

PROCEDURA CIVILE N°: 373/2017 R.G.N. (GIUDIZIO DI DIVISIONE)

**Attore: BANCA DEL CILENTO DI SASSANO E VALLO DI DIANO E DELLA
LUCANIA CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.**

Convenuto: [REDACTED]

**OGGETTO: Relazione della C.T.U. in riscontro al Provvedimento di Nomina emesso dal
G.I. in data 13/05/2022.**

PREMESSA

All'udienza di comparizione datata 08/07/2022 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto l'incarico di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe, previa notifica di nomina pervenuta via pec in data 13/05/2022, e prestando il giuramento di rito ha assunto il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

"QUESITO n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- ***indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione,***
- ***descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;***
- ***eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;***
- ***indicare - anche mediante opportune sovrapposizione grafiche - l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.***

QUESITO n. 2: individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- ***acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);***
- ***acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condividenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);***



• controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividendo in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividendo) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e - in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa - provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e 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.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei dividendi, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.).

In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.:

preciserà comunque - utilizzando opportuni accorgimenti grafici - la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti);

preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;

- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

A questo riguardo, il C.T.U. deve:



• predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);

b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie - anche commerciale - e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);

c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);

d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica - in caso di opere abusive - della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure - in caso di impossibilità di sanatoria - quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusiva);

f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute);

• precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare."

A riguardo, il Giudice:

DISPONE

l'acquisizione a fini istruttori della relazione di stima già depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare originante il presente giudizio di divisione.

DISPONE

che lo svolgimento delle attività di consulenza tecnica abbia luogo secondo il calendario di seguito indicato:

• il C.T.U. procederà alla comunicazione alle parti ed all'accesso ai beni di cui al presente giudizio entro trenta (30) giorni;

• il C.T.U. predisporrà bozza della relazione e comunicherà la stessa alle parti costituite entro settanta (70) giorni dall'accesso. La comunicazione sarà effettuata a mezzo invio con posta elettronica certificata all'indirizzo mail dei procuratori costituiti (risultante dagli atti di causa o da pubblici registri) od altro indirizzo mail comunicato per iscritto al C.T.U.;



- le parti comunicheranno eventuali osservazioni alla bozza della relazione entro dieci (10) giorni dalla comunicazione;
- il C.T.U. depositerà la relazione finale nel termine di dieci (10) giorni dalla scadenza del termine per eventuali osservazioni delle parti, allegando copia delle eventuali osservazioni formulate e rispondendo specificamente ai rilievi dedotti.

DISPONE

a carico di parte attrice acconto di euro 500,00 in favore del C.T.U.

RINVIA

per il prosieguo e per le determinazioni sulla C.T.U. all'udienza del 13.01.2023, ore 10.00.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico, lo scrivente ha avuto accesso al Fascicolo Telematico, prendendo atto delle documentazioni allegate, ivi comprese quelle relative alla C.T.U. redatta nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n° 117/2015 dal Dott. Agr. Aldo MECCA, riportante la data del 08/08/2016.

L'Ill.mo G.E., a seguito di istanze di proroga motivata depositate dallo scrivente (cft. *All. n. 1*), ha concesso infine il termine datato 14/01/2023 per la trasmissione della relazione peritale alle parti, ed il successivo termine del 13/02/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo, rinviando infine la procedura all'udienza del 01/04/2023 ore 10:00 per la comparizione delle parti.

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI DI CONSULENZA

Tutto ciò premesso, esaminato il contenuto del fascicolo di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha intrapreso le indagini volte a verificare quanto richiesto dalla SS.VV. Ill.ma, con riferimento agli immobili in procedura, che si descrivono sinteticamente di seguito per come riportato nel "Quesito n. 1" fornita dal C.T.U. - Dott. Agr. Aldo MECCA:

“• Appartamento (sul quale è trascritto l'atto di pignoramento)

Fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, zona 1, cat. A3, cl. 3, vani 4,5 (superficie catastale mq 83; escluso aree scoperte mq 79), R.C. € 232,41, Via J. F. Kennedy, piano terra, intestato in proprietà per 2/4 a [REDACTED] e per i restanti 2/4 a [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale;

• Box-garage (sul quale è trascritto l'atto di pignoramento)

Fg. n. 47, part. n. 329 sub 32, zona 1, cat. C6, cl. 2, mq 22 (sup. catastale mq 24,00), R.C. € 68,17, Via J. F. Kennedy, piano S1, intestato in proprietà per 2/4 a [REDACTED] e per i restanti 2/4 a [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale.”



Analisi a parte deve essere destinata alla Corte ed al Ripostiglio rispetto ai quali non è trascritto l'Atto di Pignoramento Immobiliare (fg. n. 47, part. n. 329 sub 16 e sub 23).

Sono state svolte le seguenti indagini suppletive, rispetto a quelle già eseguite dal precedente perito ed esperto stimatore nella procedura esecutiva da cui trae origine la presente:

- Studio ed analisi di dettaglio della documentazione depositata in Atti, con maggior riguardo per la C.T.U. del Dr. Agr. A. MECCA e relativi allegati, nonché per l'Atto di Pignoramento Immobiliare (cft. All. n. 6);
- Sopralluogo presso gli immobili in procedura in data 05/08/2022 in presenza del Sig. [REDAZIONE] in qualità di Parte Resistente, eseguendo ispezioni e rilievi dimensionali e fotografici sia interni che esterni ai locali (cft. Verbale in All. n. 2);
- Redazione di adeguata pianta dello stato dei luoghi sulla base dei rilievi effettuati, e successivo confronto con le planimetrie catastali e quelle redatte dal C.T.U. Dr. MECCA (cft. All. n. 3.1);
- Redazione di pianta dello stato futuro nell'ipotesi di divisione degli immobili in n° 2 lotti (cft. All. n. 3.2);
- Preso atto delle documentazioni richieste dal G.I. nel presente mandato, in data 15/12/2022 è stata presentata istanza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, chiedendo ed ottenendo i seguenti rogiti di provenienza degli immobili in esame (cft. All. n. 5):
- **Atto del 12/10/1982 – Rep. 3342, trascritto il 21/10/1982 ai nn. 23131/43590, a favore di [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] (c.f. [REDAZIONE]);**
- **Atto del 05/07/1983 – Rep. 4323, trascritto il 14/07/1983 ai nn. 15872/61460, a favore di [REDAZIONE].**
- Redazione del presente elaborato peritale.

Premesso che il Giudice di Ruolo ha ritenuto “... *l'opportunità – anche in ragione dell'esigenza costituzionalmente garantita della ragionevole durata del processo – di acquisire la relazione di stima già depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare in questione*”, ne consegue che la relazione dello scrivente, in ordine alla risposta ai singoli quesiti peritali, dovrà considerarsi integrativa a quella richiamata ed allegata agli Atti di Causa, concentrando maggiormente le indagini sulla **verifica di una comoda divisibilità ai sensi dell'art. 720 cod. civ. (cft. quesito peritale n° 3), con tutto ciò che ne consegue, nonché nella verifica degli immobili effettivamente oggetto di pignoramento e di stima immobiliare.**

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, nonché alla C.T.U. del Dr. MECCA, di seguito il sottoscritto provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal Giudice di Ruolo e presente la:



RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N. 1 - descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

Il compendio immobiliare oggetto del presente Giudizio necessita di un'attenta analisi dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, emesso ai fini del procedimento espropriativo (esecuzione immobiliare) n. 117/2015 (cft. All. n. 6), oltre che della Trascrizione del medesimo pignoramento; motivo per cui è stata fatta richiesta alla parte creditrice di trasmettere allo scrivente tale importante documento, non allegato ai Fascicoli della presente Procedura di Divisione.

