

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

N. 5665/2014 R.G.

Verifica della possibilità di dare corso alla prospettata divisione tra

e

PREMESSA

Con provvedimento in data 21 dicembre 2019 il Giudice dott. Giovanni Zucconi ha disposto la convocazione all'udienza del 17 marzo 2020 del sottoscritto dott. Giovanni Benvenuti, che a suo tempo espletò la funzione di esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 315/2012 R.E. promossa da [redacted] contro il signor [redacted] depositando la perizia in data 20 maggio 2013, *affinché ... provveda a verificare la possibilità di dar corso alla divisione prospettata dal comproprietario non esecutato* signor [redacted]

Dopo ripetuti rinvii, l'incarico è stato formalizzato ed accettato dal sottoscritto all'udienza del 14 luglio 2020 e le operazioni peritali sono iniziate il giorno 25 luglio successivo.

L'oggetto della divisione è precisato nell'atto redatto il 4 giugno 2020 dell'avv. [redacted], difensore del signor [redacted], in cui *si insiste nella richiesta, previo accertamento dello stato di fatto del bene, di procedere alla divisione dell'unità immobiliare posta in Via Molino del Callone n. 31, in Castelfranco di Sotto (PI), assegnando per l'intero la proprietà del locale sub 19 al signor [redacted] e la proprietà del locale sub 20 al signor [redacted], specificando altresì che è già stato realizzato il frazionamento catastale del bene così come materialmente risulta essere stato diviso.*

Entrambi i "locali", ciascuno dei quali costituisce un'unità immobiliare autonoma, sono di proprietà indivisa dei signori [redacted] e [redacted] per la quota i 1/2 ciascuno.

Si deve precisare che, oltre a detti due locali, nel compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 315/2012 R.E. è compresa anche un'area scoperta anch'essa ubicata a Castelfranco di Sotto in via Molino del Callone e di proprietà indivisa di [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro.

1) Descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 315/2012 R.E.

Più precisamente il compendio pignorato è composto dai i seguenti immobili:

a) area scoperta pianeggiante, di forma quadrangolare ed estesa 71 metri quadrati, ricadente in zona classificata B2 (aree di completamento a prevalente carattere residenziale) dallo strumento urbanistico, ma di fatto autonomamente non edificabile a causa della sua insufficiente estensione.

Confinata da cortile condominiale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] s.s.a.

Rappresentata al Catasto Terreni nel foglio di mappa 43 dalla particella 422 censita come seminativo arborato di prima classe con i redditi dominicale di € 0,54 e agrario di € 0,28 (doc. "1");

b) unità immobiliare ad uso di rimessa costituita da un unico vano a forma di "L" al piano terreno di un maggior edificio condominiale elevato tre piani fuori terra.

Rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 43 dal mappale 428 sub 19 di categoria C/6 di prima classe con la consistenza di 19 metri quadrati e la rendita catastale di € 81,45 (doc. "2").

Confinata da mappale 428 sub 20 di cui al successivo punto c), mappale 428 sub 16 di proprietà di [REDACTED], cortile condominiale mapp. 429, proprietà [REDACTED] s.s.a.

Originatasi nell'anno 2006, unitamente al locale mappale 428 sub 20, per frazionamento del mappale 428 sub 15 di cui al successivo punto c), ha diretto accesso dalla corte condominiale distinta nello stesso foglio di

mappa dalla particella 429 (docc. "1", "4" e "5").

c) unità immobiliare ad uso di ripostiglio, costituita da un unico vano di forma quadrangolare, al piano terreno dello stesso edificio condominiale.

Rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 43 dal mappale 428 sub 20 di categoria C/2 di prima classe con la consistenza di 19 metri quadrati e la rendita catastale di € 52,99 (doc. "3").

Confinata da mappale 428 sub 19 di cui al precedente punto b), mappale 419 sub 16 di proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] s.s.a

Originatasi nell'anno 2006, unitamente al locale mappale 428 sub 19, per frazionamento del mappale 428 sub 15 (docc. "1", "4" e "5"), costituisce fondo intercluso in quanto distaccata dai muri perimetrali del fabbricato e dotata di unico varco che la collega all'adiacente appartamento mappale 428 sub 16 di proprietà di un terzo estraneo e sul quale non vanta alcun diritto.

2) Composizione e valutazione di lotti dell'esecuzione immobiliare n. 315/2012 R.E.

