

Preliminarmente, il CTU dichiara di essere reperibile presso i seguenti indirizzi:
Studio in Marino (RM), Via Vecchia di Grottaferrata, 31 - Tel.: 06 93 87 090;
Cellulare: 335 53 98 689; Fax 06 93 80 13 04;
E-mail: abennato@tiscali.it; posta certificata: alfredo.bennato@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI
G.I. Dott. Enrico Colognesi

Causa civile N. 8061/19

PROMOSSA DA:

UniCredit SpA
assistita dall'Avv. Andrea Fioretti

C/

assistito dall'Avv. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LA, 23 giugno 2022

Il C.T.U.
Geom. Alfredo Bennato

CAPO 1° - Fasi precedenti

Giuramento C.T.U. udienza del 13-10-2021
 Inizio operazioni peritali 13-10-2021
 Deposito della relazione del CTU entro il 02-02-2022

A seguito di 1^a proroga autorizzata, consegue il seguente nuovo termine:

Deposito della relazione del CTU entro il 06-07-2022

Il sottoscritto Geom. Alfredo Bennato, con l'incarico di C.T.U. nella causa civile R.G. N° 8061/19, promossa da UniCredit SpA c. [REDACTED] e [REDACTED] ha preso visione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico Colognesi nel verbale di udienza del 13-06-2021, così come di seguito trascritto:

“... valutare la divisibilità in natura del bene e formazione progetto ...”

Sulla scorta dei già eseguiti sopralluoghi in sito alla presenza delle parti, assumendo tutte le informazioni tecniche possibili e raccogliendo ogni elemento tecnico, interessante ed inerente all'oggetto di causa, altresì di quanto appreso dagli atti versati di citazione dell'attrice Società e di costituzione del convenuto, nonché in particolare dalla stima dei richiamati beni, prodotta dallo scrivente nell'ambito della E.I. n. 321/2018, si pregia stendere la seguente relazione con progetto divisionale ai fini dello scioglimento della comunione esistente.

Capo 2° - Note introduttive d'interesse tecnico**L'attrice UniCredit S.p.A.:**

con atto di citazione per l'instaurazione del giudizio di divisione ex artt.600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. premette che fu incardinata presso il Tribunale di Velletri in danno del Signor [REDACTED] la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 321/18 in virtù di pignoramento notificato dalla UniCredit S.p.A. e trascritto il 2 agosto 2018 al n. 27085 di formalità (CCRII Roma 2) avente ad oggetto le porzioni immobiliari di seguito descritte:

“A1) in Comune di Marino:

quote pari alla piena proprietà della porzione immobiliare sita in Marino (RM), Via Nettunense Nuova n. 93, censita al NCEU di detto Comune al F 41, p.lla 868, sub. 1;

A2) in Comune di Castel Gandolfo:

quote pari ad 1/3 della piena proprietà dei terreni siti in Castel Gandolfo (RM), Località Casina Boncompagni, censiti al NCT di detto Comune al F. 14, p.lle 624, 625, 626, 935 e 938;

A3) in Comune di Castel Gandolfo:

quote pari ad 1/3 della piena proprietà della porzione di immobile sito in Castel Gandolfo (RM), Via Nettunense, Km 3,600, censito al NCEU di detto Comune al F. 14, p.lla 775, sub. 501”.

I cespiti immobiliari pignorati di cui ai sub. A2) e A3) sono di proprietà indivisa tra l'esecutato Signor [redacted] ed i Signor [redacted]

3. All'udienza del 12 novembre 2019 il G.E. ha disposto l'introduzione del giudizio di divisione del compendio pignorato, rinviando per la verifica dell'adempimento all'udienza del 4 marzo 2020 per la comparizione delle parti, con termine fino al 20 dicembre 2019 per l'inizio del giudizio.

Tutto ciò premesso, la UniCredit S.p.A., come in epigrafe rappresentata e difesa

cita

[redacted] a comparire tutti dinanzi al Giudice designando del Tribunale Civile di Velletri, ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni:

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ... disporre la divisione in natura delle singole quote di proprietà come descritte in premessa e formazione di idoneo progetto ex art. 789 c.p.c. che attribuisca le corrispondenti porzioni di immobile in ragione delle quote di spettanza, salvo conguaglio ovvero, per l'ipotesi di indivisibilità, determinare la quota pecuniaria di spettanza dei condividenti disponendo la vendita del cespite nella sua interezza;

emettere ogni altro provvedimento utile e necessario per l'attuazione dello scioglimento della comunione in conformità dell'ordinanza resa dal Tribunale di Velletri il 12 novembre 2019 nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. n. 321/18 ecc.

il Convenuto [redacted]

si costituisce **contro UniCredit S.p.A.** a seguito della notifica di una citazione per l'instaurazione del giudizio di divisione ex artt. 600 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c.; **che** tale procedimento è iscritto al ruolo generale del Tribunale di Velletri, contenzioso civile, al n.8061/2019.

