

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Al Ill.mo Sig. Giudice unico Dott. G. Sgambati**

Causa civile iscritta al n. 19/2007 R.G. - Tribunale di Massa

**Attore:** Banca Monte dei Paschi di Siena e (Avv. Lazzini) e

**Convenuto:** 

CTU. Alessio Fazzi Architetto

## **Premessa:**

In seguito ad incarico conferito dal Giudice Unico Dott. G. Sgambati, il quale ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominandomi Ausiliario per la procedura in epigrafe, io sottoscritto Alessio Fazzi Architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa-Carrara al n. 403, ho assunto l'incarico impegnandomi nelle forme di rito all'udienza del 27/10/2010; successivamente ho esperito le rituali operazioni peritali:

- l'inizio operazioni ha avuto luogo il giorno 8 novembre, ore 16.00 presso il mio studio in via Oliveti n°110; in tale data, nessuno è comparso, né tantomeno ha fatto pervenire comunicazione di sorta.
- Preciso preliminarmente che l'attuale incarico consegue a quello precedentemente conferito ad altro professionista ed è espletato – in conformità del quesito proposto dall'Ill.mo sig. Giudice – utilizzando gli elaborati ed i documenti in atti.

## **Risposta ai quesiti posti dal G.U.:**

**1) “Dica il CTU, sulla base degli accertamenti tecnici (dallo stesso) già effettuati nonché dagli atti di causa se i beni immobili oggetto del presente giudizio siano o meno divisibili in natura; in caso positivo predisponga un progetto di divisione con ogni utile dato ai fini della vendita in sede di esecuzione immobiliare”.**

I beni immobili oggetto del presente giudizio risultano indivisibili in natura, se considerati nella loro separata individualità, nel senso che l'immobile di cui ai lotti 4,5 e 6 (con riferimento alla numerazione del procedimento esecutivo) non può essere frazionato in distinte porzioni, così come non possono essere frazionati in distinte porzioni gli immobili di cui ai lotti 7 a,7b,7c. In altri e più chiari termini, gli appartamenti, il laboratorio, il magazzino ed il locale per esposizione non consentono la loro frazionabilità per evidenti ragioni legate alla conformazione degli immobili e del rispetto delle cogenti norme urbanistiche. Giova osservare, per quanto riguarda gli appartamenti (lotti 4,5 e 6) che essi hanno un ingresso in comune e che la loro disposizione planimetrica rende disagiata la divisione, a fronte di spese antieconomiche in considerazione del valore globale del bene considerato per l'intero.

Quanto ai lotti 7a,7b,7c non si può prescindere dall'assorbente considerazione che si tratta di unità immobiliari strettamente correlate funzionalmente alla produzione ed al commercio, il che rende appetibile la proprietà per l'intero.

Poiché gli immobili sono tutti in comproprietà indivisa al 50% tra i due partecipanti, possono essere ipotizzati progetti di divisione che contemplino l'attribuzione in natura dei beni – considerati per l'intero – a ciascun dividente, previa valutazione degli stessi e previsione di opportuni conguagli per l'eccedenza di valore.

Ovviamente, quanto sopra detto seguirà la valutazione dei beni stessi, di cui al secondo quesito affidato.

**2) “Se i beni non sono divisibili in natura, aggiorni il CTU, occorrendo, il loro valore di mercato fornendo ogni ulteriore elemento opportuno e/o utile ai fini**

***dell'incanto degli stessi per la piena proprietà".***

L'insieme di beni oggetto di questa relazione è posto in loc. Coloretta nel Comune di Zeri (MS) e comprende quattro lotti di terreno limitrofi sui quali insistono due fabbricati, uno destinato a civile abitazione e l'altro a laboratorio di falegnameria e relativa esposizione.

Come già divisato dal primo Ausiliario in funzione della destinazione d'uso si possono quindi ricomprendere i due terreni con fabbricato di civile abitazione in un primo gruppo, mentre gli altri due terreni con fabbricato ad uso falegnameria/esposizione/magazzino in un secondo gruppo.

