



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Nella causa civile 1956/2017 RG.

PROMOSSA DA :

-FALLIMENTO ---OMISSIS ---. -

Parte Attrice

Avv. Maria Costanza Giovagnotti

CONTRO :

- ---OMISSIS --- e ---OMISSIS --- -

Parte Convenuta

Avv. Giulio Ramaccioni

ConsuLenza *T*ecnica d' *U*fficio

Ill.mo **G.I.** dott.ssa **GIULIANA DE SANTIS** nella causa civile di cui in epigrafe, la S.V. con ordinanza del 19.07.2017 nominava il sottoscritto Geometra **Raoul Lacchi**, Consulente Tecnico d'Ufficio con invito a comparire all'udienza del 04 ottobre 2017 ore 11,00, rinviata al 21 febbraio 2018 stessa ora.

Accettato l'incarico, il sottoscritto nel giorno e nell'ora fissata prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito tecnico:

"esaminati gli atti e documenti di causa e dopo aver effettuato un sopralluogo, determini le consistenze del compendio e caratteristiche

urbanistiche dei beni, il valore e la eventuale comoda divisibilità; formi e valuti le quote dei lotti in termini di spettanza”.

Per la elaborazione della presente C.T. e relativo deposito della relazione scritta, la S.V. concedeva il termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale a partire dalla data di inizio operazioni, nei quali, entro gg.30 giorni prima dalla scadenza il C.T.U. trasmetterà alle parti l'elaborato in bozza, al quale le stesse avranno gg.15 per eventuali osservazioni, alle quali il C.T.U. dovrà rispondere nei termini.

Disponeva altresì il versamento di un fondo spese a favore dello scrivente, determinato nella misura di €.800,00 oltre corredi di legge, da effettuarsi provvisoriamente a carico della parte attrice; altresì autorizzando all'uso del mezzo proprio.

L'avv. Giovagnotti, nominava quale C.T.P. attore il **Dott. Agr. Giovanni Alberti** con studio in Perugia; mentre l'avvocato di controparte in sostituzione dell'avvocato Ramaccioni, si riservava la nomina del C.T.P. sino all'inizio delle operazioni peritali.

Veniva consentito al C.T.U. il ritiro dei fascicoli di parte.

Il sottoscritto nel corso della predetta

Udienza del 21.02.2018 dichiarava a verbale che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali sul luogo di controversia il giorno 05.03.2018 alle ore 15,00 e seguenti.

La causa veniva rinviata all'udienza del giorno 12.02.2019 ore 9,30 e seguenti.

Nel giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto si recava in Umbertide (PG), via Cristoforo Colombo, luogo ove è situato il terreno oggetto di controversia.

Qui trovava la presenza di:

Dr. Giovanni Alberti, quale C.T.P. della parte attrice Fallimento ---OMISSIS ---.;

Arch. ---OMISSIS -----OMISSIS ---, parte convenuta;

Arch. Katia Billai, quale C.T.P. delle parti convenute ---OMISSIS --- e ---OMISSIS ---;

Agli astanti intervenuti lo scrivente C.T.U. faceva conoscere il mandato ricevuto dalla S.V. e letto il testo del quesito, dava subito inizio alle preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, altresì ascoltando le deduzioni della parte presente unitamente a quelle dei rispettivi consulenti, a sostegno ciascuno delle proprie tesi.

A questo sopralluogo ne seguirono altri due, di cui il primo per redigere verifiche dei luoghi e foto,

impedite nel primo accesso causa di continue precipitazioni meteoriche ed un secondo per ritiro del C.D.U. **Certificato di destinazione urbanistica**, richiesto presso il Comune di Umbertide.

Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

proceduto alla raccolta sul posto dei dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.;

elaborati quindi i dati come sopra detto reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalle documentazioni di causa; lo scrivente ritiene ora essere in grado di riassumere di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine alla formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni si ritiene d'uopo trattare gli elementi di consistenza e quindi di fatto, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

A) OGGETTO DELLA CONTROVERSIA

B) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

C) ACCERTAMENTI URBANISTICI

D) VALUTAZIONE DEI BENI

E) DIVISIBILITA'

F) CONCLUSIONI

Come qui di seguito.

