



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

GIUDIZIO DI DIVISIONE ISCRITTO SUB. R.G. N.1375/2022



Promossa da: Parmalat s.p.a.

Creditore Intervenuto: _____ 3.

Contro: Sig.

Convenuto secondario: (

Convenuto secondario:

Giudice: Dott. Federico Bonato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Il consulente tecnico di ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli



INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 23/06/2023 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento in epigrafe il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 12/10/2023 per il conferimento dell'incarico. In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva l'incarico di:

descrizione immobili, valutazione beni, divisibilità in natura, formazione quote e conguagli; concede termine di 90 giorni per invio bozza relazione alle parti, 15 giorni per osservazioni ctp e 15 giorni per deposito relazione finale.

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione conferma quanto dichiarato e descritto nella perizia di stima depositata nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n.286/2019.

Allegato01 perizia stima EI 286 2019.

Allegato02 integrazione perizia ctu 286.2019.

Si riportano di seguito le informazioni desunte dalla relazione stessa al fine di rispondere all'incarico ricevuto.

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto come c.t.u. nella procedure di esecuzione, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 08/04/2021. È stato possibile accedere all'interno dell'immobile per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. Il compendio pignorato si trova in un piccolo condominio in via Aldo Moro nel comune di Nepi (VT) ed è composto da un'abitazione di tipo civile al piano secondo e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva e un locale garage sito al piano terra.

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure del compendio pignorato:

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

1. Comune di Nepi (VT), abitazioni di tipo civile in via Aldo Moro piano: 2 interno: 3;

Foglio: 11 p.lla 964 sub. 7

Categoria A/2

Classe 2

Consistenza 4 vani

Superficie catastale totale 101mq

Superficie catastale escluse aree scoperte 93mq

Rendita 392.51€

Intestato per 1/2 a

Intestato per 1/2 a

Pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Le visure e le planimetrie in atti identificano correttamente l'appartamento ma il sovrastante sottotetto-soffitta non è stato inserito negli archivi catastali. Si ritiene necessario l'inserimento in banca dati catastale del sottotetto-soffitta sia come rappresentazione grafica che come calcolo della consistenza.

2. Comune di Nepi (VT), locale in via Aldo Moro piano: S1 interno: 3;

Foglio: 11 p.lla 964 sub. 14

Categoria C/6

Classe 4

Consistenza 22mq

Superficie catastale totale 26 mq

Rendita 32.95€

Intestato per 1/2

Intestato per 1/2

Pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Le visure e le planimetrie in atti identificano correttamente l'immobile.

Allegato03 visure.

Allegato04 estratto di mappa.

Allegato05 planimetrie catastali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato si trova in un piccolo condominio in via Aldo Moro nel comune di Nepi (VT) ed è composto da un'abitazione di tipo civile al piano secondo e sovrastante sottotetto-soffitta di proprietà esclusiva e un locale garage sito al piano terra. Il fabbricato, realizzato in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, dagli atti reperiti in comune, risulta realizzato nel 1984. L'appartamento è censito al N.C.EU del comune di Nepi al foglio 11 particella 964 sub 7 mentre il garage al foglio 11 particella 964 sub 14.

Al condominio e al cortile circostante di natura condominiale si accede da via Aldo Moro tramite libero passaggio pedonale e tramite due passaggi carrabili con ingresso regolato da sbarra. Il condominio non è dotato di ascensore e mediante una scala interna si accede agli appartamenti e ai garage del livello seminterrato.

L'appartamento di superficie commerciale netta circa 107mq si articola in:

- un soggiorno ingresso di circa 34mq con un camino e una stufa e due porte finestre su un primo balcone di circa 15mq;
- una cucina di circa 6mq;
- un bagno con box doccia di circa 5mq;
- una camera di circa 17mq con una porta finestra sull'altro balcone di circa 13mq;
- un bagno con vasca da bagno di circa 6mq;
- una seconda camera di circa 15mq;

Dal sopralluogo eseguito i prospetti esterni del fabbricato si presentano con l'intonaco e la pittura in accettabile stato di manutenzione ma con evidenti tracce di infiltrazioni nei balconi.

Gli ambienti interni si presentano in buono stato: il pavimento è costituito da parquet nelle camere e nel soggiorno e da piastrelle nei bagni e nella cucina. Alle pareti dei bagni e della cucina sono presenti delle maioliche. Le porte e gli infissi sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale e alla rete di energia elettrica oltre che di collegamento alla rete fognaria. Sono presenti elementi radianti per il riscaldamento in ogni stanza. L'appartamento è anche dotato di impianto tv e citofonico. Non è stato possibile accertare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Fa parte della proprietà anche il sovrastante sottotetto-soffitta raggiungibile tramite le scale condominiali attualmente allo stato grezzo e con un lucernario. In esso è presente la caldaia a gas metano.

Completa il compendio un garage di circa 22mq posto al piano seminterrato a cui si accede dall'interno direttamente dalle scale condominiali mentre l'ingresso dal cortile esterno è permesso tramite una saracinesca metallica avvolgibile e forata per permettere il passaggio e ricircolo dell'aria. L'intonaco alle pareti risulta in cattivo stato manutentivo.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili.