Nel merito, a pag. 28-29 (punto 3.14) il Dr. Agr. Aldo MECCA specifica quanto segue:

"Il compendio pignorato, in riferimento alla trascrizione del relativo atto, è costituito da un appartamento al piano terra, int. n. 1, e da un box garage al piano seminterrato del fabbricato denominato "Palazzo De Luca" ubicato in Tortora, in via J. F. Kennedy 12. Nella narrativa dell'atto di pignoramento sono descritti anche una corte (part. n. 329 sub 16) e un minuscolo ripostiglio al P.S1 (part. n. 329 sub 23), sui quali però non risulta trascritto il pignoramento."

Ancora, nel paragrafo "Conclusioni" – pag. 30-31, specifica che: *"Dalla trascrizione dell'atto, il pignoramento grava sull'appartamento situato al piano terra, int. 1, e box auto al P.S1, che fanno parte del fabbricato residenziale "Palazzo De Luca" ubicato a Tortora, in via J. F. Kennedy 12;*

... Omissis ...

Nella narrativa dell'atto di pignoramento sono descritti anche il minuscolo ripostiglio al P.S1 e la corte, rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati di Tortora con particelle n. 329 sub 16 e sub 23 del fg. n. 47, sulle quali però non è trascritto l'atto di pignoramento.

Dalla relazione notarile depositata agli atti si evince che anche l'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso dalla BCC al signor ██████ risulta iscritta solo sulle particelle 329 sub 1 (appartamento) e sub 32 (posto auto) del foglio n. 47 di Tortora (iscrizione del 28.03.2012, n.ri 8557/643).

... Omissis ...

In ossequio a quanto disposto dal Giudice, è stata eseguita la stima dell'appartamento con il box auto (part. nn. 329 sub 1 e sub 32) sia con l'intera corte (compreso il sub 16) e sia con la parte residua della corte annessa all'abitazione (senza il sub 16)

... Omissis ...

Valore di stima dell'appartamento e box auto con la residua corte (senza il sub 16): € 80.132;

Quota di proprietà dell'esecutato = 50% = € 40.066,00

Valore di stima dell'appartamento e box auto con l'intera corte (con il sub 16): € 81.468;

Quota di proprietà dell'esecutato = 50% = € 40.734,00

... Omissis ...

Infine, si evidenzia che è stato stimato, sempre con lo stesso metodo MCA, anche l'intero compendio (appartamento con intera corte, ripostiglio e box auto), il cui valore, al netto del costo della sanatoria urbanistica, per la difformità del ripostiglio al P.S1, è di € 81.700,00 (50%: € 40.850).



A seguito di relazione integrativa alla C.T.U., il Dr. MECCA aggiunge le seguenti ulteriori considerazioni, in ordine alle decisioni prese da Giudice dell'Esecuzione (Dott.ssa Brunella CONVERSO) – cft. *Premessa* a pag. 1:

“Nell’udienza del 9 settembre 2016, il Giudice all’Esecuzione, decidendo che anche la corte - catastalmente individuata dalla particella n. 329 sub 16 (area urbana) del fg. n. 47 del comune di Tortora - era da ritenersi compresa nel pignoramento per la sua funzione di pertinenza dell’appartamento, affidava al sottoscritto Esperto estimatore l’incarico di procedere al suo aggiornamento catastale, consistente nella rettifica delle quote di proprietà.

... Omissis ...

... lo scrivente CTU conclude:

– Il compendio pignorato è costituito da un appartamento (part. n. 329 sub 1) con corte pertinenziale (part. n. 329 sub 16) al piano terra, int. n.1 e da un box garage (part. n. 329 sub 32) al piano seminterrato del fabbricato denominato “Palazzo De Luca” ubicato in Tortora, via J. F. Kennedy 12.

Valore di stima: € 81.468;

Quota di proprietà dell’esecutato = 50% = € 40.734,00”

Infine, alla seconda pagina della Relazione Integrativa, riporta la seguente scheda conclusiva, ove il lotto da porre in vendita sarebbe costituito dall’insieme dell’appartamento con corte pertinenziale e box auto:

Appartamento con corte e box auto
<u>Valore di stima:</u> € 81.468,00;
<u>Quota di proprietà dell’esecutato = 50% = € 40.734,00</u>
Appartamento con corte pertinenziale
<u>Ubicazione:</u> Comune di Tortora, Via J. F. Kennedy 12, piano terra, int. n. 1;
<u>Composizione:</u> soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, terrazzino a livello e corte pertinenziale attrezzata con box doccia, scaldabagno e lavatoio;
<u>Superficie commerciale:</u> mq 82,63;
<u>Catasto Fabbricati comune di Tortora:</u>
fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, Z.C. 1; cat. A3, cl. 3, vani 4,5, RC € 232,41;
fg. n. 47, part. n. 329 sub 16, area urbana;
<u>Confini:</u> corridoio di caposcala, appartamento con corte pertinenziale interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato e giardino di proprietà di altri;
Box auto
<u>Ubicazione:</u> Comune di Tortora, Via J. F. Kennedy 12, piano seminterrato;
<u>Catasto Fabbricati comune di Tortora:</u>
fg. n. 47, part. n. 329 sub 32; Z.C. 1; cat. C6, cl. 2; 22 mq; RC € 68,17
<u>Confini:</u> box n. 13a/9, box n. 13a/C e spazio di accesso;

Tuttavia, nonostante le decisioni del Giudice dell'Esecuzione di ritenere la corte pertinenziale (particella n. 329 sub 16) compresa nel pignoramento per la sua indubbia funzione di pertinenza



dell'appartamento, lo scrivente C.T.U., nel merito del presente Giudizio di Divisione, deve fare osservare quanto segue.

In data 15/12/2022 è stata presentata istanza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, chiedendo ed ottenendo i seguenti rogiti di provenienza degli immobili in esame (cft. *All. n. 5*):

- **Atto del 12/10/1982 – Rep. 3342, trascritto il 21/10/1982 ai nn. 23131/43590;**
- **Atto del 05/07/1983 – Rep. 4323, trascritto il 14/07/1983 ai nn. 15872/61460.**

All'interno del primo dei due precedenti rogiti, si evince chiaramente che oggetto della vendita risultassero, insieme all'appartamento, anche la corte pertinenziale prima richiamata ed il locale ripostiglio posto al piano seminterrato (quest'ultimo identificato catastalmente con particella n. 329 sub 16) – cft. pag. 507 dell'Atto di Vendita:

“appartamento al piano terra, interno 1, composto da soggiorno, due vani, bagno, cucinino, con corte annessa, ove è possibile parcheggiare un'autovettura, e minuscolo ripostiglio al piano seminterrato ... Omissis ...

Meglio indicato l'appartamento e la corte sulle planimetrie e relative schede N. 6971 (appartamento) 6979 (corte) presentate all'ute di Cosenza il 19.08.1982, mentre il ripostiglio è meglio indicato sulla planimetria di variazione N. 7726 del 5.10.1982 derivata dalla originaria planimetria N. 6973 presentata all'ute di Cosenza il 18.8.1982.”