A) OGGETTO DELLA CONTROVERSIA

Forma oggetto della controversia giudiziale, l'eventuale scioglimento della comunione della proprietà indivisa, su una estensione terriera posta in **Comune di Umbertide, loc. Sant'Ubaldo** della superficie catastale complessiva di **mq. 11.767**, di cui la quota di **2/6 (due sest)** appartiene ai signori --
-OMISSIS --- e ---OMISSIS ---; mentre la quota maggiore pari ai restanti **4/6 (quattro sest)** ricade nell'attivo della **procedura fallimentare n°2990/1998 ---OMISSIS ---s.n.c.** nonché dei soci illimitatamente responsabili ---OMISSIS --- & ---OMISSIS ---.

L'accorpamento particellare terriero, **perveniva originariamente**, con atto del notaio Antonio Caselli di Umbertide, stipulato in data 29.12.1980, rep.1027, raccolta n°230, con il quale il dott. Reggiani Angelo Zeno, vendeva in quote eguali di 1/3 tra loro ai signori:

◆ ---OMISSIS --- nato ad Umbertide ---OMISSIS ---;

◆ ---OMISSIS -----OMISSIS --- nato ad Umbertide ---OMISSIS ---;

◆ ---OMISSIS --- ---OMISSIS --- nato ad Umbertide -
--OMISSIS ---; "terreno agrario di mq.15.873, sito
ove sopra,confinante con ---OMISSIS ---, torrente
Reggia, Comune diUmbertide, ---OMISSIS ---, ---
OMISSIS ---, Soc. di fatto ---OMISSIS ---, salvo
altri".

Al catasto terreni, ciò era identificato nel foglio
di mappa n°59 con le particelle n°1221, 875, 873,
868, 869, 871, 874 della superficie complessiva di
ma.6.810; nonché con le particelle foglio n°59

n° 88 (ex 88/rata/a) di mq. 3.630

n°1467 (ex 64/rata/b) di mq. 1.990

n°1466 (ex 63/rata/b) di mq. 3.250

n°1318 (ex 872/rata/b) di mq. 80,00

n°1322 (ex 861/rata/c) di mq. 110,00

n°1470 (ex 1346/rata/b) (ex 861/rata/c) di mq. 3,00

Tipo di frazionamento n°4143/1980, riconosciuto
conforme dall'U.T.E. di Perugia il 18.12.1980 prot.
(mod.8) n°89870.

Si dava atto ai sensi e per gli effetti della legge
n°765 del 1967 (*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17
agosto 1942, n. 1150. - GU Serie Generale n.218 del 31-08-1967*)

Che il terreno acquistato non faceva parte di
lottizzazione autorizzata, ma ricadeva nel P.R.G.

del Comune di Umbertide, in ogni caso, **come verde**

Pubblico.

A.1 Successivamente **mortis causa** del sig. ---OMISSIS ---

---OMISSIS ---avvenuta il 18.06.1982, (*denuncia di*

successione n°77 vol.270 registrata il 31.01.1984) la quota di un

1/3 passava agli eredi ---OMISSIS --- (*moglie*) e ---

OMISSIS --- (*figlio*), in comunione pro-indiviso con la

quota di 2/3 dei signori ---OMISSIS --- e ---OMISSIS

A.2 Successivamente le quote dei diritti di 2/3

venivano acquisite alla procedura fallimentare

n°2990/1998 (curatrice dott.ssa Orietta Merlini di

Umbertide) la quale dopo 12 tentativi di vendita

andati negativi, chiedeva al G.D. di poter procedere

ad un giudizio di divisione, con attribuzione alla

procedura della proprietà solitaria della quota.

A.3 veniva instaurato un procedimento di mediazione

(n°71-2016) presso la camera di conciliazione della

camera di Commercio di Perugia, **il cui esito si**

rivelava negativo come infrascritto nel verbale del

07.02.2017 per le seguenti motivazioni: **la parte chiamata**

in mediazione ha ribadito l'intenzione di dividere il compendio immobiliare

mediante la costituzione di servitù di passaggio; mentre la parte istante

anche su parere del C.T. incaricato, dr. Alberti, si dichiarava disponibile

alla divisione, purché non venissero costituite servitù e/o parti comuni e

venisse mantenuta una conformazione funzionale dei lotti .

