

TRIBUNALE DI CIVILE DI LECCE



Procedimento n. 7798/18 Ruolo Generale

- [REDACTED]

Contro

- [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U.

Ing. Dario PERRONE

Giugno 2020

Ing. Dario PERRONE - Via L. Sturzo n.31, 73100 Lecce. E-mail dario.perrone@gmail.com



INDICE

1.	PREMESSE E QUESITI	3
2.	OGGETTO DELLA CONTROVERSIA.....	3
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
4.	RISPOSTA AL PRIMO QUESITO	5
4.1.	STATO DI POSSESSO.....	5
4.2.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
4.3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5.	RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.....	7
5.1.	DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	7
5.2.	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA.....	8
6.	RISPOSTA AL TERZO QUESITO.....	8
6.1.	DIVISIBILITÀ DEI BENI E PROGETTO DI DIVISIONE.....	8
6.2.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTI	12
7.	RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	13
7.1.	VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE INDIVISO.....	13
8.	RISPOSTA AL QUINTO QUESITO	14
8.1.	SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	14
8.2.	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	15
8.3.	COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE	15
8.4.	CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE	15
9.	RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DI PARTE.....	15
9.1.	RISPOSTE ALLA PARTE ATTRICE.....	16
9.2.	RISPOSTE ALLA PARTE CONVENUTA.....	17
10.	NOTE CONCLUSIVE.....	18



1. PREMESSE E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Dario Perrone, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lecce, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Sergio Memmo, con procedimento di nomina del 18/09/2019 che di seguito si trascrive:

- I. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;
- II. Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
- III. Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- IV. Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità. Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della diversa valutazione;
- V. Rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e ss. mm. eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

2. OGGETTO DELLA CONTROVERSIA

Le [REDACTED] sono proprietarie, ciascuna per la quota di 1/6, di un immobile a destinazione commerciale sito in Merine, alla via Montenegro n. 13/15, contraddistinto al NCEU del Comune di Lizzanello al Foglio 9 particella 131 sub 4.

A seguito di accordi tra [REDACTED] è stato deciso di destinare l'immobile ad attività di ristorazione. A tal fine l'immobile è stato concesso in comodato precario alla [REDACTED] [REDACTED] i cui [REDACTED] sono:



- il [REDACTED];
- la [REDACTED]

A seguito di inadempimento contrattuale, parte attrice ha richiesto la restituzione dell'immobile in oggetto e lo scioglimento della comunione de qua.

Il fallimento di tutti i tentativi bonari per lo scioglimento della comunione sull'immobile ha consentito alla parte attrice di [REDACTED] al fine:

- dell'ottenimento della divisione immobiliare;
- di valutare l'opportunità dell'acquisizione dell'intero immobile da parte della convenuta previo pagamento di un congruo conguaglio;
- nell'ipotesi di mancato esercizio, di domandare l'attribuzione dell'intero da parte convenuta, di disporre della vendita dell'immobile con divisione del ricavato per singola quota spettante.

In seguito alla notifica dell'atto di citazione la parte convenuta ha richiesto al Tribunale adito la nomina di un c.t.u. che quantifichi il valore dell'immobile, accerti la divisibilità dello stesso in due parti uguali e in tal caso predisponga il progetto divisionale.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente con comunicazione inoltrata a mezzo Posta Elettronica Certificata convocava le parti in causa presso i luoghi oggetto del presente procedimento il giorno 16.01.2020 alle ore 10:00 al fine di intraprendere le operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio regolarmente in data 16 gennaio 2020.

In tale giorno lo scrivente si recava nel luogo convenuto dove erano presenti:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

Durante il sopralluogo si è proceduto ad un esame dello stato dei luoghi eseguendo misurazioni ed una rilevazione fotografica del complesso immobiliare.



Lo scrivente, al fine di una più approfondita analisi dello stato dei luoghi, in data 05.02.2020, ha depositato presso il Comune di Lizzanello (Le) una richiesta di acquisizione di documentazione tecnica relativa ai titoli abilitativi conseguiti dall'immobile oggetto del presente procedimento, ricevendo delle copie utili alla stima.