A tal riguardo, dalla presa visione delle Planimetrie Catastali di cui alle Schede nn. 6979/82 (corte) e 7726/82 (ripostiglio), allegate alla Relazione di C.T.U. nel procedimento esecutivo, si evince che le stesse coincidono proprio con quelle indicate dal Dr. MECCA e non trascritte nell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento (cft. *All. n. 6*) tanto cita testualmente alla pag. 3 nell'identificazione del compendio immobiliare:

“Tutto ciò premesso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO – S.C. ... Omissis ...

DICHIARA

di voler pignorare e sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili siti nel comune di TORTORA (CS) ed in testati al Sig. [REDACTED]

... Omissis ... :

quota di proprietà pari ad un mezzo (1/2) sull'appartamento con box garage pertinenziale:

- **L'appartamento è posto al piano terra, int. 1, ed è composto da soggiorno, due vani, bagno, cucinino, e minuscolo ripostiglio al piano seminterrato; confinante l'appartamento e la corte con corridoio di caposcala, appartamento int. 2, rampa di accesso al piano seminterrato e giardino di proprietà dei venditori coniugi [REDACTED] e [REDACTED] da tutti i lati.**
- **il box-garage al piano seminterrato è contraddistinto con la sigla 13a/10; confinante con box 13a/9, box 13a/C e corridoio di accesso.**
- **Il tutto sito nel Comune di Tortora (CS) alla via J.F. Kennedy, censito al N.C.E.U. al foglio 47:**
 - a) **mapp. 329, sub 1, zona cens. 1, cat. a/3, cl. 3, consist. Vani 4,5, Rendita € 232,41;**
 - b) **mapp. 329, sub 32, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 2, consist. Mq. 22, Rendita € 68,17”.**

... Omissis ...

PIGNORO



I sopra descritti beni immobili, per i diritti innanzi specificati, con le pertinenze ed i relativi frutti".

Pertanto si ritiene che sussista un vizio di forma nell'Atto di Pignoramento, consistente nella equivoca identificazione del compendio immobiliare: infatti, sebbene la descrizione del compendio immobiliare comprenda testualmente il "minuscolo ripostiglio al piano seminterrato", nonché "la corte" (ovvero proprio la corte di cui al sub. 16 ed il ripostiglio al piano seminterrato di cui al sub 23), al contempo individua catastalmente solo l'appartamento – "mapp. 329 sub 1" ed il box-garage – "mapp. 329 sub 32", non facendo mai espresso riferimento ai sub 16 e sub 23.

Preme evidenziare, tuttavia, che vengono pignorati i beni immobili sopra descritti "con le pertinenze ed i relativi frutti"

Ad ogni modo, da tale circostanza trae origine la non trascrizione degli stessi immobili di natura pertinenziale alla Conservatoria dei RR.II. (cft. *Visura ipotecaria fino al 09/07/2016* allegata dal C.T.U. dell'Esecuzione).

Nonostante dunque la corte pertinenziale di cui al subalterno n. 16 non risulti trascritta formalmente nell'Atto di Pignoramento, il G.E. ha stabilito che debba comunque farne parte per la sua funzione pertinenziale.

In effetti tale area urbana (così è menzionata a livello catastale) è allo stato di fatto una corte di pertinenza esclusiva all'abitazione, seppure abbia un identificativo catastale a sé stante: come si evince dalle immagini fotografiche in *All. n. 4* e da quelle allegata dal precedente C.T.U., la corte può essere accessibile esclusivamente dall'appartamento, in tal senso è da considerarsi "interclusa" da quest'ultimo, come indicato dal Dott. MECCA.

A riguardo è bene precisare (per evitare qualsivoglia fraintendimento) che, al contrario, l'abitazione non è affatto interclusa dall'anzidetta corte di pertinenza di cui al subalterno 16: infatti basta prendere visione della pianta oggetto di rilievo in *All. n. 3.1* e delle *foto nn. 1.9, 1.12, 1.13* per rendersi conto che l'appartamento è accessibile per mezzo di un ballatoio, ovvero un "corridoio di caposcala" (per usare i termini riportati nell'Atto di Pignoramento) di uso comune, posto sul lato Nord dell'appartamento, comunicante anche con altre unità immobiliari poste al piano terra dello stabile; al contrario, la corte "privata" risulta confinante con l'appartamento lungo l'opposto fronte Sud, accessibile mediante le porte finestrate del soggiorno e di una delle camere da letto (cft. *foto nn. da 2.19 a 2.22*).

Ciò sta a significare che, se si dovesse rispettare la decisione dell'Adito Giudicante nell'Esecuzione Immobiliare, sarebbe preventivamente opportuno integrare o modificare la trascrizione dell'Atto di Pignoramento, includendo anche detta corte.



In conseguenza di ciò, sarebbe altrettanto opportuno integrare anche la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, annettendo all'elenco degli immobili pignorati anche l'area urbana (indicata come corte pertinenziale) censita catastalmente con particella 329 sub 16.

Al contrario, sarebbe da escludere definitivamente dal compendio immobiliare pignorato il ripostiglio posto al piano seminterrato, censito catastalmente con particella 329 sub 23 (cft. foto n. 2.27).

Motivo per cui è ora possibile rispondere alle perplessità espresse dal Giudice di Ruolo nel presente Giudizio di Divisione, quando specifica testualmente che *“l'esperto stimatore ha segnalato la presenza di pertinenze non pignorate ed aventi autonomo identificativo catastale, per cui non è chiaro l'eventuale stato di interclusione del bene e se la perizia include le pertinenze”*.

La risposta si può sinteticamente riassumere come segue:

- Le pertinenze richiamate dal C.T.U. (sub 16 e sub 23 della particella 329) risultano menzionate nella descrizione dell'Atto di Pignoramento (cft. All. n. 6), pur tuttavia non vengono individuate catastalmente nella stessa per un vizio di forma e pertanto non vengono nemmeno trascritte nei Registri Immobiliari in seno alla procedura espropriativa;
- Il Giudice dell'Esecuzione, nella persona della Ill.ma Dott.ssa Brunella CONVERSO, all'interno della procedura n. 117/2015 R.G.E.I. ha stabilito nel corso della C.T.U. del Dr. MECCA (cft. udienza del 09/09/2016) che la corte pertinenziale di cui al sub 16 debba essere ad ogni modo inclusa nel Pignoramento, in quanto avente funzione di pertinenza all'appartamento, anche probabilmente alla luce del suo stato di interclusione (è accessibile attualmente solo dall'appartamento);
- Al contrario, non viene esplicitamente menzionato il locale ripostiglio di cui al subalterno 23 che, per il suo evidente stato di “non interclusione” (è raggiungibile ed accessibile liberamente lungo il piano seminterrato), sebbene risulti una proprietà legittima dei Convenuti, resterebbe esclusa a tutti gli effetti dalla procedura espropriativa;
- Pertanto, con Relazione integrativa alla C.T.U., il Dr. MECCA ha esplicitato definitivamente quali immobili e pertinenze includere nella procedura espropriativa alla luce della decisione del Giudice di merito, ovvero:
 - 1- Appartamento di cui al sub 1 della particella 329;
 - 2- Posto auto di cui al sub 32 della particella 329 (in alcuni passaggi descrittivi indicato come “box”);



- 3- Area urbana (in effetti una corte pertinenziale all'appartamento) di cui al sub 16 della particella 329;
- Come già chiarito nei punti precedenti, l'appartamento non è sottoposto ad alcuno stato di interclusione, essendo accessibile e raggiungibile attraversando spazi comuni dello stabile (in ultimo il corridoio comune);
 - Al contrario è la corte pertinenziale (sub 16) ad essere interclusa proprio dall'appartamento (sub 1), non essendo attualmente accessibile da altre proprietà o aree comuni;
 - Come osservato dal sottoscritto, l'inclusione della corte pertinenziale nell'Atto di Pignoramento, censita attualmente come "area urbana" con particella 329 sub 16, necessiterebbe dell'integrazione o della correzione della Trascrizione del Pignoramento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come nella trascrizione della presente domanda giudiziale di divisione, permanendo tutt'ora un vizio di forma.