Da ciò l'instaurazione del giudizio di merito, per il quale è stata ravvisata dal giudice l'espletamento della sottostante C.T.U.

B) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

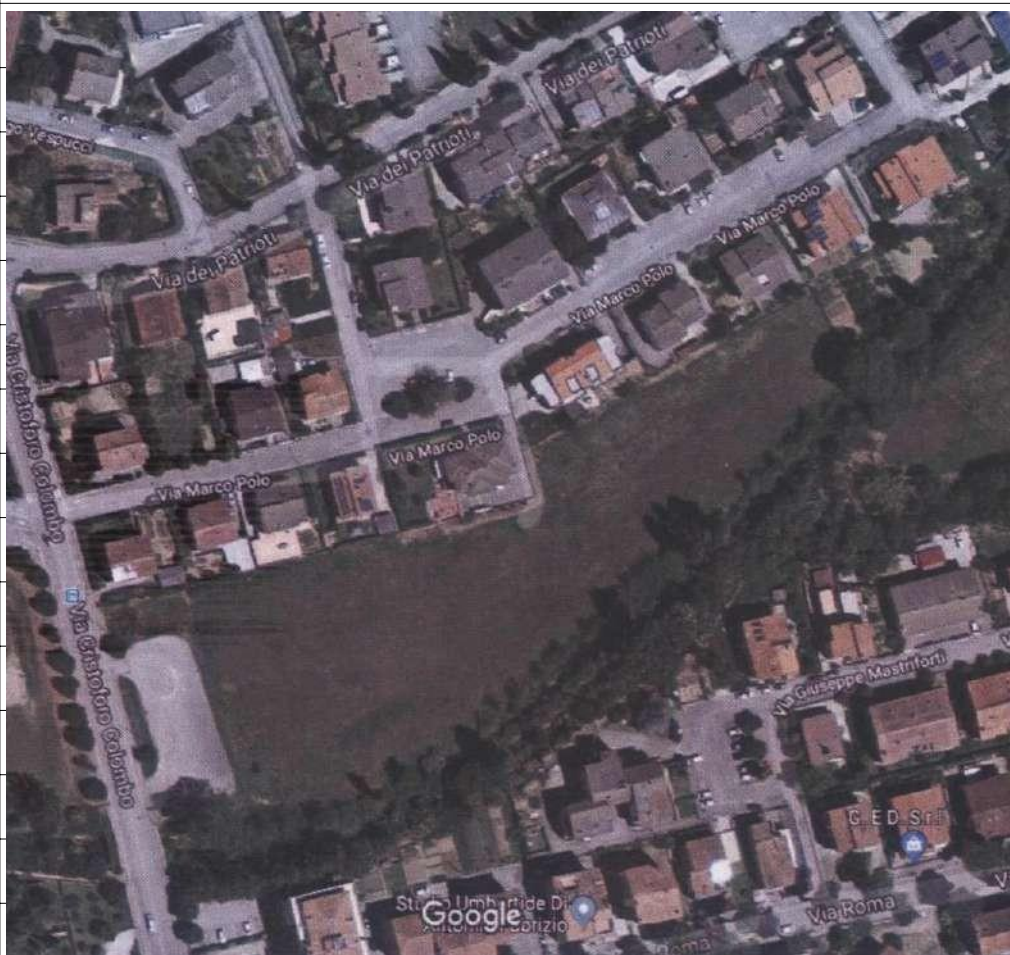
La consistenza in parola, è posta a ridosso della strada Comunale Cristoforo Colombo ed è rappresentata da un ampio appezzamento di terreno pianeggiante di forma trapezoidale irregolare attualmente incolta ed improduttiva, la cui coltura agraria è interessata da vegetazione prativa a crescita spontanea (foro aerea)



L'accesso avviene unicamente dalla pubblica via asfaltata, che si diparte e si immette con due ingressi all'interno di un ampio piazzale non

asfaltato, avente attuale funzione di parcheggio (foto n°1,2,3,4).