Inoltre, a corredo della documentazione allegata alla presente relazione peritale, è stata eseguita presso l'ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate un'ispezione ipotecaria e catastale dell'immobile de quo.

Dopo la sospensione delle attività peritali a causa dell'emergenza sanitaria Covid - 19, il sottoscritto convocava nuovamente le parti per il giorno mercoledì **15 maggio 2020** alle ore 10:00. In tale data il sottoscritto c.t.u. si recava sul luogo prestabilito al fine di procedere ad un più accurato rilievo dove erano presenti:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

4. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”.

4.1. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente in disuso. A piano terra sono stati rilevati lavorazioni e allestimenti che predispongono ad una destinazione d'uso per ristorazione mentre il piano ammezzato è attualmente utilizzato come deposito di oggetti vari.

4.2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari sono:

- [REDACTED] per una quota di 1/6;
- [REDACTED]



per una quota di 1/6;

- [REDACTED] per una quota di 1/6;
- [REDACTED] per una quota di 1/2.

I precedenti proprietari [REDACTED] erano:

- [REDACTED] per una quota di 1/2;
- [REDACTED] per una quota di 1/2.

La [REDACTED] era:

- [REDACTED] per una quota di 1/1.

4.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'elenco completo delle formalità riguardanti l'unità immobiliare esaminata è riportato in allegato. Meritano di essere evidenziate le seguenti iscrizioni eseguite in data successiva all'ultimo trasferimento di proprietà avvenuto nel 2008:

- a) Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] iscritta in data [REDACTED]
- b) Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] iscritta in data [REDACTED]

Con riferimento all'ipoteca di cui al punto a) si registra l'avvenuta cancellazione totale eseguita in data 19.05.2020 (cfr. Ispezione Ipotecaria allegata).



5. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

“Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica”.

5.1. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'intero lotto edificato, comprendente l'unità immobiliare anzidetta e un'altra unità immobiliare a piano primo di diversa proprietà, è situato nel centro storico di Merine - Frazione di Lizzanello, alla via Montenegro 13/15, in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi (rete elettrica, idrica, fognante e telefonica), ben collegata con la Strada Provinciale n°1, e a circa 4 km di distanza dal capoluogo. I servizi offerti nella zona sono: il Municipio, una Chiesa cattolica, varie attività commerciali.

Il tessuto edilizio ove ricade l'edificio in oggetto, in base allo Strumento urbanistico attualmente in vigore (Programma di Fabbricazione), è tipizzato come “Zona A- Centro storico”.

Nel Catasto Urbano del comune di Lizzanello l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 9 particella 131 sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 414 mq, rendita € 3.976,93.

L'intero edificio è stato edificato alla fine degli anni settanta e completato recentemente attraverso lavori che ne hanno modificato la distribuzione interna e la destinazione d'uso.

La tipologia costruttiva è di tipo misto a telai in c.a. e muratura portante mentre i vari impalcati sono costituiti da solai piani latero-cementizi. L'intera struttura è in ottime condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda le finiture interne, esse sono in buono stato di conservazione seppur in alcune zone ci sia la necessità di parziali lavorazioni per raggiungere un normale stato di fruibilità (intonacatura, tinteggiatura, fissaggio di rivestimenti, ecc.). Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti elettrici sono in buono stato



di conservazione, ad eccezione di alcuni cablaggi ancora da completare. L'impianto fognario ha come recapito finale una fossa settica posta nel giardino posteriore del piano terra, perciò abbisogna degli interventi necessari all'allaccio alla rete pubblica cittadina. I servizi igienici sono in buono stato.

In tabella 1 sono riportate le superfici lorde che compongono l'attuale unità immobiliare. Si precisa che le superfici accessorie di ornamento (terrazza) e di servizio (soppalco, scoperto e vano scala) non sono state equiparate ma omogeneizzate alla superficie con funzione principale attraverso opportuni coefficienti di ponderazione.

