

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SECONDA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

C/

E

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT.SSA ROSARIA LEONELLO

C.T.U.: ING. SANTO FEDERICO



PREMESSA

All'udienza del 28 febbraio 2019 il Giudice Istruttore Dott.ssa Rosaria Leonello nominava il sottoscritto ing. Santo Federico, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° A/1832 ed altresì iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 376, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento numero di Ruolo Generale 1322/2015, promosso dai Sig.ri _____ e nei confronti di _____

, per dare risposta ai seguenti quesiti:

“il consulente tecnico, esaminati gli atti di causa, la documentazione allegata, espletata ogni opposizione, esprime il proprio giudizio sulle parti ed i loro consulenti tecnici eventualmente nominati”

- 1) Individui gli immobili oggetto di causa, meglio precisati alle pagine 4, 5 e 6 dell'atto di citazione alle quali, per ragioni di speditezza espositiva si rinvia e, acquisendo ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro descrizione, specificando destinazione urbanistica, regolarità di costruzione (per gli immobili urbani), anche a mezzo di corredo fotografico e planimetrico;
- 2) Dica se risultano iscrizioni ipotecarie sui beni in questione, per quale ammontare e in capo e precisi, attraverso l'accesso presso i competenti uffici di riscossione (accesso che viene qui autorizzato) per quali partite e situazioni debitorie;
- 3) Dica se i predetti beni immobili siano comodamente divisibili e se sia possibile un loro frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti che, nella specie vanno considerati in coppia coniugale;
- 4) In caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;
- 5) Ove i beni immobili non siano comodamente divisibili dia all'uopo adeguata spiegazione;
- 6) Effettui la stima del valore degli immobili all'attualità;
- 7) Predisponga un progetto di divisione, sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti (parte attrice _____ parte convenuta _____), usando i criteri più razionali di divisione;
- 8) Accerti il valore delle singole quote in termini monetari all'attualità;
- 9) Ove si determini una ineguaglianza in natura delle quote, calcoli i dovuti conguagli in denaro per ciascuna quota;
- 10) Inoltre, sulla premessa (per i litiganti) che ogni valutazione sulla configurazione giuridica e sulla prova dell'esistenza dell'istituto “società di fatto”, nonché ogni migliore verifica dell'interesse ad agire della parte in riconvenzione sulla scorta del proprio scritto difensivo spetta al decidente, il c.t.u.
 - a) Accerti, procedendo ad un sopralluogo (da verbalizzare in maniera rituale) sui luoghi ove siano eventualmente custoditi, con i fratelli _____, i loro difensori ed i consulenti tecnici nominati, e con autorizzazione a domandare chiarimenti ai fratelli in questione ex art. 194 c.p.c., l'esistenza di beni di esercizio dell'officina metalmeccanica;
 - b) Ove riscontrati, descriva i predetti beni ed il loro stato di conservazione e funzionamento, ne stimi il valore all'attualità, proceda alla loro divisione secondo quanto indicato nei punti superiori, tenendo conto, nella spartizione in natura, della possibilità di attribuire a ciascuno condividente un esemplare di bene mobile laddove ve ne siano due dello stesso tipo;
 - c) Verifichi, sulla base della documentazione in atti, se vi siano passività connotate da certezza, per causa e per entità, riconducibili all'attività dell'officina _____ e li determini nella loro misura.



Il Giudice Istruttore

Concede al C.T.U. termine di 120 giorni e quindi sino al 28 giugno 2019 per l'esecuzione delle indagini richieste e la redazione della relativa relazione, da trasmettere entro la scadenza del medesimo termine alle parti costituite.

Dispone che le parti trasmettano al C.T.U. le loro eventuali osservazioni scritte entro e non oltre il 10 settembre 2019.

Dispone che il C.T.U. provveda, poi, a depositare telematicamente, entro il 10 ottobre 2019 la propria relazione con le osservazioni delle parti ed una ulteriore sua sintetica relazione di valutazione delle predette osservazioni.

Assegna al C.T.U. l'acconto di € 500,00 sulla liquidazione a carico di entrambe le parti in ragione della metà ciascuno, ma in solido avverso il CTU.

Rinvia per la prosecuzione del giudizio all'udienza del 24 ottobre 2019 ore 9:00.



Risposte ai quesiti

Dopo aver consultato i fascicoli giudiziari, eseguito i necessari sopralluoghi e sulla scorta di ulteriore rilevazione documentale e tecnica, si è in grado di esporre quanto segue, rispondendo ai quesiti posti dal Signor G.I. nel suo mandato:

In merito al quesito

- 1) Individui gli immobili oggetto di causa, meglio precisati alle pagine 4, 5 e 6 dell'atto di citazione alle quali, per ragioni di speditezza espositiva si rinvia e, acquisendo ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro descrizione, specificando destinazione urbanistica, regolarità di costruzione (per gli immobili urbani), anche a mezzo di corredo fotografico e planimetrico;*

La situazione dei luoghi oggetto di causa è quella descritta di seguito, riscontrata durante i sopralluoghi effettuati in data 14 marzo 2019, 16 aprile 2019 e 14 maggio 2019 e documentata sia dalle riprese fotografiche [allegato 1], sia dagli elaborati tecnici [Allegati 28-32], sia dalla certificazione catastale aggiornata [Allegati 3 – 15, 24].