Guardando l'estensione terriera con via Colombo alle spalle, si rileva che il lungo lato di destra è posto a confine con il Torrente Reggia, le cui sommità dell'alveo, sono sui due argini interessate da piantumazioni di alto fusto.



Alla sinistra del fronte di ingresso, ovvero sull'intero sviluppo del lato opposto, sono presenti n°8 costruzioni isolate di tipo residenziale

entrostanti i rispettivi lotti scoperti di pertinenza, gli stessi accessibili dalla strada opposta parallela di lottizzazione, denominata via Marco Polo (v.foto aere soprastante).

Il terreno, attualmente ed all'epoca della sua cessione, ha una destinazione come verde pubblico, ma è posto a ridosso di una zona già ben lottizzata sicuramente acquistato dai signori ---OMISSIS --- e ---OMISSIS ---(*che erano costruttori edili del luogo già operanti nella zona limitrofa*), per la sua posizione e natura orografica,

che nel caso di una eventuale variante urbanistica al PRG, avrebbe avuto una perfetta vocazione conformazione ed estensione per essere urbanizzata e lottizzata ai fini costruttivi.

Ad oggi così non è stato e l'area, stante anche le forti limitazioni del PRG, non ha avuto da parte di nessuno impulsi a proporre al comune eventuali studi di fattibilità; non ultimo il fatto che i 2/3 dell'area sono in regime di proprietà indivisa con una procedura Fallimentare, la quale ha tutto l'interesse a vendere il bene alle migliori condizioni di realizzo e nel minore tempo possibile.

Giova precisare che il terreno, non ha nemmeno una vocazione agricola, in quanto essendo destinato a verde pubblico ed essendo circondato da un

importante tessuto urbano edificato, non si presta ad eventuale sfruttamento per coltivazioni agricole.

C) ACCERTAMENTI URBANISTICI

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Umbertide, è emerso che i terreni in parola, sono individuati nel vigente P.R.G. in parte come zona **verde privato (VPr art.48 N.T.A operativo)** ed in parte come **verde pubblico (VP art.49 N.T.A operativo)** ovvero:

Art. 49 – Disciplina delle aree a verde pubblico ed a verde attrezzato.

1. Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (VP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (VPT) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.

2. In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all'allegato C al PTCP vigente "Abachi per le specie vegetali".

3. Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq.di superficie coperta (Sc) complessiva e comunque p 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino;

4. Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi:

a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell'area;

b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell'area;

c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell'area;

d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell'area.

e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l'installazione di strutture anche se provvisorie.

5. I fabbricati esistenti all'interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente per essere adibiti ad attività per il tempo libero.

6. Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 Ambiti delle aree boscate delle NTA del PRG – parte strutturale.

7. Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e dimensionamento degli impianti. Gli impianti sportivi dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8. Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni: RC_ 0,05; If_ 0,15 mc/mq.; H max. 10,00 ml.

Il terreno, ferma restando la macchia urbanistica che con retinatura ne delinea la destinazione, confina per tutto un lato con il torrente Reggia e ciò è regolamentato dall'art.23 N.T.A. parte Strutturale

Commi n°9 e n°10 :

9. Nelle aree di interesse paesaggistico, di cui al comma 6 lett. b, all'esterno delle macroaree, nella fascia di 150 m dalla sponda o dall'argine dei corsi d'acqua, sono ammessi:

a. nel tratto compreso tra i 100 e 150 m:

- in tutti gli edifici, gli interventi di cui all'art. 73;

- gli interventi previsti agli artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 79 bis e 79 ter;

b. nel tratto al di sotto dei 100 m, a condizione che venga aumentata, o al limite mantenuta, la distanza dal corso d'acqua:

- in tutti gli edifici, gli interventi di cui all'art. 73;

- gli interventi previsti agli artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 79 bis e 79 ter;

- opere pubbliche che non comportino la realizzazione di SUC-Rur;

- gli interventi di RU con demolizione e ricostruzione, nel caso di edifici ricadenti nella fascia di 30 m dalla sponda o dall'argine dei corsi d'acqua, tenuto conto che la ricostruzione deve avvenire all'esterno di tale fascia.

