

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(Prov. di Potenza)

Cancelleria Civile - Sez. 01

N.R.G. 636/2013

G.I. dott. Giuseppe BOSONE



CHIARIMENTI

Polla, 13/02/2018

C.T.U.

arch. Antonella SACCO



CHIARIMENTI

Oggetto: Progetto di comoda divisione dell'immobile, sito in Polla (SA), alla località Casiola, individuato nel NCU di Polla al fl. 11 part. 686, in comunione legale dei beni, dei signori: [REDACTED]

[REDACTED] Marco Paola.

All' Att.ne dell' Ill.mo

G.I. Dott. G. Bosone

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Antonella Sacco, residente a Polla (SA), in Via Regi Lagni n.10, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno, Sezione A, con n. 2765 dal 13/01/2010, nonché, all' albo dei Consulenti tecnici di codesto Tribunale dal 26/04/2011 con n.167, veniva nominata C.T.U., dal *G.I. Dott. Giuseppe Bosone*, con provvedimento di nomina, in data 15/02/2016, in merito alla procedura e alla predisposizione di un progetto di comoda divisione del bene, oggetto della controversia, in epigrafe indicata e incaricata di procedere, previo sopralluogo, alla redazione della perizia del bene immobile, in comunione legale delle persone, [REDACTED]

[REDACTED] Invitata in pari data a prestare giuramento secondo formula di rito, lo scrivente, acquisiti i fascicoli di parte e la documentazione in atti, prendeva cognizione dell'incarico affidatogli, consistente nella formulazione di quesiti.

Assegnato, conclusivamente alla stessa udienza un termine utile, a decorrere dalla data sopraindicata, occorrente per l'espletamento della presente consulenza tecnica e il contemporaneo deposito dell'elaborato peritale, si procedeva, infine, all'aggiornamento e rinvio, d' ufficio, della causa di cui trattasi alla nuova data di udienza del 03/10/2016.

Sulla scorta degli elementi conoscitivi e informativi, desunti dai fascicoli di parte e dagli atti in causa, preventivamente acquisiti in occasione della formalizzazione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U., come verbalizzato in udienza, dava contestualmente inizio alle operazioni peritali, per l'espletamento del presente elaborato.

In veste di C.T.U. ho ritenuto opportuno effettuare due sopralluoghi, presso l'immobile sito in Polla (SA), alla località Casiola, individuato nel N.C.U. di Polla al foglio 11 - particella 686

- *Primo sopralluogo*, in data 19/03/2016
- *Secondo Sopralluogo*, in data 16/04/2016

La relazione peritale veniva, da me, depositata in data 19/09/2016.



Successivamente, nell' udienza, del 23/01/2017 venivano chiesti dei chiarimenti, da parte del G.I. e di stabilire un incontro con le Parti per un confronto e un nuovo ed eventuale tentativo di conciliazione pacifica.

I chiarimenti richiesti erano i seguenti, che testualmente qui di seguito si riepiloga:

1) Specifichi se sussiste la possibilità concreta che i progetti di divisione indicati possano poi trasformarsi, ed in che modo, in un piano di frazionamento catastale;

2) Chiarisca, anche ai fini di una valutazione della comoda divisibilità o meno dell'immobile, quali sono le opere che necessariamente debbano essere eseguite per addivenire ad una materiale divisione delle porzioni (spieghi, peraltro, perché è necessario rifare il manto in erba del campo di calcetto a tal fine) ed indichi analiticamente i relativi costi.

3) Dica il CTU se le porzioni individuate, sotto l'aspetto economico - funzionale, risultino deprezzate, ed in che misura, in proporzione al valore dell'intero;

Così come disposto dal G.I., in fase di udienza, l'incontro con le Parti avveniva il giorno 2/2/2018.

INCONTRO CON LE PARTI

(giorno 2/02/2018)

La sottoscritta, arch. Antonella SACCO, in veste di C.T.U., dopo aver accertato l'impossibilità delle Parti ad essere presente all' incontro, da me stabilito, per il giorno 27/01/2018 alle ore 15:30 presso l'immobile sito in Polla (SA), alla località Casiola, comunicava e rinviava l'incontro, così come richiesto dalle Parti, al giorno 2/02/2018 presso lo studio [REDACTED] C.so [REDACTED] sito in Polla (SA), alle ore 15:30, per discutere dei chiarimenti richiesti e per un nuovo tentativo di conciliazione pacifica, così come disposto dal G.I. in fase di udienza del 23/01/2017.

