

## TRIBUNALE DI SPOLETO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA PER LA DIVISIONE GIUDIZIALE DISPOSTA NELLA VERTENZA TRA

**GUBER s.p.a. procuratrice di FUTURA APV**

**Avv. LE FOSSE Giuseppe**

**Avv. COACCIOLI Antonio**

CONTRO

Iscritta al n° 2354/2017 R.G. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 13/01/2021

0=0=0=0

Con comunicazione di ottobre 2019, tramite la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, il Giudice Dr. SIMONE SALCERINI, nominava C.T.U. il sottoscritto Geometra per la consulenza di cui in epigrafe, fissando l'udienza per il conferimento dell'incarico il giorno 04/12/2019 alle ore 12,45: in detta data e nell'occasione, prestato l'impegno di rito ed accettato l'incarico, veniva posto il seguente quesito:

- 1) Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettuati il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati: dica altresì se i beni siano “comodamente divisibili” e, quindi, se sia attribuibile ai dividendi una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun dividendo, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita e l'eventuale numero dei lotti, significando che l'importo minimo per ciascun lotto non debba scendere al di sotto di € 25.000,00.*

Il G.I. concedeva al C.T.U. termine di gg. 100 per trasmettere alle parti costituite la prima bozza della relazione svolta ed ulteriori gg. 20 dal ricevimento



delle eventuali note di osservazioni critiche, autorizzava il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e concedeva l'anticipo richiesto, rinviando l'udienza al 16/09/2020.

Il giorno 07/01/2020, come stabilito all'udienza, ho dato inizio alle operazioni, ma alle ore 9,30 nessuno si è presentato. In data 23/01/2020 chiedevo tramite PEC all'Avv. Coaccioli l'invio della C.T.U. già redatta e prodotta in data 06/10/2017 al Tribunale di Spoleto, relativa alla Esecuzione Immobiliare n° 304/2015 e promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA contro successivamente riuscivo a reperire anche gli allegati alla stessa.

A causa dei problemi sorti con il virus COVID 19, ho dovuto sospendere le operazioni e sono stato pertanto costretto a chiedere al Giudice in data 15/04/2020 una proroga per la consegna della relazione scritta (All. 1) che veniva concessa di gg. 90 e quindi sino al 15/07/2020: anche però per questa data avevo problemi per organizzare il sopralluogo e chiedevo al G.E. una nuova proroga sino al 15 settembre c.a. per l'invio della bozza alle parti (All. 2). Il G.I. La concedeva fino al 31/10/2020 per il deposito della prima bozza con conseguente slittamento dei due termini successivi e rimandava la prosecuzione all'udienza del 13/01/2021 ore 9,30.

Ho inizialmente effettuato un controllo delle visure catastali dei beni sottoposti ad esecuzione riscontrando che nulla è cambiato dalle date del 16/1/2014 - 21/01/2014 e 12/6/2014 (precedenti visure catastali): si allegano le visure effettuate in data 08/07/2020 (All. 3).

- gli immobili catastalmente sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Spello via Kalatama 5:

- con il foglio 55 dalla p.lla 752 sub 4 categ. A/2 classe 4 di vani 5 e R.C. pari ad € 322,79 e p.lla 752 sub 14 categ. C/6 classe 4 di mq. 22 e R.C. pari ad € 19,32 ditta”  
nato a il propr. per ½ in regime di  
comunione dei beni e nata in  
il 0 propr. per ½ in regime di  
comunione dei beni”

Comune di Foligno via F. Iacobilli 8 e via P. Barbati 18:

- con il foglio 117 dalla p.lla 389 sub 1 categ. C/6 classe 4 di mq. 19 e R.C. pari ad € 19,63, p.lla 389 sub 2 categ. C/6 classe 4 di mq. 21 e R.C. pari ad € 21,69, p.lla 389 sub 3 categ. A/3 classe 4 di vani 3 e R.C. pari ad € 232,41, p.lla 389 sub 4 categ. A/3 classe 4 di vani 4 e R.C. pari ad € 309,87, p.lla 1134 sub 1 categ. C/3 classe 5 e R.C. pari ad € 166,56 e p.lla 1134 sub 2 categ. C/6 classe 7 e R.C. pari ad € 47,41 ditta”  
nata a il  
propr. per 1/6, nata a  
il propr. per 2/6,  
nato a il propr. per 2/6,  
nato a il 0 propr. /per 1/6”.