10. Nelle aree di interesse paesaggistico, di cui al comma 6 lett. b, all'interno delle macro aree, **nella fascia di 30 m dalla sponda o dall'argine dei corsi d'acqua**, sono ammessi gli interventi previsti:

- per i tessuti prevalentemente residenziali;

- negli ambiti a pianificazione attuativa pregressa.

Inoltre per le particelle poste sempre lungo il confine del torrente Reggia è prevista una ulteriore restrizione determinata dalla distanza di ambito "ATA" (art.23 comma13), ovvero che: Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati all'esterno **dell'Ambito di Tutela dei caratteri Ambientali dei corsi d'acqua**, fatto salvo il caso in cui l'interessato dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'ambito stesso; l'ubicazione delle nuove volumetrie ammissibili va comunque definita in relazione ai valori ed ai contenuti paesaggistici dell'ambito ed in luoghi non in contrasto con gli stessi.

In buona sostanza significa che eventuali interventi edilizi qualora possibili, devono tener conto di tale limite, prescritto in funzione di eventuali propagazioni idriche in previsione di esondazione del torrente Reggia.

Maggiore incidenza, di tale delimitazione ATA, grava pesantemente sulle particelle n°1725, 1726, 1727, 1728, come indicato dal grafico allegato.

Inoltre, in tale ambito è previsto un ulteriore vincolo indicato dall'art. n°28 NTA PRG parte strutturale, ovvero il **"corridoio ecologico"**, che altri non è che: fasce di rispetto relative alla costituzione di Corridoi ecologici necessari a garantire la continuità delle relazioni biologiche vegetazionali e faunistiche della rete ambientale, individuata dal sistema degli *Ambiti delle aree boscate* e degli *Ambiti delle aree agricole di valore ambientale*, attraverso le Aree di discontinuità.

In ragione di quanto sopra cennato, si faccia espresso riferimento al **C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica)** rilasciato dal comune di Umbertide ed allo stralcio di Norme Tecniche di attuazione, estratte dal C.T.U. ed anche esse allegate alla presente.

D) VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo si andrà a determinare il

valore venale da attribuire in data odierna ai beni immobili oggetto della presente valutazione.

Nella determinazione dei più probabili valori di mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per comparazione diretta e cioè ricercare il valore venale sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni simili; tenendo altresì presenti in maniera analitica tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in parola (*ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti urbanistici, ecc.*), che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente, nella attribuzione del **"PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"**, tutto ciò naturalmente riferito a situazioni **"ordinarie"** e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Sulla base delle sopracitate considerazioni ed a seguito di opportune indagini estimative, avendo esaminato tutti gli elementi di consistenza, tenuto inoltre conto dell'attuale andamento di mercato in materia di compravendite immobiliari del luogo e **della particolare destinazione dell'area**, è stato possibile rilevare con sufficiente attendibilità i

seguenti prezzi medi.

da €. 3,00 ad €. 5,00 al mq.

La valutazione nel particolare caso di specie, ha dovuto tenere conto della fisica posizione delle particelle, con segnato riguardo a quelle poste verso l'argine del Torrente Reggia, le quali oltre ai limiti di arretramento di mt.30 hanno anche l'aggravio del vincolo dato dalla fascia ATA ovvero di eventuale esondazione, la quale penalizzata l'area già strettamente vincolata.

A tali particelle, ovvero per l'ambito di loro incidenza è stato attribuita una minusvalenza sul prezzo a metro quadrato.

Inoltre nella ricerca di questo difficoltoso valore di moltiplicazione, è stato reperito un elemento di comparazione, dato **dalla cessione bonaria** del privato sig. ---OMISSIS --- al comune di Umbertide, di due rate di terreno relitto, distanti poche centinaia di metri dalla proprietà oggetto di stima (*parte opposta della in zona sotto strada di via Cristoforo Colombo*), ora annesse al "parco Regghia".