Dal primo gruppo di beni derivano i lotti 4,5 e 6 (per semplicità di lettura e come già detto, viene utilizzata la stessa numerazione adottata nella precedente CTU) e dal secondo gruppo derivano i lotti 7a, 7b e 7c.

V'è ulteriormente da precisare che uno degli immobili presenta difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica nonché la descrizione in visura.

Esattamente si tratta del bene individuato al mapp. 343 sub 1 come C/3 ma in sito con caratteristiche di civile abitazione, che dovrà pertanto essere oggetto di variazione di destinazione con redazione di nuova planimetria che rappresenti il corretto stato di fatto.

Si segnala poi la necessità di perfezionare la pratica catastale necessaria a modificare i mappali 315 e 316 variandoli in corte comune del fabbricato che di fatto rappresentano.

## AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEI LOTTI:

### LOTTO 4:

Appartamento situato al piano terra (foglio 44 mappale 343 subalterno 1) e diritti su terreni utilizzati come corte comune relativa ai mappali 315 e 316 da accorparsi al 343.

#### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
44	343	1	C/3	4	88 m <sup>2</sup>	Euro 281,78

#### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'			REDDITO(€)	
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dom.	Agr.	
44	315	Seminativo	1	130	0,34	0,23

#### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'			REDDITO(€)	
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dom.	Agr.	
44	316	Seminativo	1	215	0,56	0,39

#### VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
110,25	420,00	46.305,00	54.195,23

## LOTTO 5:

Appartamento situato al piano primo (foglio 44 mappale 343 subalterno 2) e diritti su terreni utilizzati come corte comune relativa ai mappali 315 e 316 da accorpate al 343.

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
44	343	2	A/2	2	6 vani	Euro 387,34

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'		REDDITO(€)		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup>	Dom.	Agr.	
44	315	Seminati	1	130	0,34	0,23

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'		REDDITO(€)		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup>	Dom.	Agr.	
44	316	Seminati	1	215	0,56	0,39

### VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
110,25	420,00	46.305,00	54.195,23

## LOTTO 6:

Appartamento situato al piano secondo (foglio 44 mappale 343 subalterno 5) e diritti su terreni utilizzati come corte comune relativa ai mappali 315 e 316 da accorpate al 343.

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	
44	343	2	A/2	2	5,5 var	Euro 355,06	

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'			REDDITO(€)		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup>	Dom.	Agr.		
44	315	Seminati	1	130	0,34	0,23	

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'			REDDITO(€)		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup>	Dom.	Agr.		
44	316	Seminati	1	215	0,56	0,39	

### VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
110,25	420,00	46.305,00	54.195,23

### LOTTO 7a:

Fondo deposito (foglio 44 mappale 318 subalterno 1), fondo piano 1s non accampionato e diritti su terreno utilizzati come corte comune relativa al mappali 915 da accorpare al 318.

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	
44	318	1	C/2	5	100 m <sup>2</sup>	Euro 340,86	

## ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup> Ex mapp. 317 f.r.)	
44	915	Ente urba	52	demolito

## VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
123,00+	300,00	51.141,00	59.847,78
<del>47,47=</del>			
<b>Tot. 170,47</b>			

## LOTTO 7b:

Laboratorio piano terra (foglio 44 mappale 318 subalterno 1 e diritti su terreno utilizzati come corte comune relativa al mappali 915 da accorpare al 318.

## ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub Cat.	Classe	Cons.	Rendita	
44	318	2 C/3	6	68 m <sup>2</sup>	Euro 340,65	

## ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'		
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup> Ex mapp. 317 f.r.)	
44	915	Ente urba	52	demolito

## VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
71,50	350,00	25.025,00	29.285,58

### LOTTO 7c:

Fondo commerciale al piano primo (foglio 44 mappale 318 subalterno 3) e diritti su terreno utilizzati come corte comune relativa al mappali 915 da accorpate al 318.