In data 13 luglio 2020, con raccomandate a.r. fissavo la data per il sopralluogo per il giorno 21/07 alle ore 10,00 a.m. (All. 4) ed in detta data ed ora mi recavo in via



Jacobilli del Comune di Foligno. Ad attendermi ho trovato il sig. \_\_\_\_\_ ed il coniuge della sig.ra \_\_\_\_\_ : gli stessi erano in possesso delle chiavi dell'immobile adibito ad abitazione ma mi facevano notare che l'accesso era impedito dalla presenza di due cani di razza maremmana che giravano sciolti sulla corte recintata dell'immobile. Questa situazione, a detta dei presenti, durava da anni e per questo non era stato possibile intervenire anche per delle semplici manutenzioni.

Pertanto non ho potuto effettuare un sopralluogo all'interno ma solo avere una visione esterna degli immobili che appaiono in disuso e non utilizzati da anni con chiari segni di degrado. Nell'occasione ho ripreso fotograficamente i due cani (All. 5) e redatto il verbale di sopralluogo, controfirmato dal sig. \_\_\_\_\_, che parzialmente modificato, viene allegato alla C.T.U. (All. 6).

In data 15/07/2020 mi tornavano indietro le raccomandate a.r. inviate ai sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ con la dicitura "sconosciuto" (All. 7) mentre mi giungevano regolarmente le ricevute di ritorno delle raccomandate inviate alle sigg.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (All. 8). Tornavo all'Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno ed appuravo che il numero civico del Sig. \_\_\_\_\_ era stato errato (97 invece di quello giusto 96) mentre risultava invece esatto l'indirizzo del sig. \_\_\_\_\_ : non è possibile fare ulteriori ricerche per sapere l'esatta residenza dello stesso. Il C.T.U. pertanto invierà la copia della bozza al sig. \_\_\_\_\_ presso la sig.ra \_\_\_\_\_ in Spello via Kalatama 5 anche perché il legale Avv. \_\_\_\_\_, precedentemente costituitosi quale difensore del sig. \_\_\_\_\_, in data 17/08/2020 ha comunicato al Tribunale di Spoleto la sua rinuncia al mandato di difesa (All. 11).

Riguardo la conformità urbanistica dei beni sottoposti ad esecuzione devo riportare quanto detto nella precedente C.T.U. redatta dal Geom. Bianchini Vincenzo.

Gli immobili siti in Comune di Spello risultano conformi al progetto in sanatoria ma non sono conformi alla planimetria depositata in Catasto: i costi per l'aggiornamento della stessa sono riportati nella C.T.U. originale.

La costruzione dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 117 con la p.lla 1134 sub 2 non è risultata autorizzata e nemmeno condonata: anche per questa sono stati indicati i lavori necessari ed i relativi costi.

Il fabbricato sito in Comune di Foligno identificato con la p.lla 1134 sub 1 risulta conforme alla planimetria catastale ma non al progetto.

Il fabbricato sito in Comune di Foligno, identificato con le p.lle 389 sub 3 e sub 4 risulta non conforme alle planimetrie depositate in catasto.

Dal precedente C.T.U. è stato anche riscontrato un abuso edilizio relativo alla realizzazione di una tettoia prospiciente il garage p.lla 389 sub 2 con difformità delle aperture esterne: i costi per la definizione della pratica sono stati tutti elencati.

Per quanto riguarda i valori degli immobili, la precedente C.T.U. riporta le seguenti tabelle:

**Lotto n° 1** costituito dalle porzioni ubicate in Spello via Kalamata 5 e relative



ad una abitazione al P.T. e da un garage al P.S1 (Foglio 55 p.lle 752 sub 4 e sub 14).

Valore stimato € **84.328,80**

così distribuito: appartamento € 74.692,80 garage € 9.636,00

**Lotto n° 2** costituito dalla porzione ubicata in Foligno via Barbati 18 relativa ad un laboratorio con corte esclusiva (Foglio 117 p.lla 1134 sub 1) e dalle porzioni ubicate in Foligno via Iacobilli 8 relative ad un appartamento al P.1° e da un garage al P.T. (Foglio 117 p.lla 389 sub 3 e 389 sub 2).

Valore stimato € **82.634,40**

così distribuito: laboratorio € 17.690,40 appartamento € 59.056,00  
garage € 5.888,00

**Lotto n° 3** costituito dalle porzioni ubicate in Foligno via Iacobilli 8 relative ad un appartamento al P.2° con fondi e garage al P.T. (Foglio 117 p.lle 389 sub 4 e 389 sub 1).