Tali particelle distinte al foglio di mappa n°59 particella **n°120** di mq.460 e particella **n° 2737** di mq. 610, sono state cedute al prezzo complessivo di €.3.184,00, come da proposta di deliberazione n°261

del 05.07.2017, delibera approvata e pubblicata all'albo Pretorio il 13.07.2017 (*allegata in atti di causa*).

Tale terreno alienato della superficie di mq.1.070 rapportato al prezzo pagato, comporta un valore di cessione pari ad **€.2,98 a mq.** (euro due/novantotto).

Applicando pertanto alle superfici catastali parte calcolate per brevità di spazio, i valori medi come sopra rilevati ed opportunamente adeguati alla situazione oggettiva, avremo i relativi valori venali di comune commercio dei singoli beni.

Part. 868 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 869 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 871 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 874 mq. 400 x €.5,00 = €. 2.000,00

Part.1318 mq. 80 x €.5,00 = €. 400,00

Part.1322 mq. 110 x €.5,00 = €. 550,00

Part.1470 mq. 3 x €.5,00 = €. 15,00

Part.1721 mq. 165 x €.5,00 = €. 825,00

Part.1722 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1723 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1724 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1725 mq. 730 x €.3,00 = €. 2.190,00

Part.1726 mq. 730 x €.3,00 = €. 2.190,00

Part.1727 mq. 560 x €.3,00 = €. 1.680,00

Part.1728 mq. 30 x €.3,00 = €. 90,00

	Part.1729 mq. 175 x €3,00 = €.	525,00
	Part.1730 mq. 120 x €3,00 = €.	360,00
	Part.1731 mq. 95 x €3,00 = €.	285,00
	Part.1732 mq. 90 x €3,00 = €.	270,00
	Part.1733 mq. 90 x €3,00 = €.	270,00
	Part.1734 mq. 135 x €3,00 = €.	405,00
	Part.1735 mq. 95 x €3,00 = €.	285,00
	Part.1736 mq. 100 x €3,00 = €.	300,00
	Part.1737 mq. 110 x €3,00 = €.	330,00
	Part.1740 mq. 54 x €5,00 = €.	270,00
	Part.1745 mq. 110 x €5,00 = €.	550,00
	Part.1747 mq. 385 x €3,00 = €.	1.155,00
	Part.1748 mq. 865 x €5,00 = €.	4.325,00
	Part.1749 mq. 1.515 x €5,00 = €.	7.575,00
	Part.1750 mq. 840 x €5,00 = €.	4.200,00
	Part.1751 mq. 25 x €3,00 = €.	75,00
	Part.1752 mq. 100 x €5,00 = €.	500,00
	Part.1753 mq. 1.150 x €5,00 = €.	5.750,00
	Part.1754 <u>mq.</u> 880 x €5,00 = €.	4.400,00
	TOTALE mq.11.767	TOTALE €51.895,00
	QUOTE:	
	Diritti di 2/6 : €17.298,33	
	Diritti di 4/6 : <u>€34.596,67</u> (Procedura fallimentare)	
	Tornano € 51.895,00	

	18	

E) DIVISIBILITA'

Al C.T.U. viene chiesto di verificare la eventuale comoda divisibilità dei terreni, in quanto ad oggi, non essendo intervenuto nessuno scioglimento della comunione patrimoniale, la consistenza terriera si trova *pro-indiviso* in ragione dei diritti dominicali di 2/6 e 4/6, catastalmente risultanti dalle attuali certificazioni post-acquisto del 29.12.1980 e post-successione apertasi in data 18.06.82, *mortis causa* di uno dei comproprietari, ovvero del il sig. --- **OMISSIS** --- ---**OMISSIS** ---, introdotta in atti.

E' di tutta evidenza che il patrimonio, essendo costituito da terreni non agricoli, non edificabili ma destinati nel P.R.G. come Verde Pubblico e Verde Privato, altresì assoggettati a notevoli vincoli urbanistici, più difficile diventa la eventuale ipotesi divisionale; in quanto sotto un profilo mercantile, molto scarso è l'interesse da parte di eventuali investitori, come dimostrato dai **ben dodici tentativi di vendita all'asta giudiziaria** per la parte dei 4/6 ricadenti nella procedura fallimentare 2990/1998 ---**OMISSIS** ---, al punto tale che la curatrice dopo l'asta del 12.12.2015, chiedeva in data 22.12.2015, la sospensione della vendita **per valutare ed instaurare un giudizio di**

divisione della quota solitaria.

