

TRIBUNALE DI PERUGIA
3^ SEZIONE CIVILE

Causa Civile n. 1938/2021 R.G.

TIGRI SPV Srl e per essa BAYVIEW ITALIA SpA

(Avv. Calabrese ed Avv. Gaboardi)

contro

contro

Oggetto: **Relazione del CTU**

Ill.ma Sig.ra Giudice,

Dott.ssa Elena Stramaccioni

la S.V. in data 15/09/2023 nominava il sottoscritto Geom. Massimo Cecera, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 391, quale CTU nel Giudizio di Divisione in oggetto, invitandolo a comparire all'udienza del 19/10/2023 nel corso della quale veniva richiesto: ***"...si esprima sulla comoda divisibilità del lotto n. 2 identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati, ed individuando anche gli eventuali conguagli, considerate le quote."***

Allo scopo di rispondere alle domande del quesito, in primo luogo lo scrivente accedeva



in varie date presso l'Ag. delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia per la rinnovazione della documentazione catastale, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano per ricontrollare le autorizzazioni amministrative e per ottenere informazioni circa la praticabilità di eventuali frazionamenti.

Successivamente con il CT di parte dei sig.ri

[redacted] eseguiva accesso presso l'immobile di Corciano di cui al lotto n. 2.

Al termine delle indagini lo scrivente redigeva la presente relazione.

1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'oggetto del presente giudizio di divisione immobiliare, a seguito di alcune variazioni catastali intervenute successivamente alla perizia in sede di esecuzione immobiliare, è costituito ed individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Corciano

-) Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 10 – Cat. C/2 Cl. 4 – Cons. 14 mq – P.S1 – Rendita € 21,69 –
Sup. Cat. tot. mq 24;

-) Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11 – Cat. A/2 Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – P.T – Rendita € 621,04
– Sup. Cat. tot. mq 126

-) Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12 – Cat. A/2 Cl. 4 – Cons. 10 vani – P.3 – Rendita € 955,45
– Sup. Cat. tot. mq 183;

Catasto dei Terreni del Comune di Corciano

-) Fgl. 13 – Part. 178 – Seminativo cl. 1 – Sup. 0.26.40 – R.D. € 14,32 R.A. € 14,32

-) Fgl. 13 – Part. 245 – Ente Urbano – Sup. 0.61.90

Intestazione catastale attuale:

[redacted] nato a Corciano il [redacted] CF [redacted]
proprietà per 1/2



[redacted] nato a Foligno il [redacted]
Proprieta' per 5/48;
[redacted] nata a Perugia il [redacted] Proprieta'
5/48;
[redacted] nata a Perugia il [redacted] Proprieta'
10/48;
- [redacted] nata a Perugia il [redacted] Proprieta' 4/48.

L'attuale intestazione catastale risulta corretta.

Il tutto come si evince dalla visura catastale (All. n. 1).

2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di tre unità immobiliari destinate ad abitazione/servizi facenti parte di un edificio di maggior consistenza con area come pertinenziale ed un'area ad uso giardino.

L'edificio è costituito da una palazzina elevata su quattro piani fuori terra oltre ad una piccola porzione seminterrata e ad un lastrico solare di copertura, oggetto di una consistente ristrutturazione ed ampliamento verso la fine degli anni 70. La struttura dell'edificio è in pilastri e travi di cls armato, solai in laterocemento, tamponature in laterizi, facciate intonacate e rivestite, copertura con terrazza a lastrico solare in piano.

Le parti comuni dell'edificio sono costituite dall'area esterna con una piscina, un campo da tennis in cemento e due locali uso spogliatoio e centrale per impianto depurazione della piscina, dal portico antistante l'abitazione a piano terra, da ampi ingressi e pianerottoli ai vari piani, dal lastrico solare di copertura con i volumi tecnici per gli impianti, nonché un impianto ascensore ed un impianto montacarichi.

Le quote millesimali di pertinenza delle parti comuni non sono identificate, dovranno pertanto definirsi in misura proporzionale alle quote di proprietà delle unità immobiliari cui afferiscono, come previsto dall'art. 1118 cod. civ., con un apposito riparto.



