



Geometra Giacomo Pietrantoni

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548
Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantoni@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Settore civile

PROCEDIMENTO N. 81/2017 R.G.

promosso da

2 WORLDS S.r.l.

e per essa la mandataria **CERVED CREDIT MANAGEMENT
S.p.A.**

contro

**RELAZIONE INTEGRATIVA
COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI DIVISIONE**



Nell'udienza del 13.09.2023, in merito al procedimento sopra indicato, il giudice dott. Alberto Cappellini viste le contestazioni svolte da parte comproprietaria circa la proposta di divisione in natura svolta dal sottoscritto C.T.U. e la controproposta di ripartizione alternativa dei due lotti, ha ritenuto che sia opportuno che lo stesso C.T.U. Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it che ha già giurato, depositi relazione integrativa nella quale:

- *precisi se effettivamente a suo giudizio si genererebbe una situazione di interclusione di un lotto, come rilevato dalla [REDACTED] e da [REDACTED]*
- *circa la proposta divisionale alternativa, ne valuti la fattibilità pratica, nonché valuti la corrispondenza dei valori stimati dei due lotti alternativi con i valori delle quote dei dividendi;*
- *le parti potranno replicare alle osservazioni del C.T.U. con memoria autorizzata prima della prossima udienza;*

Il giudice altresì ha invitato il nominato C.T.U. a depositare relazione integrativa riguardante i punti sopra indicati entro il 15.01.2024; assegnava alle parti termine fino a 10 gg. prima dell'udienza successiva per l'eventuale deposito di memorie; rinvia all'udienza del 06.03.2024.

1. Ritengo opportuno precisare che la pretestuosa questione peraltro reiterata nel tempo da parte comproprietaria è stata in più occasioni già ampiamente esplicitata. Preso atto comunque delle ulteriori obiezioni circa la proposta di divisione in natura redatta dallo scrivente, rimane inevitabile ribadire le considerazioni che hanno determinato il relativo progetto di divisione.

Di fatto, la definizione dei lotti N. 1 e N. 2 si è praticamente conseguita tenendo conto di tutti gli elementi essenziali quali la loro naturale collocazione, lo stato d'uso, l'accessibilità e la funzionalità, senza pregiudicarne l'originario valore economico e con spese non rilevanti



(ulteriori rilevamenti, frazionamenti, installazioni di recinzioni, apertura di passi carrabili e pedonali, ecc.).

Nella fattispecie, il determinato Lotto N. 1 per conformazione e caratteristiche funzionali è risultato praticamente inserito in modo organico agli attigui immobili di proprietà esclusiva della [REDACTED] (particella n. 427) e con quest'ultimi, oltre ad esserne compreso nell'attività commerciale rivendita di materiali per l'edilizia in genere, ha accesso sia internamente sia esternamente attraverso quest'ultima proprietà con comodo passaggio pedonale e carrabile dalla via pubblica (*strada Provinciale Tuderte*) tramite spazio esterno individuato al catasto fabbricati al Foglio 87 con la particella n. 91 "*bene comune non censibile*" di proprietà già [REDACTED] di cui [REDACTED] ed [REDACTED] restano i legittimi eredi.

Nel caso in cui, così come riportato nelle note dall'Avv. Luigi Luccarini, la succitata particella n. 91 sia stata oggetto di vendita a terzi come altresì inclusa nella consistenza immobiliare nei Procedimenti esecutivi presso il Tribunale di Spoleto N. 252/2017 R.G.E. e N. 134/2017 R.G.E., quest'ultima resterebbe comunque un bene comune rimanendo pertanto inalterata la propria destinazione catastale conforme al proprio stato di riferimento.

E' altresì necessario riaffermare che il lotto in questione, costituito da una porzione di fabbricato destinata ad uffici e magazzino riportata al catasto fabbricati al Foglio 87 con la particella n. 516, da un contiguo corpo di fabbricato destinato a zona espositiva realizzato abusivamente sull'adiacente terreno e da una buona parte della stessa restante corte (*circa mq. 3.000*) riportata al catasto terreni al Foglio 87 con la particella n. 587 come peraltro da due incastonati piccoli ratei di terreno riportati al catasto terreni al Foglio 87 con le particelle n. 518 e n. 519, è utilizzato dalla [REDACTED] in conseguenza di regolare contratto di locazione commerciale stipulato in data 30.09.2013 dal locatore [REDACTED] ed il conduttore [REDACTED] (Cfr. **Doc. 1**).



L'accesso ai beni costituenti il lotto N. 1 in uso e contigui alla proprietà [REDACTED] sussiste di fatto e permane in condivisione con quest'ultima con in essere opere visibili e permanenti che rendono percepibile e manifesta l'esistenza di una servitù di passaggio, a maggior ragione tale condivisione non potrebbe comunque venire meno con l'assegnazione del lotto in questione alla stessa [REDACTED]

Il determinato Lotto N. 2 costituito dall'intera particella n. 589, dai fabbricati in disuso individuati con le particelle n. 520 e n. 588 collocati al suo interno e dalla rimanente porzione dell'adiacente appezzamento di terreno (*circa mq. 2.844*) individuato con la particella n. 587, per sua natura e struttura si presenta compatto e di forma regolare con l'intero lato a Sud/Est confinante con la strada Comunale di Spoleto/Protte dalla quale avrebbe accesso.

