispondente ai mappali 383 e 449 completamente diroccati:

mq. 13 + 32 = mq. 45 x € 5,00/mq. = € 225,00

Porzione corrispondente al mappale 384 sub 2 presumibilmente posta al

piano primo (non si considera il piano terra per i motivi già esposti)

mq. 35,70 x € 100,00/mq. = € 3.570,00

Terreno sito in località Carani Superiore – foglio 61 mappale 401

Porzione in stato di abbandono/bosco circa mq. 480 x € 0,40/mq. = € 192,00

Porzione coltivata ad uliveto circa mq. 942 x € 2,50/mq. = € 2.355,00

Terreno foglio 61 mappale 249 posto sul versante nord sottostante

la località Rudei in prossimità del rio di Tare e Doglione

mq. 3496 x € 0,40/mq. = € 1.398,40

-----  
Valore totale beni da assegnare al lotto di 1/5 € 27.225,40

Conguaglio da ricevere dal lotto 1 € 359,12 +

-----  
Totale valore lotto € 27.584,52

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Nel rispetto del termine fissato dall'Ill.mo G.I. all'udienza del 5/6/2019, lo scrivente trasmetteva alle parti in data 10/7/2019 bozza della presente consulenza con invito a formulare eventuali osservazioni entro il termine del 31/7/2019.

In data 24/7/2019 pervenivano osservazioni da parte [REDACTED] nell'interesse della parte attrice Guber Banca S.p.A. quale procuratrice generale di Futura S.P.V. s.r.l., che si allegano alla presente sub 4; nulla è pervenuto da parte dei convenuti.

Si procede di seguito a dare risposta alle osservazioni pervenute per le parti di competenza dello scrivente.

Pagina 1 secondo e terzo capoverso: "A suo parere ..... Futura S.P.V. s.r.l."

Lo scrivente prende atto in primis della condivisione dell'ipotesi di divisione prospettata "sotto il profilo meramente numerico ..... assolutamente coerente .....".

Per quanto poi alla ipotizzata scarsa appetibilità in sede di vendita del magazzino strettamente pertinenziale all'abitazione da assegnarsi ai comproprietari non eseguiti si osserva:

- Le perplessità avanzate sono allo stato una mera ipotesi a cui solo l'effettiva risposta del mercato in sede di vendita potrà dare soluzione.
- La vendita di un immobile autonomo sia per quanto all'accesso sia per quanto alla struttura muraria ecc. sono elementi tali da compensare ampiamente la "contiguità" all'abitazione da assegnare ai restanti comproprietari.
- Non si dimentichi che nel corso della storia dell'edificio esso fu oggetto di frazionamento in più porzioni (anni '50 nel contesto di divisione ereditaria quando non esistevano problemi urbanistici ecc.) in occasione della quale l'originario mappale 254 venne suddiviso nei vari mappali attuali.
- Il lotto pari ad 1/5 comprende anche altri beni, tra cui un uliveto, tali da "integrare" il magazzino in un contesto più ampio e quindi più appetibile.
- La condizione del mercato immobiliare attuale della zona è tale per cui nella prospettiva di recupero del credito di parte attrice appare più semplice la vendita di un compendio di entità ridotta, ma ad un prezzo accessibile ad una più ampia fascia di clientela, piuttosto che un compendio ben più ampio (l'intero fabbricato e i restanti beni di cui alla prima





CTU, all'epoca non ritenuto divisibile per i motivi ben noti) per il quale sarebbero state ipotizzabili (sempre per i problemi del mercato immobiliare della zona) notevoli difficoltà in sede di vendita con ripetute aste, riduzioni nei prezzi, ecc.

Pagina 1 quarto capoverso: "Fatte queste ..... da lei prospettato"

Ovviamente anche lo scrivente si rimette alla prudente valutazione del G.I. che avrà a disposizione le argomentazioni delle parti e dello scrivente.

Pagina 1 quinto capoverso: "Laddove ..... non eseguiti"

Per quanto alla ripartizione delle spese tra le parti in causa lo scrivente ha provveduto ad integrare il supplemento che precede, a cui pertanto si rinvia, fatta salva ogni diversa valutazione da parte dell'Ill.mo G.I.

Pagina 1 sesto capoverso: "Sempre nell'ipotesi ...."

Lo scrivente prende atto di quanto affermato da parte attrice e si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo G.I.

Pagine 1 e 2 ultimo capoverso: "Da ultimo ..... pro quota"

Anche per questo punto lo scrivente prende atto e si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo G.I.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, li 27/08/2019

II CTU

Geom. Marco Richermo






100-1000