Tutto ciò premesso, il Si [redacted] come sopra rappresentato, difeso e domiciliato, con il presente atto chiede di costituirsi nella procedura esecutiva rubricata con il n. 8061/2019, riservandosi ogni difesa all'esito dell'esame della documentazione depositata nel fascicolo della procedura medesima.

Note art. 183, c.6° C. p. c. – 1° - 2° e 3° termine

Non sono state depositate note dai Difensori.

Capo 3° - RELAZIONE D'UFFICIO

Gli immobili interessati allo scioglimento della comunione tra [redacted] sono condensati nello schema di stima che segue, denominato: **"Calcolo dei valori - 3^ Parte"** nonché nella perizia d'Ufficio 2° lotto, depositata in allegato all'atto introduttivo, proveniente dalla E.I. n. 321/2018, ovvero di "Stima dei terreni 2° lotto", complessivamente allegata anche a questo procedimento e che qui si richiamano integralmente, per tutte quelle parti utili, squisitamente descrittive e tecniche.

Calcolo dei valori - 3^a Parte -

STIMA ANALITICA DEI TERRENI – (2° lotto)				
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE				
Identificativi Catastali	Destinazione utilità	Val. unitario specifico	Superficie catastale	Valore parziale
F 14 n. 935	agricola - seminativo	€ 7,71	2.801,00	€ 21.608,00
F 14 n. 625	agricola - seminativo	€ 7,71	950,00	€ 7.328,67
F 14 n. 775	corte	€ 12,78	1.070,00	€ 13.676,01
F 14 n. 775 sub 501	unità collabente	€ 184,87	260,00	€ 48.066,87
F 14 n. 938	agricola - uliveto	€ 5,76	4.382,00	€ 25.250,15
F 14 n. 624	agricola - uliveto	€ 5,76	2.570,00	€ 14.808,96
F 14 n. 626	agricola - uliveto	€ 8,64	150,00	€ 1.296,50
Valore totale stimato				€ 132.035,16

Quota pignorata	1/3
Valore pignorato	€ 44.011,72

Valore arrotondato	€ 44.000,00
---------------------------	--------------------

Dopo alcuni vani tentativi di ricavare tre quote, che fossero all'incirca di uguale valore, nell'attuale situazione dei terreni, sia geometrica, che economica, si è reso necessario preventivare e quindi proporre il frazionamento di alcuni fondi e precisamente, come riportato nello schema che segue:

PROGETTO DIVISIONALE DEGLI IMMOBILI				
Frazionamenti	Descrizione	Superficie	Prezzo unit	Valore
p.lla n. 935	originaria	2.801,00	€ 7,71	€ 21.608,00
p.lla n. 935/a	derivata	1.185,00	€ 7,71	€ 9.141,55
p.lla n. 935/b	derivata	1.616,00	€ 7,71	€ 12.466,45
Σ di verifica		2.801,00		€ 21.608,00
p.lla n. 625	originaria	950,00	€ 7,71	€ 7.328,67
p.lla n. 625/a	derivata	509,63	€ 7,71	€ 3.931,48
p.lla n. 625/b	derivata	440,37	€ 7,71	€ 3.397,19
Σ di verifica		950,00		€ 7.328,67
p.lla n. 775	originaria	1.330,00	Variabile	61.472,88 €
p.lla n. 775/a sub 501	derivata	130,00	€ 184,87	€ 24.033,44
p.lla n. 775/b sub 501	derivata	130,00	€ 184,87	€ 24.033,44
p.lla n. 775/c corte anter	derivata	694,00	€ 12,78	€ 8.870,23
p.lla n. 775/d corte poster	derivata	376,00	€ 12,78	€ 4.805,77
Σ di verifica		1.330,00		€ 61.742,88