Locale/Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
LOCALE COMMERCIALE	Superficie coperta P.T.	Sup. reale lorda	303,34	1,00	303,34
	Soppalco (accessorio)	Sup. reale lorda	172,08	0,80	137,66
	Scoperto (accessorio)	Sup. reale lorda	193,39	0,10	19,34
	Vano scala (accessorio)	Sup. reale lorda	6,36	0,30	1,91
	Terrazza (accessorio)	Sup. reale lorda	66,40	0,30	19,92

Tab. 1 – Computo delle superfici (lorda e lorda-omogenizzata)

5.2. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

Per quanto concerne la rappresentazione grafica e fotografica dell'immobile si rimanda alle Tavole 1-2-5 allegate alla presente relazione prodotte a seguito di rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi.

6. RISPOSTA AL TERZO QUESITO

“Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruaggi in denaro”.

6.1. DIVISIBILITÀ DEI BENI E PROGETTO DI DIVISIONE

La divisibilità dell'intero compendio immobiliare analizzato deve tener conto della realizzazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento che possano determinarsi senza la necessità di fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi e, sotto l'aspetto funzionale, nella modalità tale che:

- non incida sull'originaria destinazione del bene;
- non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale



destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Tutto ciò premesso, si ritiene che l'unità immobiliare si possa comodamente assegnare in due quote in base al valore economico delle stesse e attraverso una compensazione tecnico-funzionale.

Il c.t.u., valutando preliminarmente l'impossibilità della divisione del bene attraverso una soluzione che assegna una quota al piano terra e un'altra al piano ammezzato in quanto i requisiti igienico-sanitari sono strettamente dipendenti dall'attuale destinazione degli spazi, ha ritenuto di progettare la suddivisione sulla base dell'imprescindibilità delle attuali destinazioni d'uso degli spazi: commerciale a piano terra e deposito nell'ammezzato ricavato dal soppalco. In altre parole, ferme restando la destinazione commerciale a piano terra e lo sviluppo planimetrico dell'edificio, non risulta fattibile sia tecnicamente che economicamente rendere abitabile il piano ammezzato in ragione anche dell'attuale destinazione nello strumento urbanistico in vigore (P.d.F.).

Per tutto quanto innanzi motivato, la proposta progettuale consiste nella realizzazione di un muro divisorio, tracciato longitudinalmente all'attuale sviluppo planimetrico, che divida in due parti l'immobile secondo l'elaborazione grafica riportata nelle Tavole 3-4 allegate alla presente relazione e schematizzata nella seguente figura 1.