Gli immobili oggetto di causa sono riportati all'Agenzia del Territorio al Foglio di mappa n. 11 del Comune di Reggio Calabria, alla Sezione Catona e consistono nelle seguenti particelle:

(Catasto fabbricati)

- Particella **365** Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). Trattasi di capannone industriale con annessi uffici e servizi igienici ed un piazzale, dove sono presenti ulteriori uffici ed un lavatoio. La proprietà è condivisa tra i fratelli al 50%.
- Particella **624** Categoria D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). Trattasi di capannone industriale con annessi uffici e servizi igienici ed un piazzale. La proprietà è condivisa tra i fratelli e le rispettive consorti nella misura del 25% ciascuno.

(Catasto terreni)

- Particella **646**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 1050,00 m²;
- Particella **647**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 80,00 m²;
- Particella **648**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 530,00 m²;



- Particella **649**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 30,00 m²;
- Particella **675**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 30,00 m²;
- Particella **676**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 100,00 m²;
- Particella **677**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 30,00 m²;
- Particella **490**, Classe Agrumeto, di superficie pari a 177,00 m²;

I capannoni sono posizionati lungo la Strada Provinciale Ponte Gallico, mentre le altre particelle (terreni) sono posizionate verso monte rispetto ai capannoni e più esattamente nelle vicinanze del viadotto autostradale.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, in data 12 giugno è stato rilasciato al sottoscritto, a seguito di richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [Allegato n. 25] il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle in questione [Allegato n. 26]. In tale certificato tutte le particelle sono riportate sulle tavole del P.R.G. come zona omogenea "E" attività primaria e la cui utilizzazione è dettata dagli artt. 51 e 52 della L.R. 19/02 e s.m.i. [allegato 36].

Per quanto riguarda la regolarità degli immobili, in questo caso dei due capannoni, in data 31 maggio il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti [Allegato n. 27] presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria della pratica n. A/14908, dai quali [Allegati n. 27- 31] è emerso che gli immobili sono stati condonati a seguito di Permesso in Sanatoria n. 114 del 22 febbraio 2008 [Allegato n. 28], rilasciato dal Comune di Reggio Calabria.

In merito al quesito

2) Dica se risultano iscrizioni ipotecarie sui beni in questione, per quale ammontare e in capo e precisi, attraverso l'accesso presso i competenti uffici di riscossione (accesso che viene qui autorizzato) per quali partite e situazioni debitorie;

Per rispondere alla prima parte del quesito, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare, al fine di verificare, per soggetto, le eventuali iscrizioni ipotecarie. Dalle visure effettuate [Allegati n. 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 23] risulta che, mentre in capo ai Sig.

non si evince alcuna iscrizione ipotecaria, viceversa, per il Sig. _____ risultano iscritte tre (3) ipoteche, in particolare:

1. Registro Generale n. **3788**, Registro Particolare n. **476** [Allegato n. 17] ipoteca legale derivante da debito d'imposta art 77 del D.P.R. 602/73 su terreni Foglio 11 particella



- 364, 365, 377, 398 e **su fabbricato Foglio 11 particella 365 per la quota di ½ a favore di E.TR.S.P.A.** Credito vantato € 396.445,64;
2. Registro Generale n. **12160**, Registro Particolare n. **2603** [Allegato n. 18] ipoteca legale a norma art. 77 D.P.R. 602/73 **su terreno Foglio 5 particella 398 per la quota di 10000/10000** a favore di . Credito vantato € 48.102,12;
3. Registro Generale n. **10657**, Registro Particolare n. **822** [allegato n. 19] ipoteca legale derivante da ruolo art 77 del D.P.R. 602/73 **su fabbricato sez Catona - Foglio 11 particella 365 per la quota di 500/1000** e su fabbricato sez. Gallico – Foglio 5 per la quota di ½ a favore di . Credito vantato € 68.924,06;

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito il sottoscritto si è recato presso gli Uffici di

, avendone accesso preventivamente autorizzato

dal Sig. Giudice, si è dal Responsabile dell'Ufficio la lista dei documenti cartelle/avvisi che risultano ancora non pagati o pagati parzialmente a partire dall'anno 2000 da parte del Sig. [Allegato n. 20]

La tabella evidenza che da un debito iniziale pari ad € 308.622,96 e sgravato per un importo pari ad € 124.441,86, risulta ancora un debito pari ad € 195.548,77, di cui € 191.710,50 sospesi e 3.838,27 da pagare.