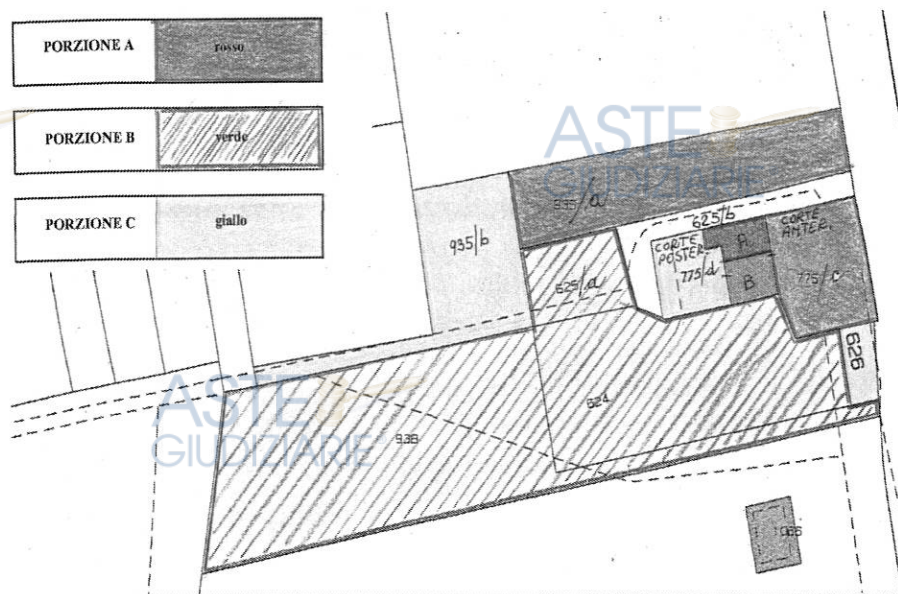
- segue -

P.Ile confermate	Descrizione	Superficie	Prezzo unit	Valore
p.Ila n. 938	originaria	4382,00	€ 5,76	€ 25.250,15
Σ di verifica		4382,00		€ 25.250,15
p.Ila n. 624	originaria	2570,00	€ 5,76	€ 14.808,96
Σ di verifica		2570,00		€ 14.808,96
p.Ila n. 626	originaria	150,00	€ 8,64	€ 1.296,50
Σ di verifica		150,00		€ 1.296,50
Totale complessivo dei valori				€ 132.035,16

In particolare la prevista p.Ila bianca 625/b identificherà una corte comune alle due costituibili porzioni del fabbricato collabente, come indicato in planimetria generale:

- 775/A (campita in rosso) con la corte anteriore pertinente 775/c;
- 775/B (campita in giallo) con la corte posteriore pertinente 775/c..

Ovviamente sia le superfici derivate, che quelle confermate sono state preliminarmente calcolate e restituite in grafico, per dare risultati pressoché simili delle tre quote costituite.



Lo schema che segue costituisce la formazione delle tre quote, riportando i colori con cui sono evidenziati in planimetria generale gli stessi immobili. Si evince che la porzione B è costituita interamente da terreno agricolo, mentre le porzioni A e C comprendono anche una metà ciascuno del fabbricato collabente, oltre una minore superficie di terreno agricolo ed un'altra metà di corte comune.

PROGETTO DIVISIONALE
Formazione delle quote

Identificativi provvisori delle particelle	Porzioni		
	A	B	C
p.lla n. 775/a fabbr	€ 24.033,44		
p.lla n. 775/c corte ant	€ 8.870,23		
1/2 p.lla n. 625/b (BCNC)	€ 1.698,59		
p.lla n. 935/a	€ 9.141,55		
p.lla n. 775/b fabbr		€ 24.033,44	
p.lla n. 775/d corte post		€ 4.805,77	
1/2 p.lla n. 625/b (BCNC)		€ 1.698,59	
p.lla n. 626		€ 1.296,50	
p.lla n. 935/b		€ 12.466,45	
p.lla n. 625/a			€ 3.931,48
p.lla n. 624			€ 14.808,96
p.lla n. 938			€ 25.250,15
Totali delle porzioni	€ 43.743,81	€ 44.300,76	€ 43.990,59
Totale complessivo di verifica			€ 132.035,16

Importo quota	Differenze dare (positivo)/avere (negativo)		
€ 44.000,00	-€ 256,19	€ 300,76	-€ 9,41

La differenza dare / avere tra le tre quote ricavate è di scarsa rilevanza.

CONCLUSIONI

Il cespite in comunione è costituito dagli immobili distinti in catasto terreni al F. 14 di Castel Gandolfo p.lle 935 – 625 – 775 – 938 – 624 e 626.

La plausibile formazione delle quote esige il frazionamento delle p.lle 935 – 625 e 775, cui le superfici sono state ricercate e finalizzate all'ottenimento dell'equità dei valori ricavati, salvo esigue differenze.

Pertanto dai passaggi del progetto divisionale spiegato in perizia si sono ricavate tre quote di valori molto simili, pari a: Porzione "A" = €43.743,81; Porzione "B" = €44.300,76; Porzione "C" = €43.990,16;

In totale = € 132.035,16, pari a quanto stimato per il 2° lotto, nella precedente esecuzione immobiliare R. E. n. 321/2018.

Elenco allegati:

1. Stima degli immobili (proveniente dalla E.I. n. 321/2018);

LI, 23/06/2022

Il C.T.U.
Geom. Alfredo Bennato