Il giorno 2/2/2018 alle ore 15:45 presso lo studio dell' [REDACTED], C.so Vittorio [REDACTED], ha avuto luogo un terzo incontro.

Erano presenti, oltre allo scrivente C.T.U., le Parti nelle persone:

[REDACTED]

C.T.P. non presente

[REDACTED]



La questione in oggetto riguarda lo scioglimento dell'immobile sito in Polla (SA) alla località Casiola, individuato nel N.C.U. al foglio 11 - particella 686.

Il giuramento di rito del sottoscritto C.T.U. arch. Antonella Sacco è avvenuto all'udienza del 15/02/2016. La relazione peritale è stata da me depositata in data 19/09/2016 e nell'udienza del 23/01/2017 richiesti i seguenti chiarimenti:

1) *Specifichi se sussiste la possibilità concreta che i progetti di divisione indicati possano poi trasformarsi, ed in che modo, in un piano di frazionamento catastale;*

2) *Chiarisca, anche ai fini di una valutazione della comoda divisibilità o meno dell'immobile, quali sono le opere che necessariamente debbano essere eseguite per addivenire ad una materiale divisione delle porzioni (spieghi, peraltro, perché è necessario rifare il manto in erba del campo di calcetto a tal fine) ed indichi analiticamente i relativi costi.*

3) *Dica il CTU se le porzioni individuate, sotto l'aspetto economico - funzionale, risultino deprezzate, ed in che misura, in proporzione al valore dell'intero;*

Previa rilettura dei chiarimenti ritenuti opportuni dal G.I., come C.T.U. ho tentato di soffermarmi ad esaminare gli aspetti tecnici in relazione alle due mie ipotesi di "comoda" divisione del bene (*orizzontale e verticale*) e ad un eventuale piano di frazionamento catastale, esprimendo i miei dubbi e le problematiche inerenti sia ad un progetto di divisione che ad un piano di frazionamento catastale. Ho cercato di ragionare e confrontarmi con le Parti ma ho rilevato e verbalizzato solo i seguenti fatti:

"In veste di CTU ai fini di un tentativo di bonaria composizione della vertenza, da lettura delle due proposte di divisione, così come formulate nella relazione ritualmente depositata.

La Parte dell'attore principale, si riporta alle osservazioni già rese al progetto di divisione formalizzate dal CTU. In ogni caso ritiene che i due progetti proposti, (orizzontale - verticale), nella consulenza tecnica non sono realizzabili, sia dal punto di vista della equità delle porzioni, sia perchè l'edificio non è stato oggetto di un completo accatastamento, infatti l'ultimo piano non è regolarizzato al Catasto. Così come ritiene che la previsione di spesa per dividere l'edificio in due porzioni, così come formalizzate dal CTU, sia estremamente generica e inferiore alle spese effettive e necessarie. La Parte attrice, chiede per tanto al CTU che siano specificati i lavori a farsi e i preventivi di spesa.

Come CTU chiedo alle parti se per loro è sempre valida una comoda divisione e di presentare delle proposte. La Parte attrice, propone che venga assegnata alla sig.ra [REDACTED] il piano terra, metà del primo piano e metà dei posti auto.



La Parte del convenuto, evidenzia ancora una volta il proprio interesse al piano terra della palestra, ove sussiste ormai da anni un'attività sportiva che in caso contrario sarebbe da chiudersi.

Ovvio è che il piano terra è strumentale all'esercizio dell'attività sportiva.

██████████ della Parte attrice, fa presente che l'attuale attività non è condotta dal sig. ██████████, ma da un'associazione sportiva "Futura". In ogni caso la Parte attrice, prof.ssa ██████████ insegnante di educazione fisica che ha esercitato tale attività nella predetta palestra fino al momento della separazione, anno 2011, fa presente che il figlio ██████████ è iscritto alla facoltà di scienze motorie, per cui sia l'attrice che il figlio hanno interesse a tale struttura per continuare l'attività e condurla in prima persona.

Il Convenuto, ██████████, evidenzia di aver gestito e di continuare a gestire l'attività posta negli indicati locali sottoforma di associazione di cui il presidente è la sig.ra ██████████, sua attuale convivente.

Il Consulente tecnico, preso atto in quanto sopra citato, dichiara che il tentativo di conciliazione pur tentato non ha avuto alcun effetto.