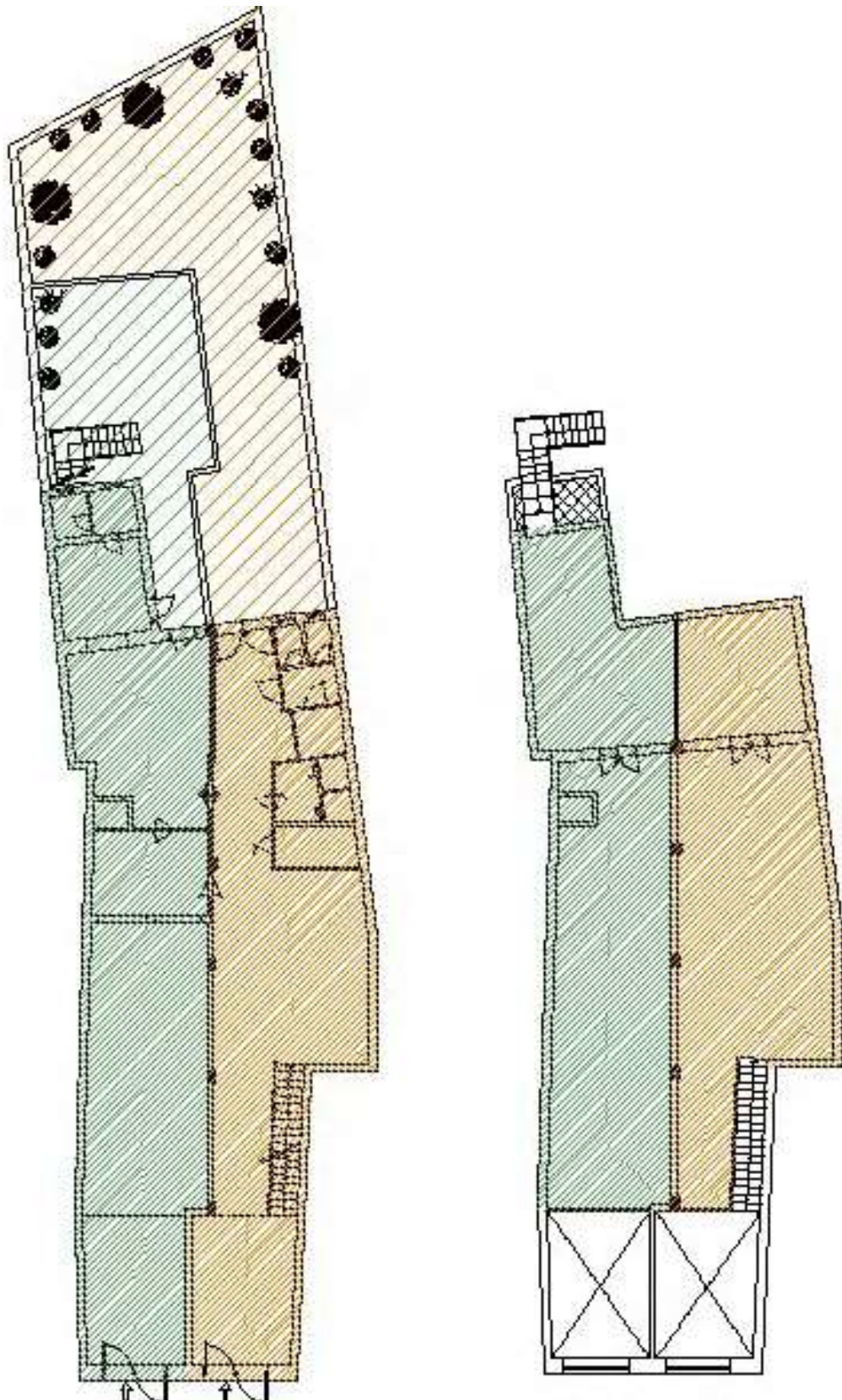


Fig. 1 – Schematizzazione grafica in pianta della divisione immobiliare proposta (Tav. 3-4 allegate)





Fig. 2 – Indicazione su foto del prospetto principale della divisione immobiliare proposta (Tav. 3-4 allegate)



Fig. 3 – Indicazione grafica su prospetto principale della divisione immobiliare proposta (Tav. 3-4 allegate)

Per quanto riguarda il valore da assegnare agli immobili, lo scrivente ha adottato il metodo Sintetico-Comparativo ricercando il più probabile valore di mercato dei beni



esaminati. Le fonti di informazione sono state l'Agencia del Territorio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e il prezioso contributo di Agenzie immobiliari ed operatori locali.

Come si potrà constatare da un confronto con il valore dell'immobile allo stato di fatto, con la suddivisione in due locali commerciali non si subirà un consistente deprezzamento in ragione dell'andamento del mercato immobiliare locale che tende a preferire le piccole attività commerciali.

6.2. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTI

Per quanto concerne il conteggio delle superfici da stimare, il sottoscritto c.t.u., pur assegnando un adeguato coefficiente di approssimazione che tenga conto della loro ampiezza, ha ritenuto che per una migliore descrizione della distribuzione interna degli spazi, che evidenzia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la vetustà e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare originaria, sia necessaria un'analisi delle superfici lorde.

Ad esse è stato assegnato un valore unitario, conseguito mediante indagini sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima, e si è giunti alla valutazione di seguito riportata in Tabella 2.