Si indicano pertanto di seguito i dati di identificazione al Catasto Fabbricati (C.F.) di ciascun immobile facente parte del compendio immobiliare pignorato:

- **Appartamento (sul quale è trascritto l'atto di pignoramento):**
 Foglio n. 47, part. n. 329 sub 1, zona 1, cat. A3, cl. 3, vani 4,5 (superficie catastale mq 83; escluso aree scoperte mq 79), R.C. € 232,41, Via J. F. Kennedy, piano terra, intestato in proprietà per 2/4 a [REDACTED] e per i restanti 2/4 a [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale.
- **Corte pertinenziale (sul quale non è trascritto l'atto di pignoramento):**
 Foglio n. 47, part. n. 329 sub 16, area urbana, intestata a [REDACTED], proprietario per 1/4, [REDACTED], proprietaria per 1/4, e [REDACTED], proprietario per 2/4;
 Confini: corridoio di caposcala, appartamento e corte pertinenziale interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato e giardino di proprietà di altri.
- **Box-garage (in realtà un posto auto, sul quale è trascritto l'atto di pignoramento):**
 Foglio n. 47, part. n. 329 sub 32, zona 1, cat. C6, cl. 2, mq 22 (sup. catastale mq 24,00), R.C. € 68,17, Via J. F. Kennedy, piano S1, intestato in proprietà per 2/4 a [REDACTED] e per i restanti 2/4 a [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale.



La Domanda Giudiziale di Divisione riporta, nella Nota di trascrizione (cft. *All. n. 7*, riportata anche in Atti dall'Avv. ALLIEGRO), identica descrizione ed indicazione dei dati catastali degli immobili, riscontrabili nella Nota di Trascrizione dell'Atto Esecutivo di provenienza (cft. Visura Ipotecaria allegata alla C.T.U. del Dr. MECCA).

Tali dati, che si riportano di seguito in estratto immagine, corrispondono agli attuali dati di identificazione catastale, come si evince dalle tre visure storiche per immobile aggiornate (cft. *All. n. 7*):

Nota di trascrizione			
Registro generale n.	26064		
Registro particolare n.	21372	Presentazione n. 25	del 03/10/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	02/03/2017	Numero di repertorio	105/2017
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE	Codice fiscale	86002040789
Sede	PAOLA (CS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione	500 DIVISIONE GIUDIZIALE AI SENSI ART. 2646 C.C.
Voltura catastale automatica	NO

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

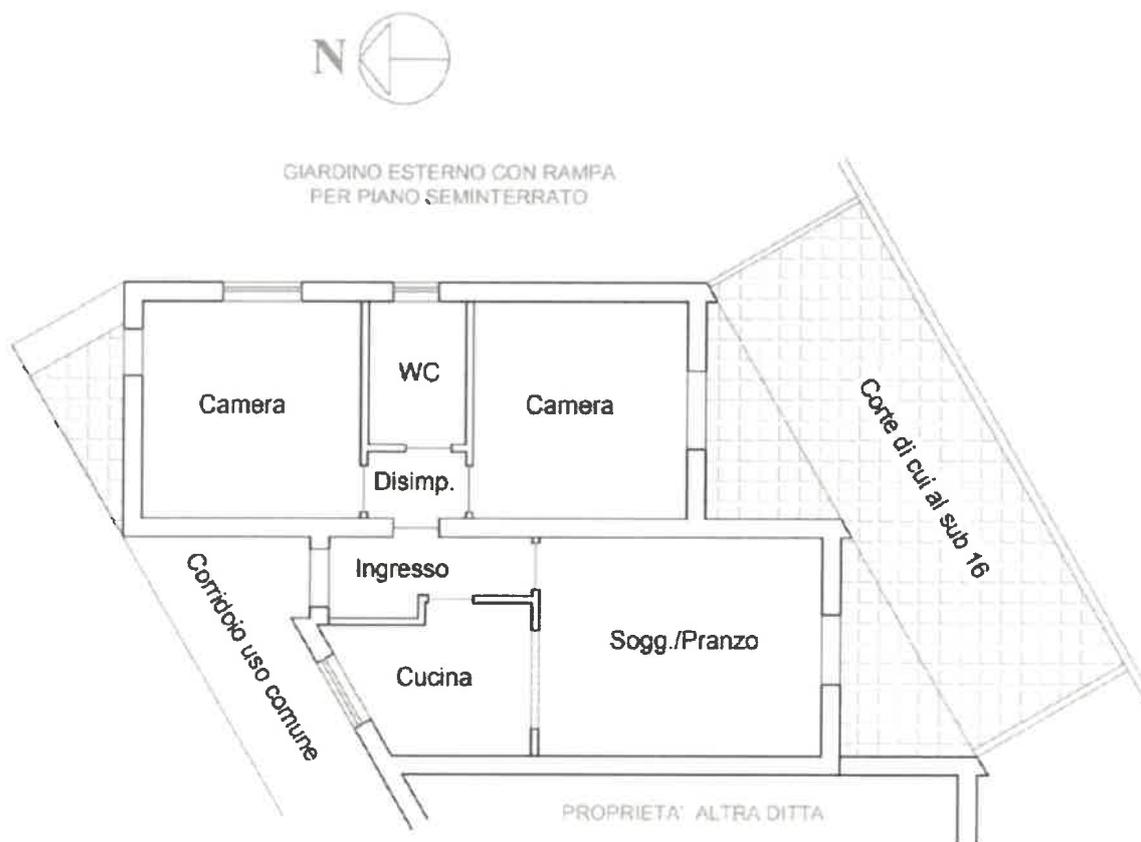
Immobile n. 1					
Comune	L305 - TORTORA (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 47	Particella	329	Subalterno	1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-		
Immobile n. 2					
Comune	L305 - TORTORA (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 47	Particella	329	Subalterno	32
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		



Per quanto concerne la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio, lo scrivente si riporta integralmente alle descrizioni contenute nella Relazione del C.T.U. Dr. MECCA, alle pagg. da 7 a 15, **escludendo solo il ripostiglio a pag. 16.**

Del resto il sottoscritto, in occasione dell'accesso agli immobili in procedura avvenuto in data 05/08/2022 (cft. *Verbale* in *All. n. 2*), ha eseguito rilievi fotografici e misurazioni di riscontro, da cui è stato possibile evincere una sostanziale corrispondenza con il rilievo grafico del Dr. MECCA; ad ogni modo si riporta in *All. n. 3.1* la pianta in scala 1:100 dell'appartamento e della corte pertinenziale, come da rilievi eseguiti durante il suddetto sopralluogo.