Alle ore 16:55, lo scrivente CTU chiude l'incontro con le Parti. Il presente verbale, verrà allegato ai chiarimenti richiesti, viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti."

Allegati

- Verbale di incontro con le Parti.



CHIARIMENTI

1) Specifichi se sussiste la possibilità concreta che i progetti di divisione indicati possano poi trasformarsi, ed in che modo, in un piano di frazionamento catastale;

La domanda di frazionamento catastale di un immobile è cosa diversa, da quella di divisione dell'immobile stesso, avendo la prima ad oggetto la redazione di un documento tecnico indicante in planimetria le particelle catastali frazionate, mentre la seconda ha ad oggetto lo scioglimento della comunione.

In veste di Consulente, al quesito in cui mi veniva chiesto di predisporre un progetto di "comoda" divisione del bene, ho risposto elaborando due ipotesi di divisione, rispettivamente, dividendo l'immobile una volta in senso orizzontale (divisione orizzontale) o per piani, una volta sezionandolo verticalmente (divisione verticale).

In entrambe le ipotesi ho spiegato le criticità che comporta una divisione, e valutato il bene facendo una stima in base all'attuale valore di mercato.

Chiarisco e confermo che allo stato attuale il bene è materialmente divisibile, ma non è possibile avere una "comoda" divisione in entrambe le ipotesi (divisione orizzontale e divisione verticale) e quindi non è possibile avere un "comodo" frazionamento.

Sussiste quindi la possibilità di una non "comoda" divisibilità del bene che comporterà un non "comodo" frazionamento dello stesso, per i seguenti parametri negativi:

- ✓ La divisione dell' immobile comporterà una penalizzazione degli spazi adibiti all'esercizio sportivo che va ad incidere sulla potenzialità del bene in base alla sua destinazione d'uso e utilizzazione dello stesso.
- ✓ L' esecuzione di opere di divisione, per avere la materiale separazione del bene unico in origine, in due porzioni separate, comporterà dei costi consistenti. Opere che determineranno porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulteranno deprezzate in proporzione al valore dell'intero.
- ✓ L' impossibilità di formare in concreto porzioni autonome e di libero godimento, non compromesso da servitù e limitazioni, come ad esempio, l'accesso al lotto, l'area esterna, i parcheggi, lo spazio di manovra e i passaggi, il corpo scala, sono tutti elementi e spazi comuni.

Condizioni che possiamo riscontrare e verificare nei grafici delle due ipotesi di progetto.



2) Chiarisca, anche ai fini di una valutazione della comoda divisibilità o meno dell'immobile, quali sono le opere che necessariamente debbano essere eseguite per addivenire ad una materiale divisione delle porzioni (spieghi, peraltro, perché è necessario rifare il manto in erba del campo di calcetto a tal fine) ed indichi analiticamente i relativi costi.

Come nella relazione di perizia e negli allegati della stessa, rispettivamente alle mie due ipotesi di divisione del bene, divisione orizzontale e divisione verticale dell'immobile, le opere che necessariamente debbano essere eseguite per addivenire ad una materiale divisione delle porzioni e i relativi costi, sono le seguenti che sintetizzo nelle sottostanti tabelle:

OPERE E COSTI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE"

1	Opere edili Piano terra: eliminazione scala interna (1) e chiusura vano scala (2); Piano primo: Chiusura affaccio sulla sala attrezzi (3); Eliminazione tramezzo (4); Realizzazione vano chiuso di accesso(5).	
	Totale €	8.000,00
2	Divisione Impianto Elettrico	
3	Divisione Impianto Idrico	
4	Divisione Impianto carico/scarico	
	Totale €	3.000,00
5	Accatastamento Piano Secondo	
	Totale €	3.000,00
6	Eliminazione Barriere architettoniche Ascensore esterno per accessibilità al piano 1 e piano 2. - Lotto B	
	Totale €	34.200,00
	TOTALE €	48.200,00



OPERE E COSTI DI DIVISIONE "VERTICALE"