In merito al quesito

- 3) Dica se i predetti beni immobili siano comodamente divisibili e se sia possibile un loro frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti che, nella specie vanno considerati in coppia coniugale;**

I predetti beni non sono comodamente divisibili. Trattasi di due capannoni che, nel caso di divisione perderebbero la loro caratteristica intrinseca e funzionale, oltre al fatto che i costi per realizzare le opere necessarie (doppi accessi, doppi servizi, doppi uffici) non giustificerebbero i benefici eventualmente ottenuti.

Stessa cosa dicasi per i terreni di destinazione agricola, aventi piccole superfici, che presentano una fascia di rispetto dal viadotto autostradale ed appartengono alla zona omogenea "E" attività primarie.



In merito al quesito

- 4) *In caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;*

La risposta al presente quesito è stata trattata nel quesito n. 4

In merito al quesito

- 5) *Ove i beni immobili non siano comodamente divisibili dia all'uopo adeguata spiegazione;*

La risposta al presente quesito è stata trattata nel quesito n. 4

In merito al quesito

- 6) *Effettui la stima del valore degli immobili all'attualità;*

La determinazione del più probabile valore di mercato è possibile quando il tipo di bene economico ha un mercato o, almeno, la possibilità di crearsi un mercato qualora venisse posto in vendita.

Nel caso specifico trattasi di capannoni /laboratori in cui si effettuano lavori di riparazione e di officina metalmeccanica e per i quali è stato rilasciato il permesso in sanatoria n. 114 del 22 febbraio 2008 [Allegato n. 28].

Da indagini di mercato e da informazioni attinte negli ambienti professionali per i prezzi dei capannoni/laboratori/officine, il valore di un capannone si aggira tra i 400 €/m² ed i 600 €/m², abbastanza in linea con quanto riportato nella banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 380/520 €/m² (allegato n. 33), mentre, per quanto riguarda i terreni, nel caso specifico ricadenti in zona omogenea "E" attività primaria e classificati come Agrumeto, il valore va dai 6 €/m² ai 7 €/m², abbastanza in linea con l'ultima tabella, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Reggio Calabria e relativa ai valori agricoli medi della Provincia di Reggio Calabria che riporta (vedi tabella relativa alla Regione Agraria N. 8) il valore agricolo degli agrumeti pari a 62.000 €/ha, cioè 6,2€/m² [Allegato n. 34].

Pertanto, si assumeranno i seguenti valori di mercato:

- **Capannoni e relativi uffici** $(400,00 \text{ €/m}^2 + 600,00 \text{ €/m}^2)/2 = 500,00 \text{ €/m}^2$
- **Terreni classe agrumeto** = **6,50 €/m²**



I beni in questione presentano un buono stato di conservazione, pertanto, per la loro stima si assumeranno dei coefficienti di deprezzamento pari al 10% del valore.

Inoltre, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come nel caso specifico, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorrerà omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie e quella principale.

Per la valutazione del valore commerciale dei beni si è fatto riferimento al Manuale della Banca di dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare"* [Allegato n. 35].

Pertanto, la superficie omogeneizzata per le pertinenze esclusive di ornamento sarà calcolata nel seguente modo:

Superficie commerciale

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale);
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

I criteri di misurazione per le superfici degli accessori diretti e per le aree scoperte sono i seguenti:

1. Superfici degli accessori diretti: si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.
2. Area scoperta: Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

In sintesi:

1. PART. 365 CAPANNONE LATO MARE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA:

Superficie Capannone	m ²	482,00
Superficie Uffici e locali a disposizione del personale	m ²	56,00
Piazzale 509,58 x 10%	m ²	51,00
Totale superficie omogeneizzata	m²	589,00

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL CAPANNONE LATO MARE - PART. 365

C_d = coefficiente di deprezzamento = 0,90

VALORE COMMERCIALE CAPANNONE LATO MARE - PART. 365

$$589,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{€ } 265.050,00$$



2. PART. 624 CAPANNONE LATO MONTE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA:

Superficie Capannone	m ²	190,22
Superficie Uffici e locali a disposizione del personale	m ²	26,68
Piazzale 155,31 x 10%	m ²	15,53
Totale superficie omogeneizzata	m ²	232,43

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL CAPANNONE LATO MARE - PART. 624

C_d = coefficiente di deprezzamento = 0,90

VALORE COMMERCIALE CAPANNONE LATO MONTE - PART. 624

$$232,43 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{€ } 104.593,50$$

3. PART. 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490 TERRENI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE E DEL VALORE COMMERCIALE:

N. PARTICELLE	SUPERFICIE m ²	€/ m ²	€	€
646	1.050,00 m ²	6,50	6.825,00	10.985,00
647	80,00 m ²	6,50	520,00	
648	530,00 m ²	6,50	3.445,00	
649	30,00 m ²	6,50	195,00	
675	30,00 m ²	6,50	195,00	2.190,50
676	100,00 m ²	6,50	650,00	
677	30,00 m ²	6,50	195,00	
490	177,00 m ²	6,50	1.150,50	
Totale superficie	2.027,00 m²	6,50 €/ m²	€ 13.175,50	€ 13.175,50

VALORE COMMERCIALE PART. 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490 TERRENI

$$2.027,00 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 13.175,50$$



In merito al quesito

7) *Predisponga un progetto di divisione, sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti (parte attrice [redacted] usando i criteri più razionali di divisione;*

Le quote attuali, riferite ai singoli condividenti sono le seguenti:

PART. 365 CAPANNONE LATO MARE

INTESTATI	PROPRIETÀ	SUPERFICIE 589,00 m ²
	500/1000	294,50 m ²
	500/1000	294,50 m ²

PART. 624 CAPANNONE LATO MONTE

INTESTATI	PROPRIETÀ	SUPERFICIE 232,43 m ²
	250/1000	58,1075 m ²
	250/1000	58,1075 m ²
	250/1000	58,1075 m ²
	250/1000	58,1075 m ²

PART. 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490 TERRENI

INTESTATI	PROPRIETÀ	SUPERFICIE 2.027,00 m ²
	500/1000	1.013,50 m ²
	500/1000	1.013,50 m ²

PROGETTO DI DIVISIONE

1. [redacted] la quota pari a 500/1000 del Capannone part. 365 e diventa proprietario al 1000/1000;
2. [redacted] la sua quota pari a 500/1000 del Capannone part. 365;
3. [redacted] la sua quota pari a 250/1000 del Capannone 624;
4. [redacted] la sua quota pari a 250/1000 del Capannone 624;
5. [redacted] le quota pari a 250/1000 ciascuno del Capannone 624 e, pertanto, diventa proprietario al 750/1000; [redacted] rimane proprietaria di 250/1000;
6. [redacted] acquista da [redacted] la quota pari a 500/1000 dei terreni e diventa proprietario al 1000/1000 delle particelle 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490.
7. [redacted] la sua quota pari a 500/1000 dei terreni (particelle 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490).



In merito al quesito

8) Accerti il valore delle singole quote in termini monetari all'attualità;

Le singole quote (attuali) in termini monetari riferite alle quote iniziali sono le seguenti:

PART. 365 CAPANNONE LATO MARE

INTESTATI	SUPERFICIE 589,00 m ²	PROPRIETÀ	VALORE € 265.050,00
	294,50 m ²	500/1000	€ 132.525,00
	294,50 m ²	500/1000	€ 132.525,00

PART. 624 CAPANNONE LATO MONTE

INTESTATI	SUPERFICIE 232,43 m ²	PROPRIETÀ	VALORE € 104.593,50
	58,1075 m ²	250/1000	€ 26.148,375
	58,1075 m ²	250/1000	€ 26.148,375
	58,1075 m ²	250/1000	€ 26.148,375
	58,1075 m ²	250/1000	€ 26.148,375

PART. 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490 TERRENI

INTESTATI	SUPERFICIE 2.027,00 m ²	PROPRIETÀ	VALORE € 13.175,50
	1.013,50 m ²	500/1000	€ 6.587,75
	1.013,50 m ²	500/1000	€ 6.587,75

In base al progetto di divisione le quote diventano:

CAPANNONE PART. 365 LATO MARE					
INTESTATI	QUOTE IN POSSESSO ANTE PROGETTO	QUOTE ACQUISTATE	QUOTE VENDUTE	COMPENSO	QUOTE IN POSSESSO POST PROGETTO
	500/1000	€ 132.525,00	//		1000/1000
	500/1000	//	€ 132.050,00	€ 132.050,00	0/1000

CAPANNONE PART. 624 LATO MONTE					
INTESTATI	QUOTE IN POSSESSO ANTE PROGETTO	QUOTE ACQUISTATE	QUOTE VENDUTE	COMPENSO	QUOTE IN POSSESSO POST PROGETTO
	250/1000	//	€ 26.148,375	€ 26.148,375	0/1000
	250/1000	//	€ 26.148,375	€ 26.148,375	0/1000
	250/1000	52.296,75	//		750/1000
	250/1000	//	//		250/1000



TERRENI PART. 646, 647, 648, 649, 675, 676, 677 E 490					
INTESTATI	QUOTE IN POSSESSO ANTE PROGETTO	QUOTE ACQUISTATE	QUOTE VENDUTE	COMPENSO	QUOTE IN POSSESSO POST PROGETTO
	500/1000	//	€ 6.587,75		0/1000
	500/1000	€ 6.587,75	//	€ 6.587,75	1000/1000

In merito al quesito

9) Ove si determini una ineguaglianza in natura delle quote, calcoli i dovuti conguagli in denaro per ciascuna quota;