Locale/Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore equivalente
LOCALE COMMERCIALE 1 (VERDE)	Superficie coperta	Sup. reale lorda	158,35	1,00	158,35	600,00 €	95 010,00 €
	Soppalco (accessorio)	Sup. reale lorda	84,53	0,80	67,62	500,00 €	33 812,00 €
	Scoperto (accessorio)	Sup. reale lorda	60,88	0,10	6,09	300,00 €	1 826,40 €
	Terrazza (accessorio)	Sup. reale lorda	41,80	0,30	12,54	350,00 €	4 389,00 €
				345,56		244,60	Totale
LOCALE COMMERCIALE 2 (ARANCIONE)	Superficie coperta	Sup. reale lorda	144,99	1,00	144,99	600,00 €	86 994,00 €
	Soppalco (accessorio)	Sup. reale lorda	87,55	0,80	70,04	550,00 €	38 522,00 €
	Scoperto (accessorio)	Sup. reale lorda	132,50	0,10	13,25	300,00 €	3 975,00 €
	Vano scala (accessorio)	Sup. reale lorda	6,36	0,30	1,91	300,00 €	572,40 €
	Terrazza (accessorio)	Sup. reale lorda	24,61	0,30	7,38	350,00 €	2 584,05 €
			396,01		237,57	Totale	132 647,45 €

Tab. 2 – Valutazione delle due unità immobiliari secondo la distribuzione prevista nel progetto di divisione

Le compensazioni tecnico funzionali si possono così riassumere:

1. si assegna una superficie maggiore a piano terra al bene che non gode di un



comodo accesso interno al deposito del piano ammezzato;

2. si assegna una maggiore superficie a giardino al bene avente una cubatura inferiore;
3. il bene che non gode di un vano scala interno al deposito del piano ammezzato è dotato del montacarichi per alimenti;
4. il bene che ha il passaggio più stretto per l'ingombro del vano scala esistente gode di un miglior posizionamento dei servizi.

Tutto ciò premesso si può legittimamente affermare che gli immobili di cui all'oggetto sono comodamente divisibili (cfr. Tavv. 3-4) e pertanto il sottoscritto c.t.u. propone all'Ill.mo Sig. Giudice il prospetto divisionale che segue:

- Una quota per un valore complessivo approssimato di **€ 135.000,00**;
- Una quota per un valore complessivo approssimato di **€ 132.650,00** a cui sommare un conguaglio di **€ 2.350,00**.

E' bene ricordare che l'immobile ricade nel centro storico del comune di Merine e pertanto, in fase di ottenimento del necessario titolo abilitativo, l'immobile così suddiviso potrebbe subire piccole variazioni grafiche a richiesta dagli Enti preposti all'esame progettuale, senza ricadute sul rapporto di assegnazione delle singole quote ma soltanto, eventualmente, sulle spese di realizzazione tecnica.

Si precisa, infine, che nel valore dei beni stimati non si tenuto conto di tutte le spese occorrenti alla realizzazione delle opere necessarie al progetto di divisione né tantomeno della loro ripartizione, che si suppone dovrà essere equamente suddivisa tra le parti.

7. RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

“Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità. Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della diversa valutazione”.

7.1. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE INDIVISO

Come già dettagliato al paragrafo 1.1, anche per la valutazione complessiva



dell'immobile allo stato attuale, è stato adottato il metodo Sintetico-Comparativo ricercando il più probabile valore di mercato dei beni esaminati giungendo al valore approssimato di € 271.000,00 così come si evince dalla seguente Tabella 3.

Locale/Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)	Valore unitario	Valore equivalente
LOCALE COMMERCIALE (INDIVISO)	Superficie coperta P.T.	Sup. reale lorda	303,34	1,00	303,34	600,00 €	182 004,00 €
	Soppalco (accessorio)	Sup. reale lorda	172,08	0,80	137,66	550,00 €	75 715,20 €
	Scoperto (accessorio)	Sup. reale lorda	193,39	0,10	19,34	300,00 €	5 801,70 €
	Vano scala (accessorio)	Sup. reale lorda	6,36	0,30	1,91	300,00 €	572,40 €
	Terrazza (accessorio)	Sup. reale lorda	66,40	0,30	19,92	350,00 €	6 972,00 €
						Totale	271 065,30 €

Tab. 3 – Valutazione dell'unità immobiliare indivisa

Nel valore così calcolato si è tenuto conto che l'immobile, allo stato di fatto, è dotato dell'agibilità necessaria per l'attività commerciale per cui è stato progettato come da ultimo Permesso di Costruire.

8. RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

“Rilevi se gli immobili presentino o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e succ. modif. eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo”.

8.1. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio è dotato dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 32 del 04.07.1978 per “Demolizione e ricostruzione a Piano T. e Piano P. di un fabbricato per negozi e abitazioni;
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55 del 18.03.1999 per “L'ampliamento del locale commerciale a piano terra e della civile abitazione a primo piano e soppalco al locale commerciale”.

Mentre, per il solo locale commerciale a piano terra, i titoli abilitativi sono i seguenti:



3. Permesso di Costruire n.5 del 11.01.2007 per la “Ristrutturazione, modifiche interne e prospettiche di un locale commerciale”;
4. Permesso di Costruire n. 36 del 07.05.2010 per “Cambio di destinazione da locale commerciale generico ad esercizio idoneo alla somministrazione di alimenti e bevande effettuato congiuntamente ad attività di intrattenimento e spettacolo”;
5. Certificato di agibilità del 22.12.2010 (Prot. n.8496/10) rilasciata dall'U.T.C. di Lizzanello (Le).

Catastalmente l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Lizzanello al Foglio 9 particella 131 sub 4 (cfr. allegati).

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità Urbanistico/Edilizia l'immobile risponde alle planimetrie allegate al P.d.C. n. 36 del 07.05.2010 e alla successiva integrazione a corredo della documentazione presentata per l'ottenimento del Certificato di agibilità del 22.12.2010, in conformità con le prescrizioni imposte dalla [REDACTED].

Per quanto concerne l'accatastamento dell'immobile la documentazione risulta regolare, essendo stata prodotta anche per l'ottenimento del Certificato di agibilità del 22.12.2010.

8.3. COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo stato attuale dell'immobile in oggetto corrisponde sufficientemente alle planimetrie allegate ai titoli abilitativi e a quelle presenti presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto), pertanto si ritiene l'immobile commerciabile.

8.4. CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE

In merito all'uso dell'immobile, il sottoscritto c.t.u., sentite le parti e dall'esame della documentazione in atti, ha constatato che nessuno dei comproprietari gode di un uso esclusivo dell'immobile e pertanto non occorre calcolare alcun corrispettivo economico.

9. RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DI PARTE



9.1. RISPOSTE ALLA PARTE ATTRICE

██████████ nella persona del proprio consulente tecnico ██████████, con memoria del 13 giugno 2020 deduceva testualmente:

1. *“Dalla visura ipotecaria allegata (cfr. pag. 30 della bozza di CTU) emerge che l'immobile in parola è gravato da due ipoteche volontarie iscritte in data successiva all'ultimo trasferimento proprietario avvenuto nel 2008: la n. 3328 del 05/06/09 e la n. 7568 del 07/12/09; si tratta in entrambi i casi di “cessioni a garanzia di mutuo”.*
2. *“Lo scrivente CTP non condivide le soluzioni progettuali suggerite dal collega CTU, perché la divisione in due unità immobiliari indipendenti, determinerebbe oltre che un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rispetto all'intero, anche una modifica della destinazione d'uso originaria. La suddivisione dell'unità immobiliare in senso longitudinale, da realizzarsi attraverso l'edificazione di un muro divisorio, determinerebbe la costituzione di due unità immobiliari con uno sviluppo piano volumetrico tale da rendere difficile ipotizzare una qualunque destinazione d'uso commerciale. Certamente non potrebbe essere mantenuta l'attuale destinazione d'uso a ristorazione”.*
3. *“La suddivisione proposta dal CTU determinerebbe la formazione di due unità immobiliari molto differenti dal punto di vista funzionale ed impiantistico.....omissis.....All'interno dell'unità si colloca il vano tecnico che ospita il quadro generale dell'impianto elettrico ma non le unità esterne dell'impianto di climatizzazione”.*
4. *“....egli però non considera che tali costi possono essere notevoli ed incidere in maniera rilevante sul valore residuo di ciascuna quota. La suddivisione dell'intero immobile in due unità indipendenti richiede infatti oltre al costo di edificazione del muro divisorio anche quello per le necessarie ulteriori opere di adeguamento impiantistico (impianto termico, idrico, elettrico e fognario) e strutturale”.*
5. *“Nella valutazione dell'immobile indiviso il CTU adotta gli stessi prezzi unitari utilizzati per stimare le unità immobiliari ricavate con il progetto di divisione proposto e ciò a parere dello scrivente non può essere condiviso. L'immobile nello stato di fatto in cui si trova è dotato di agibilità e può essere immediatamente venduto come ampio locale da destinare all'uso di ristorazione. Inoltre, l'immobile è già dotato di tutte le attrezzature necessarie per essere immediatamente utilizzato come locale ristorante”*

R1) In conseguenza all'osservazione formulata dalla ██████████ di cui si prende atto, è stato modificato il paragrafo 4.3 con la specificazione delle due ipoteche richiamate nella relazione del c.t.p., ed è stata anche effettuata la stampa delle Iscrizioni presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, riportata nell'elenco sintetico delle formalità già allegato alla relazione peritale in bozza.

R2) In merito al punto 2, il c.t.u. condivide la nota per cui la divisione immobiliare proposta nella presente perizia determina una “modifica della destinazione d'uso



originaria” la quale ricordiamo essere “locale adibito a ristorazione” ma non può fare propria l’affermazione per cui lo sviluppo piano volumetrico sia tale da rendere difficile ipotizzare una differente destinazione d’uso commerciale.

La vendita con l’attuale destinazione d’uso, specifica di un particolare settore commerciale, determina una notevole contrazione della possibile domanda sul mercato immobiliare. Di contro, dal progetto proposto è possibile destinare i locali ricavati come esercizi commerciali di vicinato, quali per esempio potrebbero essere farmacie o rivendite di generi di monopolio per i quali non sono richieste le medesime restrittive prescrizioni igienico-sanitarie necessarie per un ristorante.

R3) In merito a quanto affermato dal c.t.p. al punto 3, lo scrivente ritiene, con il progetto proposto, di aver ben compensato la “*distribuzione*” impiantistica. Ovviamente, esistendo un solo quadro elettrico, collocato nel locale L.C. 2, occorrerebbe dotare anche il locale L.C.1 di un armadio con i suoi apparecchi di manovra e protezione. Risulta evidente che le spese di adattamento degli impianti, compresa quella della divisione delle unità di climatizzazione, debbano essere equamente suddivise.

R4) Per quanto concerne il punto 4, occorre ricordare che, nel processo che porta allo scioglimento della comunione voluto dalle parti, si suppone sia stata tenuta in considerazione anche l’imprescindibilità delle spese di realizzazione tecnica del progetto che il sottoscritto c.t.u., nella sua proposta, ha cercato di rendere minimamente rilevanti.

R5) Ribadendo quanto già riportato al paragrafo 6.1, il prezzo unitario di stima assegnato all’attuale locale commerciale risulta paragonabile a quello del locale suddiviso soprattutto perché già dotato dell’agibilità necessaria all’uso di locale per la ristorazione ed anche perché un’eventuale trattativa di compravendita del locale allo stato attuale può essere integrata dalla vendita separata delle attrezzature presenti (forni, cucine, ecc.).

Tuttavia, il c.t.u. ritiene che i beni divisi, qualunque destinazione commerciale sia loro assegnata e benché necessitino della specifica agibilità, risultano essere piu’ facilmente commerciabili.