Come esplicitamente richiesto nel mandato peritale, si allegano gli stessi elaborati anche nel corpo della presente relazione, precisando che non si rilevano difformità degne di nota tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale:



QUESITO n. 2: *individuati il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.*

- In data 15/12/2022 è stata presentata istanza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, ottenendo i seguenti titoli di provenienza degli immobili in esame, entrambi a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nonché a favore di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (cft. *All. n. 5*):
- Atto del 12/10/1982 – Rep. 3342, trascritto il 21/10/1982 ai nn. 23131/43590;
- Atto del 05/07/1983 – Rep. 4323, trascritto il 14/07/1983 ai nn. 15872/61460.

Le relative quote di proprietà degli immobili in interesse sono richiamate nell'elenco alla pag. 11 della presente Relazione.

Dai predetti rogiti si evince, in particolare, che [REDACTED] ha acquisito la proprietà di ½ per ciascun immobile richiamato, precisando che all'epoca il medesimo soggetto era "Celibe", almeno tanto si evince all'interno della prima pagina di entrambi i titoli su menzionati (cft. sempre *All. n. 5*).

Motivo per cui i beni oggetto di divisione rientrano, per lo stesso soggetto, tra i beni personali ex art. 179 cod. civ. .

Stesso non dicasi invece per gli altri due soggetti, che acquistano ¼ ciascuno dei beni in regime di comunione.

Agli Atti del presente Procedimento di Divisione, Parte Attorea ha depositato l'Ispezione Ipotecaria contenente la Nota di Trascrizione della citazione introduttiva del giudizio, nonché una Relazione Notarile del Notaio Giuseppina Di Novella, dal quale si certifica alle pagg. 2-3 quanto segue:

"Sulla base degli accertamenti esperiti sui registri immobiliari per le iscrizioni e per le trascrizioni dal giorno 16 febbraio 2016 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento) sino al giorno 15 Febbraio 2017, non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi, pesi, oneri, vincoli risultanti da detti documenti e registri, oltre a quelli indicati nella Certificazione Notarile per Notaio Donata Maria Biase di Polla (SA), del 1 marzo 2016, già depositata agli atti."



QUESITO n. 3: verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

Tale analisi deve essere svolta in considerazione del triplice profilo funzionale / economico / materiale.

Nello specifico, il C.T.U. allega un potenziale Progetto di Divisione dei beni d'interesse in n° 2 lotti (cft. *All. n. 3.2*), precisando tuttavia che tale progetto serve solo a verificare fattivamente la comoda divisibilità dei beni ai sensi dell'art. 720 c.v. .

Sotto l'aspetto meramente funzionale, è sostanzialmente possibile suddividere l'appartamento in due comode porzioni separate, avendo riscontrato, sulla base della pianta oggetto di rilievo, che si potrebbero teoricamente ottenere due mini-appartamenti, rispettosi dei criteri minimi funzionali per le destinazioni abitative, come stabilito da appositi decreti nazionali.

Si citano di seguito gli **artt. 2-3 del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896**, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione:

“Art. 2 - Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 3 - Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.”

Alla luce di tali disposizioni, eseguendo degli opportuni interventi di modifica dei locali interni a livello di tramezzature, vani apertura e variazione di destinazione di singoli locali con installazione degli opportuni impianti tecnologici (per locale WC e angolo cottura), sarebbe teoricamente possibile ottenere due unità immobiliari distinte e complete sotto il profilo funzionale.

In particolare, per essere funzionale una singola abitazione deve detenere tutti i seguenti requisiti:

- **accesso indipendente** dell'alloggio, che consente di raggiungere la strada pubblica più vicina senza dover attraversare pertinenze esclusive in proprietà a terzi soggetti (a meno di una certificata e costituita servitù prediale sulle aree di passaggio);



- **presenza di una distinta zona giorno dotata di area predisposta ad angolo cottura** (con impianto per la cottura ed un lavello dotato di relativo scarico);
- **presenza di una distinta zona notte** per la predisposizione della camera da letto;
- **presenza di almeno un locale WC, dotato di regolare scarico fognario** collegato (direttamente o indirettamente tramite fognatura condominiale) al più vicino pozzetto di smaltimento lungo la strada pubblica, **nonché dotato di idoneo impianto idrico sanitario** per l'erogazione dell'acqua potabile;
- **Superficie utile (netta calpestabile) minima dell'alloggio pari a mq. 28 per singolo abitante, pari a mq. 38 per n° 2 abitanti;**
- **Superficie utile minima per la zona giorno di mq. 14 e minima per la camera da letto di mq. 9;**
- **Dotazione di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 05/07/1975** (sebbene trattasi più che altro di alloggi tipicamente estivi);
- **Necessità di areazione ed illuminazione dei locali principali dell'alloggio ai sensi degli artt. 5-6 del D.M. 05/07/1975.**

Con espresso riferimento all'ipotetico Progetto di Divisione in *All. n. 3.2*, si deduce quanto segue:

- È possibile suddividere l'attuale appartamento in n° 2 porzioni distinte, rispetto al quale il lotto n° 1 occuperebbe l'attuale zona giorno, mentre il lotto n° 2 occuperebbe l'attuale zona notte;
- Nel lotto n° 1 (attuale zona giorno), l'alloggio avrà una superficie utile (netta calpestabile) di mq. 30, di cui:
 - Soggiorno comprensivo di angolo cottura: mq. 14,0;
 - Disimpegno: mq. 1,4;
 - Locale WC: mq. 3,2;
 - Camera: mq. 11,4.
- Nel lotto n° 2 (attuale zona notte), l'alloggio avrà una superficie utile (netta calpestabile) di mq. 33,9, di cui:
 - Soggiorno comprensivo di angolo cottura: mq. 14,0;
 - Disimpegno: mq. 2,0;
 - Locale WC: mq. 4,2;
 - Camera: mq. 13,7.



- Entrambi gli alloggi potranno dividersi in parti uguali la corte pertinenziale (area urbana di cui al subalterno 16), ognuno per la superficie di c.ca mq. 13,8;
- L'alloggio di cui al lotto n° 1 manterrà l'ingresso esistente come nell'attuale abitazione, mentre l'alloggio di cui al lotto n° 2 avrà un ingresso principale indipendente, da realizzarsi ad angolo con quello precedente, accedendo sempre allo stesso corridoio di uso comune;
- La porta attualmente esistente per rendere comunicanti la zona giorno e la zona notte deve essere murata, al fine di garantire la separazione e l'indipendenza dei due alloggi;
- È possibile garantire la climatizzazione invernale ed estiva dei due alloggi mediante l'installazione di n° 2 pompe di calore per ciascuno (uno per la zona giorno ed uno per la camera da letto), di medio – bassa potenza e classe energetica sostenibile, sostenendo costi accessibili (ciò in quanto i due immobili sarebbero di piccole dimensioni e quindi facilmente climatizzabili);
- Gli ambienti principali hanno già a disposizione finestre e porte-finestre per garantire l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti principali (soggiorno e camera da letto), mentre il nuovo locale WC, posto a confine con altro immobile estraneo alla procedura e non potendo dunque servirsi di finestre verso l'esterno, dovrà essere dotato di idoneo impianto di aerazione con espulsione dell'area tramite apposito condotto di aerazione;
- L'attuale camera angolo Nord/Est sarà adattata a zona giorno del nuovo alloggio (lotto n° 2) e pertanto sarà necessario predisporre l'angolo cottura, con adeguati impianti e lavello, dotato di apposito scarico (si potrebbe predisporre il tutto lungo la parete a contatto con l'esistente locale WC);
- Sarà necessario modificare la conformazione attuale degli ambienti interni nell'Alloggio n° 1, così come evincibile dalla pianta degli interventi di demolizione – ricostruzione (cft. *All. n. 3.3*), considerando tuttavia che non sarà necessario spostare l'angolo cottura dall'attuale posizione;
- Non sarà invece necessario effettuare modifiche all'alloggio n° 2 (attuale zona notte) in termini di tramezzature e disposizione ambienti;
- Sarà necessario realizzare un nuovo locale WC nell'alloggio n° 1, con tutti gli impianti tecnologici ed i sanitari;
- Sarà pertanto necessario operare degli interventi di manutenzione straordinaria, al fine di consentire la divisione dell'unità abitativa attuale in due unità abitative distinte, serventi non più di un abitante caduno (mini-appartamenti con monolocale).