Valore stimato € **79.418,80**

così distribuito: appartamento € 73.952,40 garage e 5.466,40

**Fondo comune** Valore stimato € **2.156,80**

Valore complessivo intera proprietà € **248.538,80**

Quota spettante a sul lotto n° 1 pari a ½ € **42.164,40**

Quota spettante a sui lotti 2 e 3 pari a 1/6 € **27.368,33**

### PROGETTO DIVISIONALE

Relativamente alla proprietà in Spello via Kalamata 5 costituita dalle p.lle 752 sub 4 e 752 sub 14 sulle quali grava il pignoramento 677 del 14/01/2016 notificato il 04/12/2015 per la quota di ½ contro \_\_\_\_\_, va detto che all'udienza del 22/07/2014 il Presidente autorizzava i coniugi a vivere separati ed assegnava la casa coniugale alla moglie ed ai figli minori.

Considerato poi che il bene non è comodamente divisibile e che quindi non è possibile procedere ad un frazionamento dell'appartamento in due, sia per la difficoltà di reperire un altro ingresso e sia per la divisione degli impianti ma soprattutto perché, alla fine, risulterebbero due abitazioni con una sola camera ciascuno, restano solo due soluzioni:

la prima, in accordo con la comproprietaria sig.ra \_\_\_\_\_ è quella di mettere in vendita l'intera unità e poi dividere tra le due parti la somma realizzata:

la seconda è quella che la sig.ra \_\_\_\_\_ acquisisca la metà del bene dal sig. \_\_\_\_\_.

Per quanto riguarda i beni in Comune di Foligno, essendo gli stessi divisibili, è



possibile invece procedere ad un frazionamento in modo che si possa assegnare la quota spettante al sig.

Valore totale dei cespiti (lotto 2 e 3 + fondo comune)	<b>164.210,00</b>
€ Quota spettante al sig. pari ad 1/6	<b>27.368,33</b>
€	

**Il primo progetto** è quello di assegnare al sig. l'intera proprietà della p.lla 1134 sub 1 (laboratorio artigiano) per un importo già determinato di € 17.690,40: in questo caso gli altri comproprietari dovrebbero un conguaglio di € 9.677,93.

**Il secondo progetto** è quello di assegnare al sig. l'intera proprietà della p.lla 1134 sub 1 (laboratorio artigiano) e p.lla 389 sub 2 (garage) per un importo già determinato di € 17.690,40+5.888,00 = € 23.578,40: in questo caso gli altri comproprietari dovrebbero un conguaglio di € 3.789,93.

## CONCLUSIONI

### **Proprietà in Spello via Kalamata 5 p.lle 752 sub 4 e 752 sub 14**

Prima soluzione : vendita dell'intera proprietà con suddivisione del ricavato tra i due comproprietari sig. (esecutato) e sig.ra

Seconda soluzione: acquisto da parte della sig.ra della quota di proprietà del sig. (esecutato).

### **Proprietà in Foligno via Barbati 18 (Foglio 117 p.lla 1134 sub 1) e via Iacobilli 8 (Foglio 117 p.lla 389 sub 3, 389 sub 2, 389 sub 4, 389 sub 1 e fondo comune).**

Prima soluzione : assegnazione al sig. (esecutato) la proprietà della p.lla 1134 sub 1 (laboratorio artigiano)  
Valore € 17.690,40 + conguaglio di € 9.677,93 = € **27.368,33**  
assegnazione ai sigg.,  
la proprietà delle p.lle 389 sub 3, sub 2, sub 4 e sub 1 (2 abitazioni, 2 garages e fondo comune)  
Valore € 59.056,00+5.888,00+73.952,40+5.466,40+2.156,80-  
conguaglio di € 9.677,93 = € **136.841,67**

Seconda soluzione: assegnazione al sig. (esecutato) la proprietà della p.lla 1134 sub 1 (laboratorio artigiano) e della p.lla 389 sub 2 (garage)  
Valore € 23.578,40+ conguaglio di € 3.789,93 = € **27.368,33**  
assegnazione ai sigg.,  
la proprietà delle p.lle 389 sub 3, sub 4 e sub 1 (2 abitazioni, un garage e fondo comune)  
Valore € 59.056,00+ 73.952,40+5.466,40+2.156,80-  
conguaglio di € 3.789,93  
= € **136.841,67**



La presente c.t.u., come bozza, è stata inviata alle parti l'11 settembre 2020 con raccomandate A.R. (All. 9): non avendo potuto reperire l'esatto indirizzo del sig. \_\_\_\_\_, la bozza è stata inviata alla sig.ra \_\_\_\_\_.

Nei giorni seguenti mi giungevano le quattro ricevute di ritorno (All. 10).

Gli interessati, per disposizione del Giudice, avrebbero potuto presentare le proprie osservazioni alla bozza entro il 20/11/2020.