9.2. RISPOSTE ALLA PARTE CONVENUTA

La parte convenuta, non ha nominato un proprio Consulente Tecnico, tuttavia, nella persona del proprio [REDACTED] ha inviato al sottoscritto c.t.u. una memoria



datata 17 giugno 2019, dalla quale si deduce testualmente:

“Tuttavia questa difesa fa rilevare che il suddetto progetto non è sicuramente conveniente in quanto verrebbero realizzate due singole unità che sarebbero strette e lunghe, prive della necessaria luminosità, con la conseguenza che il loro utilizzo e godimento sarebbe molto limitato. A ciò, poi, si deve aggiungere che per realizzare tale divisione sono necessarie numerose opere strutturali nonché la creazione, nell’unità immobiliare sprovvista, di un nuovo impianto idrico e di scarico delle acque reflue e tutti questi lavori hanno dei costi altissimi, la cui realizzazione sarebbe sicuramente antieconomica”.

R) In merito alle osservazioni [REDACTED], è bene ricordare che il c.t.u. è stato interpellato, a seguito della volontà di una parte di sciogliere la comunione di un bene, a redigere se ci fossero le condizioni tecnico-economiche, un comodo progetto di divisione. Per quanto riguarda il giudizio di convenienza economica delle parti, a parere dello scrivente, il progetto realizzato nella presente Consulenza è l’unico possibile con il minimo impatto di nuove opere. Lo sviluppo planimetrico longitudinale, considerato “stretto e lungo”, è l’unico realizzabile al fine di condividere gli attuali parametri di aeroilluminazione che risultano in questo modo pressoché equocondivisi.

Risulta evidente che il progetto di divisione comporta un restringimento della sezione trasversale rispetto allo stato attuale ma, come già ampiamente ribadito, risultando compatibile con l’esercizio di una piccola attività commerciale piuttosto che per un locale adibito alla ristorazione.

Anche l’impatto del progetto sugli impianti idraulici rimane minimo essendo presenti doppi servizi igienici in entrambi i locali commerciali derivati dal progetto di divisione, non è necessario un nuovo dimensionamento delle reti ma si potrebbe utilizzare il medesimo collegamento alla rete dinamica di fognatura nera del Comune.

10. NOTE CONCLUSIVE

Dall’analisi degli atti tecnici, sulla scorta di quanto accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto pone alle parti le seguenti determinazioni:

1. Allo stato attuale il bene esaminato (Tavole 1-2) è commerciabile ed ha una valutazione di mercato pari a € 271.000,00 legata alla sua attuale destinazione d’uso;
2. E’ stato accertato che nessun comproprietario ha goduto dell’uso esclusivo del



bene;

3. Il bene può essere suddiviso in quote uguali e perciò è stato realizzato un progetto (cfr. Tavole 3-4) che consente lo scioglimento della comunione dei beni attraverso la divisione in due unità edilizie aventi la seguente valutazione:

- Unità immobiliare n. 1: € 135.000,00;
- Unità immobiliare n. 2: € 132.650,00.

La differenza tra le due parti così suddivise è di sole 2.350,00 euro che devono essere compensate dalla parte che risulterà avvantaggiata dall'assegnazione dell'immobile di maggior pregio.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Lecce, li 18.06.2020

Il C.T.U.

(Ing. Dario PERRONE)

ALLEGATI:

- Verbale giuramento del 19.12.2019
- Verbali di sopralluogo
- Visura catastale storica
- Stralcio di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Ispezione ipotecaria
- Tavola 1: Piano terra - Stato di fatto (formato A3)
- Tavola 2: Piano ammezzato- Stato di fatto (formato A3)
- Tavola 3: Piano terra - Stato di progetto (formato A3)
- Tavola 4: Piano ammezzato - Stato di progetto (formato A3)
- Tavola 5: Documentazione fotografica (formato A3)



- Permesso di Costruire n. 36 del 07.05.2010
- Tavola grafica allegata al P.d.C. n. 36 del 07.05.2010
- Certificato di agibilità del 22.12.2010

- [REDACTED]

- [REDACTED]