Come da ultimo punto, pertanto, sarà necessario verificare la comoda divisibilità sotto il profilo economico, il che significa stimare, in larga massima, i costi dell'interventi di divisione, nonché l'incidenza percentuale rispetto al valore immobiliare da porre in vendita (ricordando che oggetto di pignoramento risulterebbe solo uno dei due alloggi).

Si riporta di seguito un elenco di massima di tutti gli interventi necessari ad ottenere la comoda divisibilità in due alloggi:

- Chiusura di vano interno di collegamento tra zona giorno e zona notte, tramite realizzazione di doppio tramezzo (sp. c.ca cm. 12), previo smontaggio della porta e relativo controtelaio esistente;
- Taglio a sezione obbligata di muratura di tamponamento perimetrale (sp. c.ca cm. 33), per la predisposizione di un vano apertura per il nuovo ingresso all'alloggio n° 2, e successiva installazione di portone di ingresso da caposcala, con relativo telaio e controtelaio;
- Demolizione di tutti i tramezzi interni all'alloggio n° 1 (attuale zona giorno) e successiva posa in opera di nuovi tramezzi divisori in laterizi forati o altro materiale idoneo – sp. complessivo c.ca cm. 12 e lunghezza totale m. 8,9 – comprensivo di intonaci, per realizzare l'opera finita secondo la perfetta regola dell'arte;
- Realizzazione di n° 3 aperture nei tramezzi (disimpegno e locale WC), per successiva posa in opera di n° 3 porte da interni in legno tamburato (o legno massello) ed altre opere connesse (profilatura vani, installazione telai e controtelai);
- Realizzazione di locale WC (sempre nell'alloggio n° 1), comprendente il rifacimento dei pavimenti e del relativo massetto, previa predisposizione di tubazioni idrico – sanitarie e di scarico per n° 4 erogatori (lavabo, water, bidet e box doccia), posa in opera di rivestimenti a parete per l'altezza di almeno m. 1,50, installazione dei sanitari (come da soprastante elenco);
- Collegamento degli scarichi del locale WC al più vicino pozzetto acque nere, tramite apposito condotto fognario, compreso tutte le opere connesse, nonché opere di collegamento dell'impianto idrico sanitario alle tubazioni principali dello stabile;
- Posa in opera di condotto di areazione e di ventilatore per il ricambio di aria nel locale WC, compreso opere connesse (copertura condotto con opere in cartongesso o altro, foro di immissione fino alla parete perimetrale e posa di grata coprente il foro);
- Predisposizione di angolo cottura nell'alloggio n° 2, compresi rivestimenti a parete, impianto per la cottura e lavello dotato di scarico (possibile collegamento alle tubazioni idrico – sanitarie dell'adiacente locale WC);
- Integrazione o rifacimento dell'impianto elettrico, servente i nuovi ambienti realizzati;



- Installazione di n° 4 pompe di calore (n° 2 per alloggio), da predisporre nei soggiorni e nelle camere da letto, con tutte le opere murarie e i collegamenti elettrici annessi, per portare l'opera finita secondo la perfetta regola dell'arte;
- Tinteggiatura completa delle pareti di tutti gli ambienti nell'alloggio n° 1, previa predisposizione di fondo fissante ed ancorante a base di silicati;
- Trasporto a discarica autorizzata e successivo smaltimento degli inerti provenienti dalla demolizione dei tramezzi e dalla rimozione di porte esistenti lungo gli stessi;
- Tutte le opere accessorie necessarie a portare l'intervento finito e completo secondo la buona tecnica edile.

Dall'elenco appena riportato, si evince che la stragrande maggioranza delle opere si concentreranno nell'alloggio di cui al lotto n° 1, mentre il n° 2 necessita sostanzialmente solo di un nuovo ingresso indipendente e della predisposizione di un angolo cottura nell'ambiente lato Nord.

Il costo degli interventi edilizi, atti a realizzare le due unità abitative, possono variare in considerazione del progetto che l'eventuale utente vorrebbe affrontare, nonché dalla qualità dei materiali e della manodopera, pertanto si ritiene che non sarebbe opportuno effettuare una stima di tipo puntuale delle singole opere.

Si ritiene opportuno invece, sulla base della migliore utilità ottenibile ai fini del presente giudizio di divisione, considerare un prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale e pubblica riferito all'attualità; pertanto, nel caso di specie, si farà espresso riferimento al **Decreto Dirigenziale della Regione Calabria del 13/10/2021**, emesso dal **DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' (ILPM) SETTORE 5 - LAVORI PUBBLICI - POLITICHE EDILIZIA ABITATIVA - "Registro dei decreti dei Dirigenti della Regione Calabria" N°. 10365 del 14/10/2021, ad oggetto: "Adeguamento dei nuovi costi massimi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in applicazione del D.M. 05/08/94 " - nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia residenziale agevolata.**

Nella tabella riportata alla pag. 3 del decreto, vengono esposti i c.d. "massimali" di costo aggiornati all'anno 2021, applicabili nella Regione Calabria, differenziando le seguenti tipologie di costo (articolazione costi della manutenzione straordinaria):

ARTICOLAZ COSTI DELLA MANUTENZ STRAORD.		
Costo base di realizzazione tecnica	CBM.	305,04
Costo base effettivo di realizzazione tecnica	CBM.*	339,98
Costo di realizzazione tecnica	CRM.*	418,35
Costo totale dell'intervento	CTM.*	541,05



Dalla presente tabella, si evince che il costo di realizzazione tecnica risulta pari ad €/mq. **418,35**.

Lo scrivente riterrebbe più opportuno considerare tale voce di costo, computando separatamente i costi delle pratiche edilizie e catastali per il caso di specie, considerando inoltre che l'intervento manutentivo non interessa tutte le opere esistenti (gran parte dei pavimenti e degli impianti permarrebbero anche dopo la realizzazione dei lavori).

Si deve specificare che tale costo va considerato al metro quadrato di **superficie complessiva** dell'immobile (ovvero quella netta calpestabile), **non di superficie catastale**.