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO		
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
44	318	3	C/1	2	165 m <sup>2</sup>	Euro 1431,62

### ESTREMI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI		QUALITA'	
Foglio	Particella	Cl.	Superficie (m <sup>2</sup> Ex mapp. 317 f.r.)
44	915	Ente urba	52 demolito

### VALUTAZIONE

Mq Lordi	Euro/mq	Valore stimato nel 02/2007 (€)	Valore Rivalutato ad oggi (€)
212,50	550,00	116.875,00	136.773,01

Valore complessivo dei cespiti:

**Euro 388.492,06**

Valore spettante a ciascun partecipante:

**Euro 194.246,03**

Al solo scopo di orientare opportunamente e per quanto occorre possa le



deliberazioni che il Giudice vorrà adottare, mi corre l'obbligo di precisare che – trattandosi di beni rispetto ai quali i comproprietari risultano sempre gli stessi e per quote uguali – si potrebbe dividere gli stessi assegnando:

**Prima ipotesi:**

**A** : i beni di cui ai **lotti 4,5 e 6** per un valore complessivo di **€162.585,69**

**B** : i beni di cui ai **lotti 7a, 7b, 7c** per un valore complessivo di **€225.906,37**

Il conguaglio a favore del lotto A sarà pari ad €31.660,34

E' astrattamente possibile una seconda ipotesi, diretta a ridurre il conguaglio, anche se sconsigliabile secondo quanto in seguito esporrò.

**Seconda ipotesi:**

**A**: i beni di cui ai **lotti 4,5,6** oltre al **lotto 7b** per un valore complessivo di **€191.871,27**

**B**: i beni di cui ai **lotti 7a e 7c** per un valore complessivo di **€196.620,79**

Il conguaglio a favore del lotto A sarà pari ad €2.374,76.

Peraltro questa seconda ipotesi, se può apparire più “omogenea” (quanto a valori) altera la composizione funzionale ed organica del secondo fabbricato, destinato ad attività produttivo - commerciale.

In altri e decisivi termini, lo scrivente non ritiene opportuno – salvo diverso apprezzamento del Giudice – sottrarre il lotto 7b all'insieme immobiliare di cui fa parte, perché a scapito della globale valutazione dello stesso, se non ricompreso e considerato nella sua interezza.

## **Descrizione dei lotti assoggettare a vendita**

A compendio della presente relazione ritengo utile prospettare la descrizione dei lotti da assoggettare a vendita, ovviamente previa preventiva attribuzione delle porzioni di spettanza al debitore ed all'altro partecipante.

## **Lotto A**

Diritto della piena proprietà d'immobile di civile abitazione comprendente tre appartamenti distinti catastalmente al foglio 44, mappale 343, sub 1/2/5 e relativa corte distinta catastalmente al foglio 44, mappali 315 e 316. Il tutto sito in Comune di Zeri Loc. Coloretta.

Gli appartamenti sono tutti uguali e composti da: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere e bagno. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. Le unità immobiliari sono in discreto stato di conservazione.

Uno degli immobili, individuato al mapp. 343 sub 1 come C/3 ma in sito con caratteristiche di civile abitazione, presenta difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione grafica planimetrica nonché la descrizione in visura. Pertanto dovrà essere oggetto di variazione di destinazione con redazione di nuova planimetria che rappresenti il corretto stato di fatto. Si segnala poi la necessità di perfezionare la pratica catastale necessaria a modificare i mappali 315 e 316 variandoli in corte comune del fabbricato che di fatto rappresentano.

## **Lotto B**

Diritto della piena proprietà di immobile a destinazione produttivo/commerciale comprendente laboratorio falegnameria (fg. 44 mapp. 318 sub. 2), magazzino (fg. 44 mapp. 318 sub. 1) e locale espositivo/negozio (fg. 44 mapp. 318 sub 3).

Il fabbricato è realizzato in cemento e laterizio, gli infissi sono parte in alluminio e parte in legno. Lo stato di conservazione risulta mediocre.

Con quanto sopra detto ritengo di aver espletato l'incarico ricevuto, rimanendo, comunque, a disposizione del G.U. per qualunque necessità ed occorrenza.

Il CTU Alessio Fazzi Architetto.