

Procedimento promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

procedenti e resistenti senza ctp.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1) Premessa

Lo scrivente ing. Angelo Bettoni il 15/11/2022 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto, e, prestato telematicamente il giuramento il 5/12/2022, accettava l'incarico di rispondere al quesito seguente:

"Il c.t.u., esaminati atti e documenti di causa; acquisito ogni utile documento presso ogni pubblica amministrazione (per tali pubbliche amministrazioni, il presente verbale ha valore di ordine di esibizione); acquisita ogni utile ulteriore documentazione anche dalle parti, purché con il consenso delle stesse; effettuato sopralluogo; tentata la conciliazione: descriva e individui catastalmente i beni oggetto della domanda di divisione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica; elenchi le iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti; ne indichi il valore all'attualità; dica se gli stessi siano regolari urbanisticamente, se possibile, e trasferibili, specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità o la diminuzione di valore in caso di irregolarità non sanabili; predisponga un progetto

di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di due lotti separati, corrispondenti alle quote di ciascuno dei condividenti (1/2 cadauno) eventualmente riequilibrare con conguaglio, e, se possibile, dell'indicazione di criteri per l'assegnazione di tali lotti ai condividenti (si tenga conto, a tal fine, anche dell'eventuale richiesta o accordo degli stessi, ovvero di altri criteri oggettivi o soggettivi utili a tal fine). Indichi altresì, nel progetto divisionale, i beni su cui le ipoteche produrranno effetti o si trasferiranno a norma dell'art. 2825 comma 1 e 2 c.c. Nel caso in cui la divisione richieda l'esecuzione di opere, le descriva e ne indichi i costi, tenendone conto nel progetto di divisione; descriva, altresì, le eventuali servitù da costituire al fine di procedere alla divisione; ove il compendio dividendo non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità (riservata, comunque, al giudice, ogni definitiva valutazione sul punto). Per il concetto di "comoda divisibilità" faccia riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. Civ., Sez. II, 16.2.2007, n. 3635; nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile ed una sola parte chieda la assegnazione, individui il conguaglio che tale parte deve dare all'altra; se tutte le parti chiedano assegnazione, trattandosi di quote eguali, verifichi se esistano dei criteri oggettivi o soggettivi che possano giustificare la preferenza dell'una rispetto all'altra; viceversa, in caso nessuna parte chieda assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, individui il prezzo da porre quale base d'asta; fornisca al giudice ogni altra informazione utile ai fini della divisione".

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il 20/12/2022, data poi spostata dal ctu al 22/12/2022.

Veniva fissato termine al 20/3/2023 per la trasmissione della bozza di relazione alle parti; termine alle parti di 15 giorni, e pertanto sino al 4/4/2023, per trasmettere le eventuali osservazioni al ctu; termine finale al 19/4/2023 per il deposito della relazione con le eventuali osservazioni delle parti e la replica del ctu con le sue

conclusioni definitive.

2) Fatti di causa

Parte ricorrente, sovraindebitata, otteneva dal Tribunale la nomina del dott. Marco Leidi quale liquidatore del proprio patrimonio. La ricorrente è comproprietaria al 50%, con l'ex marito [REDACTED], di immobili (appartamento ed autorimessa) in Coccaglio, e ne chiede la divisione, al fine di disporre la liquidazione del patrimonio a favore dei creditori.

Parte convenuta [REDACTED] è contumace.

Le restanti parti, creditrici, sono state notificate ai soli fini di *litis denuntiatio*.

3) Svolgimento delle operazioni peritali e tentativo di conciliazione.

Il 22/12/2022 lo scrivente, in possesso di chiavi inviategli dallo studio dell'avvocato [REDACTED], eseguiva sopralluogo agli immobili, senza la presenza di alcun altro soggetto.

Contattava poi l'amministratore dell'immobile, società [REDACTED], nella persona del geom. [REDACTED], per un confronto sulla valutazione degli immobili, e per informazioni sulla situazione eventualmente debitoria dei signori [REDACTED] nei confronti del condominio.

La bozza di ctu, completa di allegati, è stata inviata via pec agli avvocati [REDACTED]

[REDACTED] il 27/2/2023.

4) Documentazione esaminata

Lo scrivente, per lo svolgimento della propria opera, si è basato sulla seguente documentazione:

- atti di causa;
- documenti catastali;
- risultanze del sopralluogo;
- informazioni fornite dall'immobiliare [REDACTED] e dal geom. [REDACTED];
- fotografie.