Considerando che quasi esclusivamente l'alloggio n° 1 subirà le opere di manutenzione, il costo complessivo dell'intervento deve essere stimato in relazione all'effettiva superficie utile d'intervento, corrispondente appunto a suddetta abitazione (attuale zona giorno), sulla base dello stato futuro in progetto, così come segue:

$$\text{COSTO INTERVENTI EDILIZI} = \text{€/mq. } 418,35 \times \text{mq. } 30 = \boxed{\text{€ } 12'550,5}$$

Si deve inoltre considerare il costo necessario ad istruire la pratica edilizia da trasmettere al Comune di Tortora, come sancito dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) - in tal caso una C.I.L.A. o una S.C.I.A. .

Vigendo il libero mercato, il costo della tariffa del tecnico che istruisce la pratica ed effettua la direzione Lavori può variare sensibilmente, pertanto si stima un importo forfettario di larga massima, a vantaggio cautelativo, di € 1'500, comprensivo degli oneri fiscali accessori e delle spese per i diritti di segreteria.

Infine, sarà necessario redigere un "frazionamento", ovvero una divisione catastale degli attuali subalterni (appartamento, box auto e corte pertinenziale) in n° 2 subalterni distinti caduno, stimando per n° 3 pratiche di variazione catastale un importo complessivo approssimato di c.ca € 2'100 (€ 700 per ciascuna pratica), comprensivo degli oneri fiscali accessori e dei tributi catastali.

Pertanto si stima di seguito un presunto costo totale dell'intervento di divisione dell'intero compendio immobiliare in divisione:

$$\text{Costo totale divisione compendio immobiliare} = \text{€ } (12'550,5 + 1'500 + 2'100) \approx \boxed{\text{€ } 16'150}$$

A tal proposito, si deve considerare che il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di divisione è stato stimato dal C.T.U. Dr. MECCA, nella Relazione Integrativa datata 27/09/2016, pari ad € 81'468, di cui tuttavia risulta pignorato solo nella quota del 50%, corrispondente ad € 40'734.



Ciò significa che **il costo degli interventi potrebbe avere un'incidenza, sul valore immobiliare in pignoramento, di circa il 40%, una cifra senz'altro non giustificabile ai fini di una comoda divisione, almeno sotto il profilo economico.**

Anche sotto il profilo materiale e tecnico – legale si riscontrano problematiche non trascurabili.

Nello specifico, come da elenco precedente, per realizzare il locale WC dell'alloggio di cui al lotto n° 1, sarebbe necessario collegare gli scarichi del servizio igienico al più vicino pozzetto di acque nere sulla via pubblica, utilizzando un apposito condotto fognario, nonché collegare l'impianto idrico-sanitario alle tubazioni principali dello stabile (cft. pag. 18 della presente).

Considerando che al di sotto del piano terra dello stabile è presente anche il piano seminterrato (cft. *foto nn. 1.15, 2.23*), non sarebbe possibile eseguire la posa in opera del condotto fognario da tale bagno senza interessare i locali del sottostante livello, finendo per realizzare una servitù prediale non desiderata su immobili in proprietà a terzi soggetti, o comunque su parti comuni senza il consenso legale degli altri condomini.

Inoltre non è possibile collegare lo scarico di tale locale WC a quello esistente nell'appartamento, in quanto ubicato sulla parete opposta dell'appartamento, ad una distanza che non potrebbe mai garantire una adeguata pendenza per lo scolo delle acque nere.

Ulteriori difficoltà riguardano, nondimeno, il collegamento del nuovo impianto idrico – sanitario del bagno alle tubazioni principali dello stabile, dovendo anche in tal caso attraversare, eventualmente, alcune parti comuni del fabbricato o proprietà private.

Pertanto sussisterebbe un evidente problema di gestione logistica per l'esecuzione degli impianti dei servizi igienico – sanitari dell'alloggio n° 1, con particolare riguardo ai collegamenti principali lungo la linea fognaria ed idrico – sanitaria, esterna all'immobile, in quanto potrebbe suscitare divergenze e problemi tecnico – legali con gli altri abitanti dello stabile.

Non è dato conoscere, allo stato attuale, l'effettiva possibilità di creare dette servitù, per il passaggio dei condotti di scarico o di impianto idrico, senza ledere i diritti di terzi soggetti.

Di conseguenza, si può concludere quanto segue:

- **Il frazionamento dei beni sarebbe attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, secondo il progetto di divisione in n° 2 lotti, come illustrato graficamente il *All. n. 3.2* e come esplicitato nel presente punto della relazione;
- Le quote di divisione in n° 2 lotti non possono formarsi tuttavia senza fronteggiare interventi edilizi onerosi sotto il profilo economico (stimabili nel 40% d'incidenza sul valore pro-quota



del compendio immobiliare oggetto di esecuzione) e senza fronteggiare problemi di natura tecnico – giuridica (opere fognarie che interesserebbero proprietà di terzi soggetti);

- L'ipotesi di divisione potrebbe comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, particolarmente sul lotto n° 1, per gli onerosi interventi di manutenzione straordinaria da dover affrontare.

Per tali ragioni, dettagliatamente analizzate sotto il triplice profilo funzionale / economico / materiale, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il compendio pignorato non sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ. .

Si tiene a precisare che lo stesso C.T.U. Dr. MECCA aveva stabilito la vendita del compendio immobiliare in unico lotto (cft. pagg. 17-18 – par. 3.8 – quesito n° 8).

QUESITO n. 4: in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

Nonostante sia stato ipotizzato un progetto di divisione in natura (cft. *All. n. 3.2*), si ribadisce che è stata stabilita la non comoda divisibilità dei beni.

QUESITO n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione/vendita).

Essendo stata accertata la non comoda divisibilità, si è proceduto alla predisposizione di **Schema di Relazione** di cui all'art. 720 cod. civ., che si riporta in *All. n. 8* al presente Elaborato Peritale, a cui si rinvia per tutti i dettagli.

Si precisa solo, ai fini della *lett. e)* del presente quesito, in relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, che gli stessi risultano pienamente conformi sotto tutti gli aspetti, come da titoli edilizi e Certificato di Agibilità allegati dal C.T.U. Dr. MECCA, della cui Relazione si condivide integralmente quanto citato in appresso alla *pag. 17 – par. 3.6 - quesito n. 6*:

“Il fabbricato, di cui l'appartamento e il posto auto pignorati sono parte integrante, è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1244 del 21 luglio 1980 (pratica edilizia n. 57/1978) rilasciata a De Luca Vincenzo, nato a Sassano, il 5 maggio 1923 ... Omissis ... e con concessione in sanatoria (condono edilizio, legge n. 47/85) n. 233 del 09.07.1992 per le difformità, di cui alla concessione in sanatoria allegata. Sia l'appartamento che il posto auto, con le relative planimetrie catastali, sono conformi al progetto in sanatoria e allo stato di fatto.”



Al contrario, viene fatto rilevare dal medesimo perito estimatore (cft. pag. 17 – par. 3.7 – quesito n. 7) che “... il piccolo ripostiglio al piano seminterrato (part. n. 329 sub 23), su cui però non è trascritto il pignoramento, è abusivo. Tuttavia, tale difformità, avendo comportato solo cambio di destinazione d’uso (da C6 a C2), è sanabile con richiesta di permesso di costruzione ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.”