1	Opere edili Piano terra: Realizzazioni ingressi lotto A e B; Realizzazione corpi scala lotto A e B; Realizzazione muro di divisione; Piano primo: Realizzazione vani scala con accessi al terrazzo (4) lotto A e B; Eliminazione tramezzo (5); Realizzazione muro di divisione (6) (7); Piano secondo: Realizzazione muro di divisione (8) e porte di accesso ai locali non rifiniti lotto A e B.	
	Totale €	27.000,00
2	Divisione Impianto Elettrico	
3	Divisione Impianto Idrico	
4	Divisione Impianto carico/scarico	
	Totale €	6.000,00
5	Accatastamento Piano Secondo	
	Totale €	3.000,00
6	Eliminazione Barriere architettoniche Ascensore interno, comune, per accessibilità al piano 1 e piano 2	
	Totale €	29.090,00
	TOTALE €	65.090,00

Riguardo al costo del rifacimento del manto in erba del campo di calcetto è stato da me computato nella relazione peritale, non perchè sia necessario rifarlo, perchè mi era stato evidenziato e chiesto nelle osservazioni della Parte del Convenuto, che detraggo nella presente.

Le opere edili che devono essere eseguite, riguardo alle due ipotesi di divisione dell'immobile, le possiamo verificare e leggere nel dettaglio nei grafici di progetto allegati alla relazione peritale.



3) Dica il CTU se le porzioni individuate, sotto l'aspetto economico - funzionale, risultino deprezzate, ed in che misura, in proporzione al valore dell'intero;

Come nella relazione di perizia, le mie due ipotesi di divisione dell'immobile, rispettivamente divisione orizzontale e divisione verticale, venivano valutati e stimati.

Valutazione che sintetizzo nelle tabelle sottostanti:

VALUTAZIONE DI STIMA
IPOTESI DI DIVISIONE "ORIZZONTALE" DEL BENE

LOTTO A	LOTTO B	
Piano Terra	Piano Primo	
Campo da Calcetto	Piano Secondo	
n. 8 posti auto	n. 8 posti auto	
Valore di Stima	Valore di Stima	
€ 433.450,00	€ 421.400,00	
		Costi
		Opere di divisione
		Totale: € 48.200,00

LOTTO A e B

AREA ESTERNA COMUNE (Passaggi e piazzale di manovra - parcheggi)	Superficie mq 1.057	Posti auto	LOTTO A	LOTTO B
	Parcheggi mq			
	160	16	8	8



VALUTAZIONE DI STIMA
IPOTESI DI DIVISIONE "VERTICALE" DEL BENE

LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	
1/2 Piano Terra	1/2 Piano Terra	Campo da Calcio	
1/2 Piano Primo	1/2 Piano Primo		
1/2 Piano Secondo	1/2 Piano Secondo		
n. 8 posti auto	n. 8 posti auto		
Valore di Stima	Valore di Stima	Valore di Stima	
€ 402.100,00	€ 402.100,00	€ 43.750,00	
			Costi Opere di divisione
			Totale: € 65.090,00

LOTTO A e B

AREA ESTERNA COMUNE (Passaggi e piazzale di manovra - parcheggi)	Superficie mq 1.057	Posti auto	LOTTO A	LOTTO B
	Parcheggi mq			
	160	16	8	8

L' esecuzione di opere di divisione, determineranno porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulteranno deprezzate in proporzione al valore dell'intero.

In termini metrici e funzionali, viene ridotto lo spazio necessario all'esercizio sportivo.

I valori delle porzioni, determinate dalla divisione, scaturiscono da una valutazione che adoperi i valori dell' Osservatorio Immobiliare per conto dell'Agenzia del Territorio. Infatti, il parametro estimativo (medio-unitario), emerso, oscilla, attualmente, attorno ai seguenti valori:

$Vu(m) = \text{€}/\text{mq}$ (min) **700/1050** (max.)

Attraverso questi parametri e tramite l' applicazione del Procedimento estimativo diretto (e/o sintetico comparativo), basato sul parametro a mq di superficie commerciale, è scaturita la



valutazione. Valutazione che misura le porzioni da valutare attraverso le sue caratteristiche, o meglio, lo stato di consistenza in termini metrici, la destinazione d'uso, l'accessibilità, gli accessi, i livelli di piano, l'ubicazione, la funzionalità e la fruizione degli spazi.

Precisazioni

In qualità di C.T.U. voglio evidenziare la mia posizione di equidistanza e distacco, senza alcun condizionamento, sempre nel rispetto del mio ruolo ausiliario del G.I. il quale, nominandomi mi ha investito delle funzioni di pubblico servizio e che prestando giuramento mi sono solennemente impegnata. Confidando di aver correttamente espletato l'incarico ricevuto.

Polla, 13/02/2018

*C.T.U.
arch. Antonella SACCO*