Sulla base di quanto sviluppato nel quesito precedente, risulta un conguaglio in denaro a favore di _____ pari ad € 54.554,875, così per come illustrato nella seguente tabella da parte di C _____

_____ deve a _____ 26.148,375 per l'acquisto della quota (250/1000) del capannone lato monte part. 624.

_____ rimane proprietaria della quota 250/1000 del capannone lato monte part. 624.

INTESTATI	BENI	% POSSESSO	VALORE DEL BENE	COMPENSI RICEVUTI	QUOTE FINALI TOTALI	CONGUAGLIO
	CAPANNONE PART. 365 LATO MARE	1000/1000	€ 265.050,00	€ 265.050,00 € 32.736,125	€ 297.786,125	- € 54.554,875
	CAPANNONE PART. 624 LATO MONTE	750/1000	€ 78.445,125	€ 132.050,00 € 78.445,125 € 26.148,375	€ 243.231,25	+ € 54.554,875
	TERRENI	1000/1000	€ 6.587,75	€ 6.587,75		
	NESSUN BENE	0,00/0,00	//	€ 26.148,375	€ 26.148,375	+ € 26.148,375
	CAPANNONE PART. 624 LATO MONTE	250/1000	€ 26.148,375	//	€ 26.148,375	€ 0,00



In merito al quesito

10) Inoltre, sulla premessa (per i litiganti) che ogni valutazione sulla configurazione giuridica e sulla prova dell'esistenza dell'istituto "società di fatto", nonché ogni migliore verifica dell'interesse ad agire della parte in riconvenzione sulla scorta del proprio scritto difensivo spetta al decidente, il c.t.u.

- a) Accerti, procedendo ad un sopralluogo (da verbalizzare in maniera rituale) sui luoghi ove siano eventualmente custoditi, con i fra [REDACTED] loro difensori ed i consulenti tecnici nominati, e con autorizzazione a domandare chiarimenti ai fratelli in questione ex art. 194 c.p.c., l'esistenza di beni di esercizio dell'officina metalmeccanica;**
- b) Ove riscontrati, descriva i predetti beni ed il loro stato di conservazione e funzionamento, ne stimi il valore all'attualità, proceda alla loro divisione secondo quanto indicato nei punti superiori, tenendo conto, nella spartizione in natura, della possibilità di attribuire a ciascuno convivente un esemplare di bene mobile laddove ve ne siano due dello stesso tipo;**
- c) Verifichi, sulla base della documentazione in atti, se vi siano passività connotate da certezza, per causa e per entità, riconducibili all'attività dell'officina [REDACTED] e li determini nella loro misura.**

Per quanto riguarda il quesito n. 10 lettera a) e b) il sottoscritto CTU ha provveduto a verbalizzare quanto richiesto [Allegato n. 2 bis].

In particolare, nel chiedere chiarimenti riguardo l'esistenza di beni di esercizio dell'officina metalmeccanica e del loro funzionamento, il sig. [REDACTED] informa il sottoscritto "di non essere a conoscenza di tali beni, in quanto è da undici anni che non entro nell'officina".

Il Sig. [REDACTED], invece, sostiene che ci sono dei beni, e che, nella maggior parte dei casi, sono funzionanti e sono i seguenti:

Capannone lato mare PART. 365

BENI	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE (€)
Compressore Bettarini	Funzionante	250,00
Autocarro Iveco OM40 con gru 18q	Funzionante	4.800,00
Furgoncino Nissan Vanette	Funzionante	2.300,00
Fiat Marea	Funzionante	500,00
Compressore Ceccato	Funzionante	150,00
Carroponte	Non Funzionante	//
	Totale	8.000,00

Capannone lato monte PART. 624

BENI	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE (€)
n. 2 Banchi da lavoro	Funzionante	25,00
Carroponte 20 q	Funzionante	150,00
Saldatrice elettrica	Non Funzionante	//
Compressore Ceccato	Funzionante	50,00
Crik per sollevamento autoveicoli	Funzionante	25,00
Mobili Ufficio (Scrivania, Armadio in acciaio, armadietto aperto armadietto chiuso)	Mediocre	110,00
	Totale	360,00



Particelle (terreni) 646, 647, 648, 649

BENI	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE (€)
Rimorchio con tubi e bacchette di ferro	Funzionante	1.500,00
Troncatrice per alluminio e taglia ferro	Funzionante	35,00
Cabina Iveco 19/35	Funzionante	2.500,00
Pressa taglia lamiera	Non Funzionante	
Balestre	Utilizzabili	50,00
Pialle combinate per il legno	Non Funzionanti	
n. 2 Serre a nastro per legno	Non Funzionanti	
N. 2 trapani a colonna	Non Funzionanti	
N. 1 saldatrice a filo continuo	Non Funzionante	
N. 1 minicompressore	Non Funzionante	
N. 3 Banchi da lavoro	Mediocre	25,00
N. 1 Troncatrice per ferro Ficep	Funzionante	75,00
Vario Ferro	Buono	150,00
Cassone scarrabile	Funzionante	1.000,00
	Totale	5.335,00