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercial e netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercial e lorda [mq]
Soggiorno	34.4	1.00	34.4	38.9	1.00	38.9
Cucina	5.3	1.00	5.3	6.8	1.00	6.8
Camera01	16.9	1.00	16.9	20.0	1.00	20.0
Camera02	14.9	1.00	14.9	17.3	1.00	17.3
Bagno01	4.5	1.00	4.5	5.3	1.00	5.3
Bagno02	6.5	1.00	6.5	7.8	1.00	7.8
Balcone01	12.6	0.30	3.8	27.9	0.30	8.4
Balcone02	15.2	0.30	4.6	27.9	0.30	8.4
Soffitta	65.0	0.25	16.3	92.0	0.25	23.0
Superfici totali sub7			107.1			135.8
Garage	22.4	0.25	5.6	26.6	0.25	6.7
Superfici totali sub14	22.4		5.6	26.6		6.7

Allegato06 planimetrie stato di fatto.

Allegato07 documentazione fotografica.

Sono presenti difformità da sanare con pratiche urbanistiche e tramite il ripristino dello stato quo ante. Successivamente a tali interventi sarà possibile procedere con l'aggiornamento catastale. I costi sono stati calcolati nella relazione di stima.

DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della natura dei beni si ritiene sia più vantaggioso procedere alla formazione di un unico lotto comprendente l'appartamento ed il garage.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili e dei prezzi di mercato si ritiene congruo un valore di mercato pari a:

per l'appartamento 950 €/mq lordo;
per il garage 700 €/mq;

Superficie commerciale lorda dell'appartamento: 135.8mq.

Valore di mercato pari a: 950 €/mq lordo.

Il valore di mercato dell'appartamento risulta: $135.8\text{mq} \times 950\text{€/mq} = \text{€ } 129010.00$

Superficie netta del garage: 22.4mq.

Valore di mercato pari a: 700 €/mq lordo.

Il valore di mercato del garage risulta: $22.4\text{mq} \times 700\text{€/mq} = \text{€ } 15680.00$

Si detraggono le spese per sanare le difformità e ripristinare lo stato quo ante pari a € 10000.00 descritte nella relazione di stima nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n.286/2019.

Si ottiene il valore della piena proprietà del compendio pignorato:

$129010.00\text{€} + 15680.00\text{€} - 10000.00\text{€} = \text{€ } 134690.00$

Arrotondato a € 135000.00

(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore quota di proprietà pari ad 1/2 :

$135000 / 2 = \text{€ } 67500.00$ (Eurosessantasettemilacinquecento/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 perizia stima EI 286 2019.

Allegato02 integrazione perizia ctu 286.2019.

Allegato03 visure.

Allegato04 estratto di mappa.

Allegato05 planimetrie catastali.

Allegato06 planimetrie stato di fatto.

Allegato07 doc fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 5 pagine e n. 5 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Ill.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 10 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

OSSERVAZIONI AL C.T.U.

Il sottoscritto in data 19/01/2024 ha inviato alle parti copia della propria relazione preliminare che precede, completa di allegati, con termine fino al 03/02/2024 per eventuali note e/o osservazioni critiche.

Parte Procedente

(avv. Roberto Fusco per il creditore procedente)

In data 01/02/2024 il sottoscritto c.t.u. ha ricevuto le osservazioni dell'Avv. Roberto Fusco:

"Gentilissimo Ingegnere,

ho letto la Sua bozza di Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e mi sembra che lastessa risponda al quesito sulla divisibilità in natura o meno di quanto pignorato con le seguenti parole

"in considerazione della natura dei beni si ritiene sia più vantaggioso procedere alla formazione di un unico lotto comprendente l'appartamento ed il garage"

Anche la descrizione degli immobili (appartamento di 4 vani ed un garage di 22 mq) fa ritenere che il compendio pignorato nella misura di 1/2 (essendo l'altra metà di proprietà della signora ...) sia divisibile.

Ciò nonostante, stante il preciso quesito sulla indivisibilità in natura (decisivo affinché il Giudice possa decidere sulla messa in vendita dell'intero appartamento e dell'intero boxgarage attribuendo il 50% del ricavato dalla vendita alla comproprietaria), sarà opportuno che nella relazione finale Lei si esprima esplicitamente riguardo alla evidente INDIVISIBILITA' del compendio pignorato.

La ringrazio e Le invio molti cordiali saluti.

avv. Roberto Fusco"

Allegato08 osservazioni alla ctu.

Il sottoscritto c.t.u. al fine di rispondere all'osservazione ricevuta ritiene di dover confermare che la formazione di un unico lotto comprendente sia l'appartamento che il garage sia la soluzione che garantisce l'appetibilità e la maggiore probabilità di vendita del lotto. Infatti la presenza di un garage, che si può intendere come pertinenziale ad un appartamento, ne aumenta sicuramente l'appetibilità commerciale. Inoltre, considerato che la quota appartenente all'esecutato è del 50%, è opportuno considerare che il valore del garage in rapporto a quello dell'appartamento è di circa il 12%, rendendo di fatto inutile il progetto di divisione.

CONCLUSIONI

In conclusione Il sottoscritto c.t.u. conferma in tutte le sue parti la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 10 gennaio 2024 e la risposta all'osservazione proposta dal creditore procedente che precede, alle quali rimanda per una più ampia disamina della questione.

L'elaborato di Consulenza Tecnica si compone di pagine 7 e dei seguenti allegati:

Allegato01 perizia stima EI 286 2019.

Allegato02 integrazione perizia ctu 286.2019.

Allegato03 visure.

Allegato04 estratto di mappa.

Allegato05 planimetrie catastali.

Allegato06 planimetrie stato di fatto.

Allegato07 doc fotografica.



Allegato08 osservazioni alla ctu.
Allegato09 notifiche alla parti.



Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. ing. Giuliano Pirolli riferisce all'III.mo Dott. Federico Bonato, G.D. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini che fossero necessarie.

Viterbo, 29 marzo 2024