Nella perizia redatta nell'anno 2013 per la procedura di esecuzione immobiliare il sottoscritto, con riferimento a quanto richiesto dall'undicesimo quesito formulato del G.E. (*"nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota ... formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita"*) ritenne conveniente suddividere il compendio immobiliare in due lotti composti e valutati come segue:

COMPOSIZIONE DEI LOTTI SECONDO LA PERIZIA DEL 2013								
Lotto della esecuzione immobiliare	Lettera progr. va immobile	Immobile	Particella	Consistenza (mq)	Valori unitari (€/mq)	Valore intera proprietà (€)	Valore delle quote di 1/2 (€)	Arrotondamento del valore dei lotti (€)
1°	a	terreno	422	71	90	6.390	3.195	
	b	locale rimessa	428 sub 19	19	900	17.100	8.550	
	TOTALI DEL PRIMO LOTTO					23.490	11.745	11.000
2°	c	locale ripostiglio	428 sub 20	19	700	13.300	6.650	
	TOTALI DEL SECONDO LOTTO					13.300	6.650	6.000

La composizione dei lotti fu stabilita alla luce delle considerazioni

seguenti.

Dall'esame dei documenti della concessione edilizia n. 220/1998 (doc. "6"), del contratto preliminare di divisione sottoscritto il 14 gennaio 2005 (doc. "7"), della d.i.a. 19 marzo 2005 prot. 5866 (doc. "8") e della variante finale a detta d.i.a. protocollata al n. 13913 il 7 luglio 2006 (doc. 9) si evince che il signor [REDACTED] era inizialmente intenzionato – prevî frazionamento dell'unità immobiliare mapp. 428 sub 15 dalla quale si sono in seguito originati per frazionamento il locale rimessa mapp. 428 sub 19 e il vano ripostiglio mapp. 418 sub 20 e divisione con il comproprietario signor [REDACTED] – a fondere il ripostiglio 428 sub 20 con l'adiacente appartamento 428 sub 16 che all'epoca era di sua esclusiva proprietà.

Ma prima del frazionamento catastale e della divisione, quando la fusione non era ancora possibile, il signor [REDACTED] ha venduto a terzi il mappale 428 sub 16 con conseguente interclusione del mapp. 428 sub 20 rimastogli in comproprietà con il signor [REDACTED].

Tale sopravvenuta condizione ha determinato una consistente diminuzione dell'appetibilità commerciale della quota pignorata del vano ripostiglio alla quale difficilmente potevano essere interessate persone diverse dai proprietari delle unità immobiliari confinanti.

Per evitare che la difficile vendibilità della quota di proprietà del ripostiglio intercluso potesse influenzare negativamente anche la vendita, già poco facile di per se stessa, delle quote indivise degli altri beni pignorati, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserire il ripostiglio stesso in un lotto separato.

3) Possibilità di effettuare la divisione e conseguenti variazioni dei lotti dell'esecuzione immobiliare

La prospettata divisione, che prevede di assegnare al signor [REDACTED] (e pertanto alla procedura esecutiva) l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare mapp. 428 sub 20 valutata € 13.300 e al signor [REDACTED]

██████████ l'unità immobiliare mapp. 428 sub 19 valutata € 17.100, con un conguaglio di € 1.900 a carico di quest'ultimo, è certamente possibile.

Se tale divisione avrà luogo la composizione e i valore stimati dei due lotti dell'esecuzione immobiliare rimarranno composti come segue:

ASSETTO DEL COMPENDIO PIGNORATO DOPO L'EVENTUALE DIVISIONE									
Lotto	Lettera	Immobile	Particella	Consistenza (mq)	Valori unitari (€/mq)	Valore intera proprietà (€)	Quota pignorata	Valore delle quote pignorate (€)	Valori arrotondati (€)
1°	a	terreno	422	71	90	6.390	1/2	3.195	3.000
2°	c	locale ripostiglio	428 sub 20	19	700	13.300	1/1	13.300	14.000
TOTALE DEI DUE LOTTI									17.000

Allo stato non è possibile prevedere con certezza se nel nuovo assetto il compendio pignorato risulterà più o meno agevolmente vendibile. Tuttavia, soprattutto in considerazione dell'esiguo valore del primo lotto, il sottoscritto ritiene che sarebbe opportuno riunire i due immobili residui in un lotto unico.

Pisa, 21 ottobre 2021

Dott. Giovanni Benvenuti