A mio giudizio, contrariamente a quanto rilevato dalla [REDACTED] e da [REDACTED] non si generebbe una situazione di interclusione di alcun lotto.

2. La divisione alternativa in questione, proposta da parte comproprietaria in data 12.09.2023 ricalca in modo approssimativo quanto già presentato in passato.

Infatti, l'ipotesi segnalata peraltro mancante degli elementi essenziali per una serena valutazione, ripropone praticamente la disposizione di due lotti in modo longitudinale ponendo una linea retta divisionale dei terreni da Sud/Est (lato strada Comunale di Spoleto/Protte) verso Nord/Ovest (lato strada Provinciale Tuderte), deducendo che diversamente si verrebbe a creare una situazione di interclusione del Lotto N. 1 così come determinato dallo scrivente.

Permanendo il giudizio precedentemente espresso in merito alla possibile situazione di interclusione, si precisa altresì che qualora la proposta divisionale alternativa si ritenesse realizzabile comporterebbe comunque



una disparità di valore economico tra i due lotti alternativi e a maggior ragione discordanza con i valori delle quote dei condividenti.

Nello specifico, i lotti di che trattasi per loro disposizione e formazione, risultano inadeguatamente strutturati ed incoerenti, venendo meno la doverosa e obiettiva equivalenza.

Di fatto, l'ipotesi divisionale in questione prospetta il nuovo lotto N. 2 di ristrette dimensioni, di forma particolarmente allungata in senso longitudinale rispetto alla strada comunale di Spoleto/Protte con una tangibile e soprattutto penalizzante limitazione del fronte stradale.

La circostanza andrebbe a subordinare di conseguenza le funzioni, le oggettive opportunità e pertanto il valore economico dello stesso, vista anche l'attuale destinazione urbanistica del luogo.

Ora, alla luce di quanto sopra esposto, nel caso in cui permanga la contesa in ordine alla comoda divisibilità del compendio immobiliare, lo scrivente C.T.U. condivide come unica soluzione alternativa la vendita dell'intero compendio.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

In fede.

Spoleto, 12 dicembre 2023

IL C.T.U.

(Geom. Giacomo Pietrantonì)



Doc. 1

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE IN DATA 30/09/2013

Con la presente scrittura privata redatta in data 30/09/2013 il locatore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] codice fiscale [redacted]

AFFITTA

Al Conduttore [redacted] con sede in [redacted] rappresentato dall'amministratore [redacted] nato a [redacted] e residente PER LA CARICA PRESSO LA SEDE DELLA Società, p.iva [redacted] porzione immobiliare distinta al Foglio 87 particella n.516 cat. C/6, più annessa corte di terreno di 3000 mq. circa adiacente, alle seguenti condizioni:

- 1) la locazione avrà durata di sei anni decorrenti dal 01/10/2013 e si rinnoverà tacitamente per altri sei anni ai sensi dell'art.28/29 legge 392/1978, il Conduttore ed il Locatore hanno la facoltà di recedere anticipatamente il contratto previa raccomandata con preavviso di sei mesi.
- 2) il canone di locazione viene stabilito in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre iva annui, da corrispondersi in rate mensili di euro 800 (ottocento). Tutte le rate mensili dovranno essere pagate dal Conduttore anticipatamente entro il giorno 05 di ogni mese. A cominciare dal 01/10/2013 e così di seguito il canone di locazione dovrà essere aggiornato automaticamente e senza bisogno di preventiva richiesta scritta, in aumento per un importo pari al 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'Istituto Centrale di Statistica nel mese precedente.
- 3) ad ogni effetto, anche ai fini della registrazione, le parti dichiarano che il canone di locazione non è soggetto ad I.V.A.
- 4) il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori ex art.9 legge 392/1978 oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 5) i locali si concedono con la possibilità di sublocazione e cessione anche parziale.
- 6) il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati ed averli trovati adatti al proprio uso.
- 7) il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto ed omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.
- 8) il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi famigliari dipendenti e clienti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 9) il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati dando preavviso verbale di tre giorni antecedenti.
- 10) l'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 11) il Conduttore consegna al Locatore, al momento della firma della presente, la somma di euro 2.400,00 (duemilaquattrocento) quale deposito cauzionale, detta somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni.
- 12) le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico dei contraenti in parti uguali.
- 13) la presente scrittura privata viene redatta in contratto con queste e solo queste clausole.

Il Locatore

Il Conduttore

Le parti ai sensi art.1341 e 1342 del codice civile dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole sopra descritte.

Il Locatore

Il Conduttore