

07/01/2003  
IVANDA  
Chiodi

TRIBUNALE DI SPOLETO

Citazione per divisione immobiliare promossa dalla

[REDACTED]

contro

[REDACTED] e [REDACTED] (R.G.A.C. n° 969/2001).

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

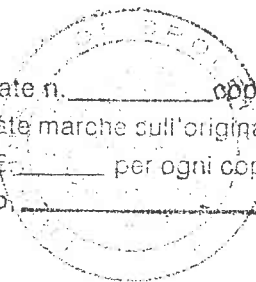
Con ordinanza del G.I. Dott. Falfari, nell'udienza in data 14/01/2003 il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile in oggetto e prestando giuramento ha sottoscritto i seguenti quesiti *"esaminati gli atti di causa, effettuato il necessario sopralluogo, dica il C.T.U. se il compendio immobiliare per cui è causa sia o meno divisibile e, in caso positivo, formi un progetto di divisione, con attribuzione delle singole quote a ciascuno degli aventi diritto e determinazione di eventuali conguagli"*. Nel rinviare la causa per il proseguo al 10/06/2003, il G.I. mi concesse il termine di 90 giorni per il deposito della relazione.

Le operazioni di consulenza, come trascritto nel verbale dell'udienza di conferimento dell'incarico, hanno avuto inizio in data 24/01/2003 alle ore 9.30.

In tale data, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di causa, siti nel Comune di Trevi, in fraz. S. Lorenzo loc. Castello. Nessuno dei proprietari era presente, e non potendo accedere all'interno del fabbricato mi sono limitato ad una prima osservazione delle parti esterne, ripromettendomi di effettuare una visita più accurata non appena fossi riuscito a contattare i proprietari e a concordare una data per un successivo sopralluogo.

TRIBUNALE DI SPOLETO  
Deposito in Cancelleria  
10 FEB. 2003  
Piazz. F.lli  
Orz.

Rilasciate n. \_\_\_\_\_ copie.  
Applicate marche sull'originale  
pari a € \_\_\_\_\_ per ogni copia  
Spoleto, \_\_\_\_\_



Nel frattempo il sottoscritto effettuava un accurato studio della documentazione presente nei fascicoli processuali, con particolare attenzione alla C.T.U. estimativa effettuata in sede esecutiva dal geom. Michele Guglielmi, in data 02/04/2001.

Da accertamenti e verifiche effettuate dal sottoscritto presso Conservatoria dei RR.II. di Spoleto e l'Ufficio del Territorio competente, si è appurato che nulla è cambiato rispetto a quanto già riportato nella suddetta C.T.U.

Dopo numerosi tentativi di contattare i proprietari, durante un accesso sul posto, riuscivo a sapere da una persona presente nelle vicinanze, che il sig. [REDACTED] era deceduto nell'estate dello scorso anno e che da allora non si era più visto nessuno. Mi sono recato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Trevi ed ho avuto conferma che [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] era deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]. (allegato n° "2").

A seguito della notizia della morte del [REDACTED] mi sono recato di nuovo presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto per verificare se era stata presentata la trascrizione della successione, ed ho riscontrato che dalla data della morte ad oggi non è stata pubblicata alcuna formalità a carico di [REDACTED]. (allegato n° "3").

A questo punto, visto il tempo ormai trascorso, ho deciso di procedere comunque alla redazione della C.T.U., avvalendomi della documentazione allegata al fascicolo processuale e quanto è stato possibile appurare dall'esame esterno del compendio immobiliare oggetto di causa.

### DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono censiti al catasto del Comune di Trevi, come risulta dalla seguente tabella e dalle visure (allegato n° "4"). I dati riportati nell'Atto di citazione per divisione immobiliare in data 29/11/2001 risultano esatti.

Da ricerche effettuate si è appurato che le planimetrie degli immobili interessati non sono mai state presentate al Catasto Urbano.