Il giorno 19/11/2020, mi giungevano tramite PEC le osservazioni prodotte dall'Avv. \_\_\_\_\_ (anche per conto dell'Avv. \_\_\_\_\_) a firma dei sigg. \_\_\_\_\_ che di seguito si allegano.

A seguito delle osservazioni prodotte, presa nuovamente in esame la bozza della c.t.u., il sottoscritto precisa che:

- relativamente ai valori attribuiti ai beni, è stato fatto pieno riferimento a quanto valutato dal precedente C.T.U. Geom. Vincenzo Bianchini nella procedura esecutiva 304/2015 in considerazione che, a mio parere, sono risultati congrui ed in linea con quelli riportati dal Listino Immobiliare dei prezzi in Umbria. Infatti per quanto riguarda il lotto 2, il laboratorio era stato valutato dal precedente C.T.U. € 360,00 al mq. mentre la corte di pertinenza € 24,00 al mq.;



l'appartamento al P.1° era stato valutato € 640,00 al mq. ed il garage € 320,00 al mq. Anche il lotto 3 aveva avuto la stessa valutazione: l'appartamento al P.2° € 640,00 al mq., il balcone € 160,00 al mq., i fondi € 360,00 al mq. ed il garage € 320,00 al mq.

- Il listino immobiliare dei prezzi in Umbria relativo al III° trimestre 2020 (All. 12) riporta per abitazioni abitabili ubicate in semiperiferia del Comune di Foligno un valore al mq. oscillante tra le 600,00 e le 800,00 € ed il laboratorio tra le 250,00 e le 400,00 €. Credo pertanto che, gli eccessivi conguagli in denaro a favore di lamentati nelle osservazioni, non siano fondati.
- La contestata soluzione n° 2 è stata proposta unicamente per diminuire il conguaglio in denaro dovuto al sig. dagli altri comproprietari che comunque rimarranno in comunione di fatto degli immobili in Foligno, a meno che possa essere accettata la seguente ulteriore soluzione n° 3, ferma restando la n° 1 nel conguaglio stabilito per : formare cioè due lotti costituiti ambedue da un appartamento ed un garage ed assegnarli uno a ed uno a (anche mediante estrazione a sorte) che dovranno la liquidazione in denaro a per la propria quota, secondo lo schema seguente.

Lotto A – Appartamento P.1° (389 sub 3)	€	59.056,00
Garage P.T. (389 sub 2)	€	5.888,00
Fondo comune per ½	€	1.078,40
Totale € 66.022,40-conguaglio a	€ 4.838,96	Tot. € <b>61.183,44</b>

Lotto B - Appartamento P.T. e 2° (389 sub 4)	€	73.952,40
Garage P.T. (389 sub 1)	€	5.466,40
Fondo comune per ½	€	1.078,40
Totale € 80.497,20-conguaglio a	€ 4.838,96	Tot € <b>75.658,24</b>

A seguito delle quote di proprietà, l'assegnatario del lotto A dovrà liquidare alla sig.ra la somma di € 6.446,77 mentre l'assegnatario del lotto B dovrà liquidare alla sig.ra la somma di € 20.921,57.

Infatti il valore complessivo della proprietà in Foligno, detratto il conguaglio devoluto al sig. , è di € 136.841,67. Di questo valore ne spettano i 2/5 a (€ 54.736,67) , i 2/5 a (€ 54.736,67) ed 1/5 a (€ 27.368,33).

Per ultimo, vista la dichiarazione riportata nelle osservazioni, sarà facoltà del G.I. accogliere la proposta di mettere in vendita tutto il compendio.

- Rimangono quindi valide le due soluzioni progettate per la proprietà in Foligno e lo stesso per la proprietà in Spello via Kalamata 5, visto che per questa non sono state prodotte osservazioni di sorta, mentre potrà essere presa in considerazione anche la terza soluzione quale prosecuzione della prima soluzione per i beni in Comune di Foligno.



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto

Spoletto, 10 dicembre 2020

Il C.T.U.  
(Geom. Giovanni Succhielli)

Allegati:

- Richiesta e concessione proroga (All. 1)
- Richiesta ulteriore proroga (All. 2)
- Visure catastali aggiornate (All. 3)
- Comunicazione di sopralluogo (All. 4)
- Documentazione fotografica (All. 5)
- Verbale di sopralluogo (All. 6)
- Copia raccomandate tornate indietro (All. 7)
- Copia ricevute di ritorno (All. 8)
- Copia raccomandate per invio bozza (All. 9)
- Copia ricevute di ritorno (All. 10)
- Rinuncia al mandato di difesa (All. 11)
- Stralcio listino immobiliare Comune di Foligno (All 12)





