

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Causa Civile R.G. 2430 del 2022)

promossa da

_____ (parte attrice)

contro

_____ (parte convenuta)

_____ (terzo chiamato)

_____ (intervenuto)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice:

Dott. Andrea GIULIANI

Elaborati:

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

(Geom. Valentina Velleri)



Spoleto, li 17 Novembre 2025





PREMESSA

Il giorno 12 settembre 2025 alle ore 12:00 su invito del signor Giudice Dott. Andrea Giuliani mi sono presentata all'incontro per un confronto riguardante le note depositate dall'Avv. _____ in merito alle criticità ed antieconomicità della divisione proposta dalla scrivente.

Dopo ampia discussione e analizzate le criticità e perplessità della parte attrice il signor Giudice ha ritenuto opportuno che la scrivente abbia redatto una integrazione alla relazione tecnica depositata esprimendo un parere relativo alla comoda divisibilità o meno dell'immobile in questione ed esprima una valutazione in ordine alle criticità segnalate, anche da un punto di vista economico, dell'immobile oppure la sua non comoda divisibilità ed in questo secondo caso se risulta preferibile procedere alla vendita dell'intero compendio.





INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

Esaminate attentamente le note depositate e considerato quanto emerso nell'incontro del 12 settembre u.s. si esprime quanto di seguito:

- vista la totale assenza della signora _____ sarebbe impossibile acquisire dalla stessa il consenso e la sottoscrizione delle pratiche edilizie e catastali necessarie per la creazione di n.2 unità immobiliari indipendenti, consenso e sottoscrizione indispensabili visto il regime di comproprietà;
- viste le opere difformi rispetto ai titoli edilizi, prima della presentazione della nuova richiesta sarebbe necessario incaricare una ditta per il ripristino dello stato dei luoghi, anche questo risulterebbe impossibile vista l'assenza di una delle due parti;
- vista la natura dell'immobile attualmente esiste un solo impianto elettrico, un solo impianto idrico-sanitario, un solo impianto di riscaldamento e un solo impianto fognario con relativi contatori. Di conseguenza si dovrebbe procedere con la formazione di 2 impianti autonomi e la richiesta di nuovi contatori ed allacci;
- vista la distribuzione interna dell'edificio, per la realizzazione delle 2 unità immobiliari sono necessarie delle lavorazioni delle quali alla data odierna è possibile effettuare una sola stima indicativa.





Per quanto sopra per la realizzazione e la formazione di lotti distinti ed autonomi sono necessarie opere amministrative ed edili aventi un costo relativamente alto in proporzione al valore totale dell'immobile. Di conseguenza si andrebbe a perdere il requisito di "comoda divisibilità del bene" e il requisito giuridico richiesto.

Vista la non comoda divisibilità del bene in oggetto il CTU consiglia di procedere alla vendita dell'intero compendio.

OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE

Non essendo pervenute, entro i termini stabiliti dal Signor Giudice, le osservazioni dalle parti, la scrivente conferma quanto precedentemente relazionato.

Lo scrivente ritiene, in tal modo, di aver assolto il compito affidatogli, avendo dato riscontro al "quesito" in fede con obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoleto, li 17 Novembre 2025

(Geom. Valentina Velieri)