Per la stima del valore dei suddetti beni, che per la maggior parte dei casi sono di specifico utilizzo, come si può notare dal rilievo fotografico (Allegato 1), il sottoscritto ha effettuato una ricerca di mercato su internet. I risultati sono i seguenti:

Totale valori beni di esercizio dell'officina metalmeccanica riscontrati: € 13.695,00

PROSPETTO DI DIVISIONE DEI BENI DI ESERCIZIO

Beni	Valore (€)	Beni	Valore (€)
Compressore Bettarini	250,00	Compressore Ceccato	150,00
Furgoncino Nissan Vanette	2.300,00	Autocarro Iveco OM40 con gru 18q	4.800,00
Cabina Iveco 19/35	2.500,00	n. 2 Banchi da lavoro	25,00
Compressore Ceccato	50,00	Carroponte 20 q	150,00
Crik per sollevamento autoveicoli	25,00	Cassone scarrabile	1.000,00
Mobili Ufficio (Scrivania, Armadio in acciaio, armadietto aperto armadietto chiuso	110,00	Fiat Marea	500,00
Rimorchio con tubi e bacchette di ferro	1.500,00	Troncatrice per alluminio e taglia ferro	35,00
		Balestre	50,00
		N. 3 Banchi da lavoro	25,00
		N. 1 Troncatrice per ferro Ficep	75,00
		Vario Ferro	150,00
TOTALE	€ 6.735,00	TOTALE	€ 6.960,00



Quesito n. 10 lettera c)

Nella documentazione in atti, e precisamente nel fascicolo di parte ricorrente, è presente una relazione di stima del patrimonio della _____ a firma del consulente del Lavoro _____

All'interno di tale relazione è presente un elenco di spese da pagare ed un elenco di fatture non saldate, che non risultano connotate da certezza, in quanto non dimostrabili.

Gli unici documenti certi risultano gli estratti di ruolo forniti da _____ ed allegati all'interno della relazione.

Tuttavia, è presente un elenco dettagliato ed aggiornato, fornito al sottoscritto da Equitalia in data 5 giugno 2019 ed allegato alla presente [Allegato n. 20].

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Reggio Calabria, 25 giugno 2019

Il C.T.U.

ing. Santo Federico

Dott. Ing. Santo FEDERICO
Iscrizione all'Albo n° A 1892
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione

CIU
DE ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



La relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio che precede è stata trasmessa via PEC ai legali delle parti costituite in data 26 giugno 2019 e cioè entro il termine di scadenza previsto per il 28 giugno 2019 [allegato n. 37].

Così, per come disposto dal Giudice Istruttore, le parti costituite avrebbero dovuto trasmettere al CTU le loro eventuali osservazioni scritte non oltre 30 giorni successivi alla ricezione della stessa e quindi non oltre il 10 settembre 2019.

Al sottoscritto CTU sono pervenute nella PEC del sottoscritto in data 9 settembre 2019 le osservazioni da parte dell'avv. Pasquale Minniti per la parte attrice [Allegati 38 e 39] ed in data 16 settembre 2019 (fuori tempo previsto pari al 10 settembre 2019) le osservazioni da parte dell'avv. Angelo De Caridi e del CTP agronomo dott. Salvatore Lauria per la parte convenuta [Allegati 40, 41 e 42]. Va aggiunto che in data 16 settembre 2019 l'avv. Angelo de Caridi comunicava telefonicamente al sottoscritto di avere trasmesso in tempo utile, e cioè in data 9 settembre 2019 le proprie osservazioni e quelle del CTP dott. Salvatore Lauria solo sul portale telematico.

Il CTU, pur ritenendo che le osservazioni di parte convenuta sarebbero dovute pervenire sulla PEC del sottoscritto e non essere trasmesse sul portale telematico, lascia la decisione sulla loro accoglienza al Giudice Istruttore.

Infine, il sottoscritto CTU, viste le eccezioni sollevate dalla parte convenuta, ritiene opportuno rispondere alle osservazioni del Collegio Difensivo.



OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
E CONTRODEDUZIONI DEL CTU

Parte Attrice

osservazioni dell' **avv.to Pasquale Minniti**

...omissis...

Comunque sia, i Sigg.ri attesa la stima del valore degli immobili nella loro attualità indicata dal CTU, ed esaminato il progetto di divisione contenuto nella Relazione peritale, riservano di richiedere nel proseguo del giudizio l'assegnazione in loro favore di un corrispettivo in denaro in luogo di ciascuna quota e/o bene di loro spettanza.

Non si ritiene opportuno entrare nel merito della scelta della parte attrice, che potrà manifestare in fase di udienza davanti al Giudice Istruttore la propria volontà di rinunciare agli immobili.