Le unità immobiliari oggetto del presente giudizio di divisione sono costituite da una cantina al piano interrato, da una porzione ad uso abitativo al piano terra, da una porzione ad uso abitativo al piano terzo ed un'area annessa all'area pertinenziale, il tutto così descritto:

2.1 – Cantina a P. S1 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 10)

Costituita da un unico locale con accesso dall'ingresso comune e posizionata sotto il vano scala, precedentemente era unita catastalmente all'unità immobiliare a piano terra. La superficie interna lorda è di mq. 16,50.

2.2 – Porzione abitativa a P.T (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11)

Costituita da un ampio locale uso salone con accesso sia dal portico comune e dagli ingressi esterni sia dal vano comune al piano terra, spicca all'interno un camino di grandi dimensioni.

Le pavimentazioni della porzione immobiliare sono in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in laterizi tipo San Marco faccia a vista.

Si rappresenta che planimetricamente in sede di esecuzione era stata erroneamente indicata l'appartenenza della cucina a questa unità immobiliare mentre in realtà questo locale come i bagni appartengono alle parti comuni dell'edificio.

In realtà quindi si tratta di una unità immobiliare abitativa ma che per essere destinata ad abitazione dovrà essere sottoposta ad interventi di ristrutturazione interna per la creazione di bagni e cucina.

La superficie reale dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) ed è pari a mq. 113,70.



2.3 – Porzione abitativa a P.3 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12)

Costituita da un appartamento posto al piano terzo con accesso dal pianerottolo comune e composto da un corridoio a L che disimpegna sulla sinistra una cucina, tre stanze, un bagno ed un'altra stanza, una grande stanza già stenditoio ma senza le caratteristiche di vano abitabile in quanto con diverso utilizzo, due terrazze una più stretta verso sud ed una più grande, coperta, verso nord.

Internamente l'immobile è pavimentato in piastrelle di ceramica nella cucina, nei bagni e nel salone, in moquette in tutte le stanze, le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina.

Gli impianti presenti sono quelli idrico, elettrico, termico con ventilconvettori a tutt'oggi non funzionante per il distacco dalla caldaia posta al piano del lastrico solare.

Si rileva la presenza di numerose infiltrazioni dal lastrico solare comune che funge da tetto.

La superficie reale dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) ed è pari a mq. 103,68 oltre ad un salone destinato a stenditoio lavanderia per mq. 48,00 ed a due terrazze una di ca. mq. 42,00 ed una di ca. mq. 24,00.

2.4 – Area annessa (Fgl. 13 – Part. 178)

Area annessa al giardino ma autonoma rispetto alla porzione comune e destinata a verde della superficie di mq. 2.640,00.

Il tutto è illustrato nella mappa catastale (**All. n. 2**), nell'elaborato planimetrico (**All. n. 3**) nelle planimetrie catastali (**All. n. 4-5-6**) e nella documentazione fotografica (**All. n. 7**).



3 – VERIFICHE URBANISTICHE – CATASTALI

In relazioni alle indagini svolte relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

La maggior parte delle particelle 178 e 245 ricadono in zona di PRG identificata come:

- in parte Vpr (Articolo 58 – Zone Vpr aree verdi private NTA) per la superficie di mq. 6.630,00 circa

- in parte in zona B (TITOLO IV - ZONE B RESIDENZIALI TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE – Art. 25-26-27-27bis NTA) per circa mq. 1.200,00;

- in parte in zona Zs (Articolo 71 – Zs fasce di rispetto stradale NTA) per circa mq. 1.000,00. Come da stralcio planimetrico del PRG del comune di Corciano (**All. n. 8**).

L'immobile nel quale sono ubicate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, successivamente sono stati rilasciate dal Comune di Corciano il Permesso di Costruzione n. 790 del 03/03/1975 e n. 1327 del 20/12/1976 per l'ampliamento dell'edificio esistente e conseguentemente il rilascio del Permesso di Abitabilità n. 1327 del 07/05/1979, risulta inoltre essere stata rilasciata la Concessione in Sanatoria relativa all'apertura di una finestra n. 3180/86 del 17/02/1993. L'ascensore veniva realizzato con Denuncia di Inizio Attività n. 027189 del 03/10/2003. L'attuale situazione catastale è conforme allo stato degli immobili.