A riguardo si deve ricordare che il **“piccolo ripostiglio”, censito con il subalterno 23 della particella n. 329, è stato in via definitiva escluso dal compendio immobiliare pignorato, pertanto la sua verifica di conformità non è nell’interesse del presente Giudizio di Divisione, né del procedimento esecutivo da cui trae origine.**

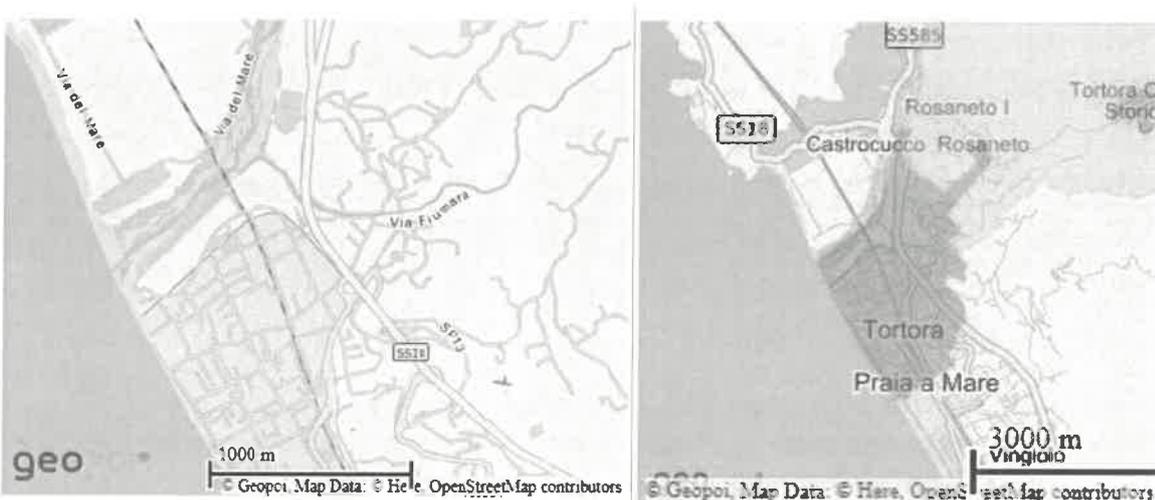
Infine viene richiesto dalla SS.VV. Ill.ma di *“precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all’aggiornamento della stima già operata nell’ambito della procedura espropriativa immobiliare.”*

È bene precisare che il metodo di stima adottato dal C.T.U. nella procedura espropriativa è il c.d. Marketing Comparison Approach (M.C.A.), rispetto al quale ha utilizzato n° 2 comparabili, ossia due immobili della stessa zona aventi caratteristiche simili a quella in oggetto (appartamento in stabile di tipo condominiale), di cui si conoscono i più recenti prezzi di compravendita.

Dovendo aggiornare il prezzo di mercato degli immobili, si potrebbe prendere in riferimento il prezzo a metro quadro proposto ed esplicitato dal Dr. MECCA alla pag. 27 della sua relazione:

“Il valore di mercato dell’appartamento con l’intera corte e il box-garage è: di € 81.468,00 (diconsi € ottantunomilaquattrocentosessantotto), pari a ~ € 986 €/mq”.

Tale prezzo medio si può mettere a paragone con i prezzi medi di mercato all’attualità, come quelli pubblicati dalla Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle entrate – Uff. Territorio:



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: TORTORA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA GIOVANNI XXIII, VIA MARCONI, VIA A. DE G
ASPERI, VIA CILEA VIA FALCONARA

Codice zona: B1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1250	L	3,1	4,6	L
Box	Normale	350	500	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1600	L	4,4	5,9	L

Per le abitazioni di tipo economico e relative pertinenze (Cat. A/3), come quella in esame, nel 1° semestre anno 2022 (le più recenti valutazioni messe a disposizione), viene proposta una **fascia di prezzo compresa tra € 840 ed € 1250, il cui valore intermedio si attesta in € 1'045.**

Sebbene il prezzo a metro quadrato viene stimato dal C.T.U. dell'esecuzione in una cifra rientrante nell'intervallo suddetto, la stessa potrebbe non risultare ancora congrua, poiché decisamente più bassa del valore medio esprimibile in € 1'045.

Considerato che il Dr. MECCA ha dovuto necessariamente adottare le quotazioni di mercato del primo semestre 2016 o anche precedenti (anno di redazione della perizia di stima), si può effettuare un paragone con le Quotazioni O.M.I. dello stesso periodo, confrontandole con quelle all'attualità:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: TORTORA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA GIOVANNI XXIII, VIA MARCONI, VIA A. DE GASPERI, VIA CILEA VIA FALCONARA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,8	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1150	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	240	330	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,5	5,4	L

È evidente che dal 2016 al 2022, a distanza di 6 anni circa, si è riscontrato un leggero incremento dei prezzi di mercato per la medesima tipologia di immobili (abitazioni e box).

In particolare, il **prezzo medio di un'abitazione economica e popolare si attestava in € 980, rispetto invece agli attuali € 1'045, subendo un incremento medio complessivo di circa il 6,63%.**

Considerando che dalle tabelle adottate dal Dr. MECCA non è possibile estrapolare i coefficienti di merito / demerito da egli individuati sui cespiti, da riutilizzare rispetto all'attuale prezzo medio di mercato, proprio per la tipologia di stima da egli adottata (M.C.A. – utilizza il valore di riferimento di due comparabili da compravendite dell'epoca di stima), si ritiene più opportuno aggiornare il prezzo stimato dal medesimo C.T.U. dal 2016 al 2022 sulla base dell'incremento medio percentuale innanzi calcolato.

Di conseguenza, si ritiene che il prezzo di mercato più congruo del compendio pignorato nel suo insieme, allo stato attuale delle valutazioni immobiliari, sia da stimare in:



VALORE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE PER UNITÀ DI SUPERFICIE:

$$\text{€/mq. } 986 * 1,0663 = \boxed{\text{€/mq. } 1'051}$$

VALORE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE (ABITAZIONE+CORTE+BOX):

$$\text{€ } 81'468 * 1,0663 = \boxed{\text{€ } 86'870}$$

Del valore appena stimato in aggiornamento, si ricorda che i beni sono stati pignorati nella quota del 50% (parte in proprietà a [REDACTED]), pari a:

$$\text{€ } 86'870 * 0,50 = \boxed{\text{€ } 43'435}$$

Non avendo ricevuto Osservazioni Tecniche delle Parti costituite nel presente Giudizio di Divisione e ritenendo dunque di avere assolto definitivamente il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di C.T.U. .

Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.

Paola, li 14/01/2023

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N° 1: Documenti del Tribunale (Nomina, Accettazione incarico, Istanza di Proroga trasmessa al G.E. e autorizzazione di proroga);
- ALL. N° 2: Verbale di Sopralluogo;
- ALL. N° 3.1: Pianta Stato Attuale dei Luoghi;
- ALL. N° 3.2: Pianta Ipotesi di (non comoda) Divisione;
- ALL. N° 3.3: Pianta Ipotesi di (non comoda) Divisione – Interventi di demolizione / ricostruzione;
- ALL. N° 4: Documentazione fotografica stato attuale dei luoghi;
- ALL. N° 5: Copia autentica Rogiti di provenienza;
- ALL. N° 6: Atto di Pignoramento Immobiliare nella Procedura Esecutiva n° 117/2015 R.G.E.I.;
- ALL. N° 7: Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale di Divisione;
- ALL. N° 8: Schema di Relazione di cui all'art. 720 Cod. civ. ;
- ALL. N° 9: Aggiornamento prezzi dell'Edilizia sovvenzionata ed agevolata, secondo Delibera della Regione Calabria;
- ALL. N° 10: Comunicazioni con le Parti via PEC.