Parte Convenuta

osservazioni dell' **avv.to Angelo De Caridi**

...omissis...

Nella bozza di Consulenza tecnica il CTU incaricato ing. Santo Federico ha fatto riportato a pagina 15, in riferimento al quesito n. 10 lettera C) al secondo capoverso, che " All'interno (della relazioni di stima del patrimonio della ditta nel fascicolo di parte) di tale relazione è presente un elenco di spese da pagare ed un elenco di fatture non saldate, che non risultano connotate da certezza, in quanto non dimostrabili "!!!.

Si osserva che tale affermazione, che si contesta, non è confortata da alcun riscontro logico né di prova inversa, anzi, al contrario i documenti e le fatture allegate confermano le attività e passività, rimaste in sospeso al 31.12.2011, riportate nella dichiarazione dei redditi 2012, presentata dalla ditta individuale (Vedi All. G della Comp. di Costituzione) tra cui TFR e contributi lavorativi, e pertanto da tenere in considerazione quali passività supportate dalla documentazione allegata, tra cui figurano anche quelle riportate all'allegato 9, sostenute dalla ditta oltre alle passività riportate nell'elenco prodotto dalla ex Equitalia oggi AG. Entrate-Riscossione, originariamente per e.308.622.96, ad oggi per €.196.000.00. a seguito di condoni e soravi effettuati per sentenze favorevoli della Commissione Tributaria di Reggio Calabria al ricorrente

Tali passività, alla luce delle richieste di riconoscimento, che il giudice si è riservato, della società di fatto tra non sono da escludere, essendo importi rilevanti che gravano sul conto economico di chiusura della ditta ne dovrà tenere conto nella valutazione e redazione della perizia definitiva, assieme alle Osservazioni allegate del dr. Salvatore Lauria.

Dalla dichiarazione dei redditi, allegata all'interno del fascicolo di parte, si evince che la ditta individuale ha tenuto la contabilità semplificata (quadro RG), nella quale non sono esposti i debiti verso fornitori né, tantomeno, verso il personale per TFR. La tenuta del libro giornale e del libro degli inventari (di cui all'art. 2214 c.c.) avrebbe potuto costituire prova documentale dell'esistenza di tali debiti; in mancanza di questi, non si può attestare l'esistenza di passività per le quali risulti certa l'esistenza di un debito non onorato.



Pertanto, si ritiene che l'avvenuto deposito di fatture passive non possa costituire prova sufficiente a documentare l'esistenza di una passività; altrettanto dicasi per il TFR dovuto ai dipendenti.

In ogni caso si potrebbero ammettere tali documenti a comprova dell'avvenuto sostenimento di spese per la gestione, a titolo di costi, ma dagli atti non risulta che gli stessi siano stati saldati.

Può confermarsi invece l'esistenza di passività (debiti) presso Agenzia Entrate Riscossione (ex Equitalia) per quanto direttamente acquisito da questo CTU.

osservazioni del **Dott. Agronomo Salvatore Lauria**

...omissis...

La stima effettuata dal CTU è del tutto soggettiva in quanto non è suffragata da alcun dato di mercato oggettivo probante.

Lo scrivente CTP, in considerazione di quanto dichiarato dal CTU, nella fattispecie l'utilizzo dei valori agricoli medi (VAM) e delle "Quotazioni OMI" dell'Ag.d.E., fa presente, in contraddittorio con quanto dichiarato dal CTU, che:

- i "VAM" vengono utilizzati solo ai fini espropriativi per la determinazione dell'indennità di esproprio;
- le "Quotazioni OMI", come precisa la stessa Ag.d.E., non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima;

- per la zona di Catona - ubicazione degli immobili oggetto di stima - le "Quotazioni OMI" del 1° semestre/2018 (nessun dato nel 2° semestre) riportano valori di 310÷450 €/mq e 350÷450 €/mq per capannoni, rispettivamente, industriali e tipici in normale stato di manutenzione quindi, ben diversi dai valori riferiti dal CTU (fra l'altro senza indicazione dell'ubicazione) di 380÷520 €/mq. Pertanto, i prezzi da assumere per la stima sono solo ed esclusivamente quelli riportati in recenti atti di compravendita o di promesse di vendita regolarmente registrati. Atti che, ovviamente, si possono reperire presso studi notarili (e non generici ambienti professionali, come riferisce il CTU) o presso la Conservatoria dei RR.II.

Quindi, i valori di mercato al metro quadro che il CTU ha attribuito ai due capannoni sono da considerare totalmente soggettivi, considerato anche che agli stessi ha attribuito lo stesso valore unitario pur differendo per epoca di costruzione (vetustà), consistenza e tipologia costruttiva.