4 – VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire valore base per la divisione giudiziaria, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima comparativo per confronto di mercato.

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione



statuita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Si evidenzia che dalle ricerche effettuate, su siti specializzati e sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti dati relativi a due compravendite di immobili abitativi posti in zona risalenti al 2022.

La superficie commerciale utilizzata per la valutazione non è la superficie reale dell'immobile calcolata in precedenza, ma una superficie convenzionale, utilizzata per la vendita degli immobili, che si determina con l'attribuzione di indici mercantili alle varie porzioni immobiliari.

La superficie commerciale delle due porzioni immobiliari verrà calcolata assegnando i seguenti indici mercantili: abitazione 100%; murature perimetrali 50%, porzioni abitative ma non abitabili piano 3° 70%, porzioni abitative ma non abitabili o accessori diretti al piano terra 50%, terrazze 30%, accessori indiretti 25%.

L'incidenza delle parti comuni costituite dall'area con una piscina, un campo da tennis (entrambi in pessimo stato di uso e manutenzione) e dall'area a verde comune verrà ricompresa nel valore dell'immobile mentre la particella 178 verrà valutata singolarmente poiché ente a se stante.

Per quanto riguarda le unità immobiliari il valore terrà conto del fatto che l'immobile a piano terra, pur essendo classificato come abitazione in realtà è una pertinenza non avendo le caratteristiche abitative, privo di bagni e divisori per cui verrà valutato come accessorio diretto con S.C. ridotta del 50% ed al primo piano la zona a salone è in realtà destinata stenditoio ugualmente considerate come accessorio diretto al 70%.

Quindi la Superficie Commerciale dell'immobile sarà la seguente:

– Cantina a P.S1 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 10)

Superficie Commerciale



- Cantina mq. $16,50 \times 25\% = \text{mq. } 3,75$

Totale SC mq. mq. 3,75

– Porzione abitativa a P.T (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11)

Superficie Commerciale

- Salone mq. $113,70 \times 50\% = \text{mq. } 56,85$

- Murature perimetrali mq. $9,75 \times 50\% = \text{mq. } 4,88$

Totale SC mq. 61,73

– Porzione abitativa a P.3 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12)

- Abitazione mq. $103,68 \times 100\% = \text{mq. } 103,68$

- Salone ex stenditoio mq. $48,00 \times 70\% = \text{mq. } 33,60$

- Terrazze mq. $66,00 \times 30\% = \text{mq. } 19,80$

- Murature mq. $9,75 \times 50\% = \text{mq. } 4,88$

Totale SC mq. 161,96

Per quanto riguarda il valore, come premesso, è stata svolta un'indagine sia presso l'Agenzia delle Entrate e nell'arco di 24 mesi nella zona sono stati reperiti due valori di compravendite di cui:

- Immobile n. 1 mq. catastali 118,50 valore dichiarato € 135.000,00 pari ad €/mq. 1.140,00 ca. data gennaio 2022;

- Immobile n. 2 mq. catastali 100,00 valore dichiarato € 116.000,00 pari ad €/mq. 1.160,00 data novembre 2022.

A titolo di verifica si accertava che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2023 per ville e villini nella zona E2 riporta un valore compreso tra €/mq. 860,00 ed €/mq. 1.250,00.

Tenuto conto che il valore reperito compreso tra €/mq. 1.140,00 ed €/mq. 1.160,00 costituisce un valore attendibile, si utilizzerà il valore unitario di €/mq. 1.150,00 quale



valore ordinario di base per la stima.

A tale valore viene operata una riduzione del 15% circa per lo stato di manutenzione e la mancanza di impianti e la necessità di interventi di riparazione delle parti comuni, un incremento del 10% per la presenza di parti comuni eccedenti l'ordinarietà dati dalla presenza della piscina e del campo da tennis e dalle dotazioni comuni che impattano positivamente sulla proprietà, ulteriormente si applica una detrazione del 10% per vendita giudiziaria ed assenza di garanzia da vizi.

Prima di formulare il valore lo scrivente deve precisare che valori di atti di compravendita utili per formulare un'attendibile quantità di dati di comparazione non può essere attinta da atti la cui data risalga a periodi superiori a 24 mesi precedenti la data della stima. Questo perché in questo periodo si verificano delle mutazioni dei cicli di mercato che non consentono più di rendere attendibile la stima.