### a) Catasto Terreni

DITTA	FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITA'	CLAS.	SUPERF. MQ	REDD. DOMEN.	REDDI. AGR.	Note
[redacted] n. a [redacted] il [redacted] comproprietario e [redacted] n. a [redacted] [redacted] il [redacted] 1, comproprietaria	54	41	-	seminativo	2°	525	Euro 2,64	Euro 2,71	Con Atto Notaio Angelini Rota del 04/02/1981 rep. 43563/6364, non volturato, è stata acquistata da: [redacted] n. a [redacted] il [redacted] per [redacted] e [redacted] n. a [redacted] il [redacted] per [redacted]. La relativa voltura catastale non è stata ancora introdotta agli atti.

### b) Catasto Urbano

DITTA	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAS.	RENDITA	Note
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietario per [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted]	54	48	-	A/6	3°	van. 2,5 [redacted]	[redacted]	Euro 81,34	
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietario per [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietaria per [redacted]	54	51	2	C/6	2°	mq. 14	-	Euro 17,35	

I beni riportati al Catasto Urbano riportano ancora come proprietaria di 1/2 la sig.ra

[redacted], deceduta l' [redacted]

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto si è potuto accertare dall'esame esterno del fabbricato e da quanto riportato nelle planimetrie allegate alla C.T.U. del Geom. Michele Guglielmi, si può relazionare quanto segue:

Il fabbricato è sito nel Comune di Campello alla frazione S. Lorenzo in località Castello. Si sviluppa su due piani con una ampia corte antistante.

Al piano terra si trovano locali accessori ad uso cantina e magazzino (sup. mq. 29.17 circa), garage (sup. mq. 18.63 circa) oltre a una cucina rustica, wc e l'androne di accesso con la scala che conduce al piano primo (sup. mq. 56.39 circa).

L'abitazione è situata al piano primo ed è composta da cucina, bagno, due camere da letto, sala e salotto (sup. 100,55 circa).

All'esterno (vedi documentazione fotografica allegato 4) la porzione di fabbricato si presenta con pareti intonacate prive di tinteggiatura, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata verniciata, manto di copertura in coppi; le persiane sono di alluminio elettrocolorato mentre il portoncino di ingresso è in legno. Presumibilmente le murature portanti dell'edificio sono in muratura, i solai in laterocemento o ferro e laterizio, le tramezzature in laterizio. Per quanto riguarda le finiture interne, nulla si può dire in quanto non è stato possibile accedervi.

#### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

*"esaminati gli atti di causa, effettuato il necessario sopralluogo, dica il C.T.U. se il compendio immobiliare per cui è causa sia o meno divisibile ....."*

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto e basandosi su quanto potuto verificare in loco, in base alle planimetrie dell'immobile allegate alla C.T.U. estimativa effettuata in sede esecutiva dal geom. Michele Guglielmi, in data 02/04/2001, valutato le caratteristiche del compendio immobiliare, il posizionamento dei vani e degli accessi e tutti gli elementi utili, il sottoscritto ritiene che non sia possibile procedere alla divisione dei beni senza sostenere delle spese sproporzionate a fronte del valore degli stessi; inoltre non si otterrebbe un idoneo risultato per quanto riguarda la distribuzione interna e la funzionalità delle nuove unità, rischiando di diminuire sensibilmente il valore finale.

Premesso quanto sopra, si ritiene che il compendio immobiliare di cui si tratta non sia divisibile.

Per quanto riguarda il valore dell'immobile, si ritiene ancora congruo quello determinato dal C.T.U. geom. Michele Guglielmi, in data 02/04/2001, relativamente al Lotto n° 1 e pari totali £. 180.840.000 (€ 93.396,07) e £. 90.420.000 (€ 46.698,03) per la

quota di  $\frac{1}{2}$  spettante agli eredi di [redacted] e [redacted]  
[redacted] e [redacted]

Si ricorda che a seguito della morte di [redacted], avvenuta in data [redacted], l'unico erede e quindi titolare del diritto di "piena proprietà" degli immobili resta il [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Il sottoscritto ritiene così di aver svolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Allegati: "n° 1" - Documentazione fotografica

"n° 2" - Certificato di morte di Preziosi Franco

"n° 3" - Visure RR.II.

"n° 4" - Visure catastali immobili

Spoletto, 10 febbraio 2005

Il C.T.U. Geom. Edgardo NERI