[...] bene avrebbe fatto il CTU se avesse stimato gli immobili con il "valore del costo di riproduzione", tenuto conto, oltre che della loro epoca di costruzione, anche delle loro caratteristiche costruttive alquanto economiche. Costo di riproduzione, che è dato dal valore di mercato all'attualità del terreno su cui insistono le unità immobiliari, più il costo di costruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dagli stessi per effetto della vetustà, che è rispettivamente di 43 e 20 anni, dell'obsolescenza e stato di manutenzione.

Inoltre, il sottoscritto CTP fa presente che è soggettivo, nonché errato, anche il coefficiente di deprezzamento del 90% del prezzo di mercato determinato dal CTU. Infatti il CTU ha utilizzato lo stesso coefficiente di deprezzamento, senza in alcun modo considerare le differenze esistenti fra i due cespiti, come detto in precedenza ed in merito all'età di costruzione, tipologia costruttiva, obsolescenza funzionale ed economica, vetustà e stato manutentivo. [...]

Pur volendo considerare (ma non è questo il caso!) il costo di riproduzione per la stima dei beni, e quindi il costo di costruzione al nuovo, è necessario aggiungere nella tabella fornita dal dott. Lauria (probabilmente è stata una dimenticanza!) anche i costi di demolizione e di smaltimento dell'esistente, costi, ovviamente, abbastanza rilevanti, salvo che lo stesso dott. Lauria intendesse, nella sua relazione, ricostruire i capannoni non sugli stessi terreni ma su altri terreni ineditati.

Inoltre, il sottoscritto fa presente che i “generici studi professionali” a cui si riferisce sempre lo stesso dott. Lauria sono, per esempio, l'Agenzia Immobiliare Fidam, sita in via Tommaso Campanella ed, inoltre, l'Agenzia Immobiliare Idealista e Subito.it [Allegato 43]. Per una veloce consultazione si lasciano anche alcuni link di riferimento:

<https://www.idealista.it/immobile/16283023/> - <https://www.idealista.it/immobile/16930699/>

<https://www.idealista.it/immobile/16014527/>

Pertanto, si confermano i valori indicati in precedenza sia in riferimento ai capannoni, (per i quali è stato utilizzato un coefficiente di deprezzamento pari al 90 % poiché gli stessi sono funzionali ed in buono stato di conservazione: infatti la ristrutturazione da effettuare riguarda solo le parti accessorie, come in alcuni casi i bagni e l'ufficio del capannone lato nord), sia per quanto riguarda i terreni, il cui utilizzo “diverso” (deposito parti meccaniche) non può determinare un declassamento e, quindi, una diminuzione del loro valore.

Reggio Calabria, 23 settembre 2019

Il C.T.U.

ing. Santo Federico

Dott. ing. Santo FEDERICO
Iscrizione all'Albo n° A 1832
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione

 ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. Bis VERBALE QUESITO N. 10 LETTERA a)
3. VISURA PARTICELLA 365;
4. VISURA PARTICELLA 624;
5. VISURA PARTICELLA 646;
6. VISURA PARTICELLA 647;
7. VISURA PARTICELLA 648;
8. VISURA PARTICELLA 649;
9. VISURA PARTICELLA 674;
10. VISURA PARTICELLA 490;
11. VISURA PARTICELLA 675;
12. VISURA PARTICELLA 676;
13. VISURA PARTICELLA 677;
14. VISURA PARTICELLA 365 terreni;
15. VISURA PARTICELLA 624 terreni;
16. ISPEZIONE IPOTECARIA
17. NOTA DI ISCRIZIONE RP N. 476
18. NOTA DI ISCRIZIONE RP N. 2603
19. NOTA DI ISCRIZIONE RP N. 822
20. CONSULTAZIONE EQUITALIA
21. ISPEZIONE IPOTECARIA
22. ISPEZIONE IPOTECARIA
23. ISPEZIONE IPOTECARIA
24. ESTRATTO MAPPA;
25. RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
26. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
27. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI REGGIO CALABRIA;
28. PERMESSO IN SANATORIA;
29. RELAZIONE TECNICA;
30. ELABORATI GRAFICI;
31. PERIZIA GIURATA SULLE DIMENSIONI;
32. PLANIMETRIA GENERALE;
33. QUOTAZIONI CAPANNONI 2 SEMESTRE 2018;
34. VALORE TERRENI RC_2017;



- 35. ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI;
- 36. L.R. 19-02- LEGGE URBANISTICA DELLA CALABRIA.
- 37. TRASMISSIONE BOZZA ALLA PARTI;
- 38. TRASMISSIONE AVV MINNITI;
- 39. OSSERVAZIONI AVV. MINNITI;
- 40. TRASMISSIONE AVV DE CARIDI;
- 41. OSSERVAZIONI AVV. DE CARIDI;
- 42. OSSERVAZIONI DOTT. AGRONOMO LAURIA;
- 43. ESEMPI AGENZIE IMMOBILIARI VENDITE CAPANNONI;
- 44. ONORARIO.