Il valore di stima è di €/mq. $1.150,00 - 15\% = €/mq. 978,00$ circa.

– Cantina a P.S1 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 10)

SC mq. $3,75 \times €/mq. 978,00 = € 3.667,50$

Arrotondabile ad € 3.700,00

– Porzione abitativa a P.T (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11)

SC mq. $61,73 \times €/mq. 978,00 = € 60.371,94$

Arrotondabile ad € 60.400,00

– Porzione abitativa a P.3 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12)

SC mq. $161,96 \times €/mq. 978,00 = € 158.396,88$

Arrotondabile ad € 158.400,00

quindi il valore sarà pari ad € 222.200,00.

– Terreno (Fgl. 13 – Part. 178)

A tale valore andrà aggiunto il valore dell'ulteriore area che fa parte del giardino



comune per la superficie di mq. 2.640,00 x €/mq. 2,00 = € 5.280,00 arrotondabile ad € 5.300,00.

Valore totale del compendio sarà pertanto pari ad € 227.500,00.

Essendo le parti condividenti costituenti due gruppi

per 1/2 e 1/2) il valore delle quote di diritto è pari a
€ 113.750,00 per l'1/2 e € 113.750,00 per gli
e suddivisa in o per 5/48 € 23.697,92,
5/48 € 23.697,92, 10/48 € 47.395,83 e 4/48 €
18.958,33.

5 – DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

In primo luogo lo scrivente fa presente che analizzerà gli elementi che determinano la comoda divisibilità dell'immobile formulando al termine un proprio parere tecnico sulla divisibilità dell'immobile.

Le attuali quote di proprietà dell'immobile oggetto di perizia fanno capo come precedentemente dettagliato a due gruppi per 1/2 e
gli 1/2 raggruppati con le singole quote di
per 5/48 per 5/48 per 10/48 e
per 4/48 cioè 24/48 ovvero semplificando 1/2.

Si tratta quindi di individuare delle porzioni immobiliari in grado di garantire l'attribuzione delle quote in natura pari alle due quote principali, perché contrariamente se si dovessero rispettare le singole quote gli immobili sarebbero chiaramente indivisibili.

Gli aspetti da considerare per poter formulare un giudizio di comoda divisibilità di un immobile sono:

- possibilità di formare quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento;



- fattibilità urbanistica;
- opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento;
- eventuale deprezzamento del valore delle singole quote;
- alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria;
- insorgenza di conguagli in denaro;
- insorgenza di servitù;
- omogeneità delle quote.

5.1 – Formazione di quote concrete

Lo scrivente ha operato ipotizzando una suddivisione delle porzioni immobiliari del piano terra e del terzo piano che è quella più sensata dal punto di vista tecnico in quanto non dà origine a servitù e parti comuni (oltre quelle già presenti), formando due lotti costituiti entrambi dalle porzioni del piano terra del terzo piano, come da elaborati grafici che si allegano (**All. n. 9 - 10**) in cui i due lotti sono evidenziati con colore azzurro e rosso.

Questa divisione, in relazione ai valori di cui al capitolo valutazione, origina i seguenti valori (con riferimento ai grafici allegati):

LOTTO A (colore rosso)

– Cantina a P.S1 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 10)

SC mq. 3,75 x €/mq. 978,00 = € 3.667,50

Arrotondabile a 3.700,00

– Porzione abitativa a P.T (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11/A)

Superficie Commerciale

- Salone mq. 61,00 x 50% = mq. 30,50

- Murature perimetrali mq. 4,88 x 50% = mq. 2,44



Totale SC mq. 32,94 x €/mq 978,00 = € 32.215,32

Arrotondabile a 32.200,00

– Porzione abitativa a P.3 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12/A)

- Abitazione mq. 19,00 x 100% = mq. 19,00

- Salone ex stenditoio mq. 48,00 x 70% = mq. 33,60

- Terrazza mq. 42,00 x 30% = mq. 12,60

- Murature mq. 4,88 x 50% = mq. 2,44

Totale SC mq. 67,64 x €/mq 978,00 = € 66.151,92

Arrotondabile a € 66.100,00

– Terreno (Fgl. 13 – Part. 178)