5) Risposta al quesito

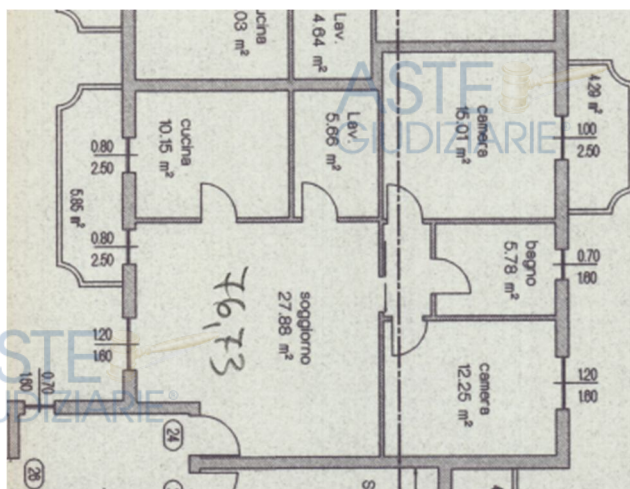
5.1 Descriva il ctu e individui catastalmente i beni oggetto della domanda di divisione, fornendone rappresentazione grafica e fotografica; elenchi le iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti; ne indichi il valore all'attualità; dica se gli stessi siano regolari urbanisticamente, se possibile, e trasferibili, specificando i costi per la sanatoria di eventuali irregolarità o la diminuzione di valore in caso di irregolarità non sanabili.

Per la risposta a questa sezione del quesito si allega il Rapporto di valutazione immobiliare, redatto secondo il modello in uso presso codesto Tribunale.

Lo scrivente ritiene di attribuire alla data odierna agli immobili in esame, come illustrato nell'allegata valutazione, il valore di mercato di **132.000 €, oltre iva**, al lordo di formalità ed oneri gravanti, come illustrato al punto 5 del Rapporto di valutazione.

5.2 Predisponga il ctu un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro. Il progetto di divisione dovrà constare della formazione di due lotti separati, corrispondenti alle quote di ciascuno dei condividenti (1/2 cadauno) eventualmente riequilibrata con conguaglio. Per il concetto di "comoda divisibilità" faccia riferimento ai criteri forniti da giurisprudenza consolidata, quale Cass. Civ., Sez. II, 16.2.2007, n. 3635

Di seguito si riporta la pianta dell'alloggio in esame:



Dall'esame della pianta si evince che non sussiste una comoda divisibilità.

Le motivazioni della mancanza di possibilità di comoda divisione si possono così indicare:

- mentre l'alloggio attuale presenta spazi distributivi molto ridotti, a favore della maggior superficie delle varie stanze, e presenta ambienti razionali e ben proporzionati, la distribuzione dei due alloggi diventerebbe invece poco razionale, con formazione di corridoi e di spazi morti, con stanze non regolari come sono invece quelle della pianta sopra riportata;
- la presenza di un unico bagno costringerebbe alla formazione del secondo bagno adiacente al primo, con vincoli distributivi che creano irrazionalità;
- causa di irrazionalità distributiva è anche l'impossibilità, o l'estrema difficoltà, di ottenimento dell'autorizzazione comunale di modifica delle finestre (si tratta di un edificio a tre piani, con le finestre distribuite con regolarità);
- risulta molto difficile, se non impossibile, rispettare alcune norme del regolamento edilizio comunale, in particolare la dimensione minima delle camere ed il rapporto di aeroilluminazione delle finestre;
- i costi delle modifiche edilizie ed impiantistiche, che avrebbero come ordine di grandezza qualche decina di migliaia di euro, sono certamente di gran lunga superiori all'eventuale maggior utile che si otterrebbe dalla vendita dei due immobili; anzi, ritiene lo scrivente, con riferimento alla massima della Cassazione citata nel quesito, che si rischierebbe di ottenere "porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero deprezzate in proporzione al valore dell'intero".

5.3 *Nel caso in cui il compendio non sia comodamente divisibile ed una sola parte chieda la assegnazione, individui il ctu il conguaglio che tale parte deve dare all'altra; viceversa, in caso nessuna parte chieda assegnazione, dovendosi procedere alla vendita, individui il prezzo da porre quale base d'asta.*

Come già indicato al precedente punto 5.1 il valore attuale degli immobili viene stimato in 132.000 €, oltre iva.

Il conguaglio che l'unica parte eventualmente assegnataria dovrebbe corrispondere all'altra parte ammonta pertanto a 66.000 €, oltre iva.

5.4 *Se tutte le parti chiedano assegnazione, trattandosi di quote eguali, verifichi il ctu se esistano dei criteri oggettivi o soggettivi che possano giustificare la preferenza dell'una rispetto all'altra.*

Il ctu ritiene di non possedere le conoscenze e le notizie che gli consentano di rispondere alla presente sezione del quesito.

6) Osservazioni dei ctp

6.1 Osservazioni

Nessuna delle parti ha fatto pervenire osservazioni.

-°-

Sono allegati alla presente consulenza i seguenti elaborati:

- 1) fotografie;
- 2) valutazione immobiliare;
- 3) verbale di sopralluogo;
- 4) visure catastali;
- 5) visure ipotecarie;
- 6) spese condominiali 2022;
- 7) stima Osservatorio mobiliare italiano;
- 8) stima ProBrixia.

-°-

Con quanto sopra esposto lo scrivente, restando a disposizione per ogni chiarimento, confida di avere coscientemente svolto il mandato affidatogli.

Il ctu

Angelo Bettoni

18/4/2023