Quota di 1/2 € 2.650,00

Per un totale di € 104.650,00

LOTTO B (colore azzurro)

– Porzione abitativa a P.T (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 11/B)

Superficie Commerciale

- Salone mq. 52,70 x 50% = mq. 26,35

- Murature perimetrali mq. 4,88 x 50% = mq. 2,44

Totale SC mq. 28,79 x €/mq 978,00 = € 28.156,62

Arrotondabile a € 28.100,00

– Porzione abitativa a P.3 (Fgl. 13 – Part. 245 Sub. 12/B)

- Abitazione mq. 84,68 x 100% = mq. 84,68

- Terrazza mq. 24,00 x 30% = mq. 7,20

- Murature mq. 4,88 x 50% = mq. 2,44

Totale SC mq. 94,32 x €/mq 978,00 = € 92.244,96

Arrotondabile a € 92.100,00



– Terreno (Fgl. 13 – Part. 178)

Quota di 1/2 € 2.650,00

Per un totale di € 122.850,00

A seguito del suddetto progetto divisionale avremo la seguente situazione:

- Quota di diritto valore € 113.750,00 per ciascun convivente,
- Quota di fatto porzione A valore € 104.650,00 differenza - 9.100,00
- Quota di fatto porzione B valore € 122.850,00 differenza + 9.100,00

Il progetto divisionale in oggetto darebbe origine ad un conguaglio da parte della porzione Porzione B in favore della porzione Porzione A di € 9.100,00.

Per la realizzazione di questa proposta sarà necessario in primo luogo predisporre da parte di tecnico abilitato la SCIA per il frazionamento delle unità immobiliari e la progettazione degli impianti, quindi sarà necessario realizzare le fondellaure nel locale a piano terra, le opere di apertura della porta per la porzione B del piano terra, e la fondellatura di separazione tra la porzione A e la Porzione B del terzo piano, le opere di separazione degli impianti elettrico, idrico e termico compresa la caldaia, quindi a fine lavori dovrà essere predisposta la variazione catastale ed entro trenta giorni e successivamente, entro novanta giorni dalla fine lavori, predisporre la domanda di agibilità ed il deposito delle conformità degli impianti.

Dovendosi procedere in una fase di studio le opere necessariamente devono essere forfettariamente calcolate come segue:

- costi tecnici per redazione del progetto e presentazione SCIA e direzione lavori € 2.000,00 compresi oneri amministrativi;
- costi tecnici per variazione catastale € 1.000,00;
- costi tecnici per agibilità € 1.000,00;
- costi per opere murarie, separazione impianti compresi imprevisti € 11.000,00.



Pari ad un totale di costi di € 15.000,00 oltre IVA e Contributi .

5.2 – Analisi dei punti da soddisfare per il giudizio di comoda divisibilità

A questo punto lo scrivente ha proceduto ad esaminare la lista di controllo dei vari aspetti da soddisfare per poter esprimere un parere sulla comoda divisibilità dei beni:

- si possono formare due quote concrete, suscettibili di un autonomo e libero godimento così come da proposta elaborata dallo scrivente;
- il frazionamento delle unità immobiliari è fattibile ed eseguibile a mezzo di SCIA;
- le opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento hanno un costo presumibile di circa € 15.000,00 (circa il 6,8% del valore totale);
- Il frazionamento in due quote non comporta deprezzamento del valore;
- Il frazionamento non altera la destinazione d'uso iniziale ed ordinaria;
- La divisione proposta origina un conguaglio in denaro da parte della porzione Proprietà B in favore della porzione Proprietà A di € 9.100,00 che rispetto al valore della quota di nuda proprietà di ciascun condividente è pari all'8% del valore della singola quota.
- Il frazionamento non genera insorgenza di servitù;
- In tema di omogeneità delle quote esse sono da ritenersi omogenee.

Tecnicamente si ritiene l'immobile comodamente divisibile salvo diverse decisioni da parte del Giudice.

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Perugia, 10/03/2024

il CTU
Geom. Massimo Cecera
iscritto Collegio Geometri di Perugia n. 2752
firmato digitalmente