Benché l'area sia inserita in un contesto urbano ben definito e pressoché saturo dal punto di vista edificatorio, ad oggi e rispetto all'originario acquisto del 29.12.1980, per ragioni che si ignorano dopo ben trentanove anni e modifiche intervenute allo strumento urbanistico, il Comune di Umbertide non abbia ritenuto inserire l'area in un contesto "edificabile", che sicuramente avrebbe potuto anche completare il circostante, già pienamente costruito. Su tale circostanza benevola, con certezza contavano gli allora acquirenti, che oltre a svolgere attività di costruttori edili, acquistavano un'area, indubbiamente già resa predisposta dalle particelle catastali ricavate con i vari frazionamenti, ad essere conformata come una futura "lottizzazione", facendo intravedere con le particelle n°1721, 1722, 1723, la connotazione di una strada di penetrazione con lotti distribuiti a destra ed a sinistra di essa; ma così non è stato e l'area si trova in una condizione cristallizzata.

Va rilevato, ragionando per mera astrazione, che qualora vi fosse oggi una apertura da parte della Amministrazione a prendere in considerazione un eventuale cambio di destinazione in senso

edificabile, tale operazione costituirebbe **una**

variante sostanziale al piano, la quale travalicando

le funzioni ed i poteri conferiti al Consiglio

Comunale cittadino, aprirebbe un procedimento molto

articolato, consuetudinariamente con durata di

alcuni anni.

Poste le soprastanti doverose considerazioni di

natura generale, sulla base delle deduzioni esperite

a riguardo dei beni appartenenti alla massa

patrimoniale, avendo definito il loro più probabile

valore di mercato riferito alla attualità; si è di

seguito proceduto alla verifica della possibilità, o

meno, di addivenire ad una comoda divisione degli

stessi.

Dopo attenta verifica delle quote di proprietà e di

quanto oggettivamente rilevato sui luoghi

intrinsecamente allo stato corporeo dei beni, ferme

restando le considerazioni pregiudiziali di P.R.G.

sopra significate, è possibile sin qui stabilire

tuttavia, una pressoché comoda divisibilità del patrimonio, in

quanto la oggettiva conformazione ed estensione

permette di poter frazionare il compendio e

soddisfare le rispettive quote di proprietà.

Si è di seguito proceduto alla formazione per quanto

possibile di lotti omogenei nel numero di 2 (due),

poiché tale è l'equivalente dei soggetti, ovvero delle quote dei soggetti che concorrono al riparto divisionale, ciò nella misura rispettiva di $2/6$ per i signori ---OMISSIS --- e ---OMISSIS --- e $4/6$ per quanto ricaduto nella **procedura fallimentare** --- OMISSIS ---di ---OMISSIS ---

La formazione del progetto divisionale, si fonda oltre che sulla mera valutazione, anche su uno studio di avverabile aggregazione dei terreni, tesa a ricercare il più possibile e conservare al patrimonio così diviso, caratteristiche funzionalmente autonome ovvero non affievolendone per quanto pensabile, la già limitata appetibilità commerciale.

Essendo questa, una ipotesi di una possibile distribuzione delle quote rispetto alle oggettive consistenze da ricercare tra *“condividenti diversi ed in sede di giudizio”* lo scrivente ha previsto **n°4 ipotesi di divisione dell'area comune**, cercando per quanto immaginabile di formare quote di fatto equivalenti a quelle di diritto, limitando al minimo eventuali conguagli monetari.

Infine, prima di passare al dettaglio dei progetti, si precisa che non avendo oggettivamente la possibilità di costruire quote dell'identico valore,

eventuali minime differenze dovranno essere soddisfatte da conguaglio in moneta.

Essendo un terreno non edificabile, lo studio delle soluzioni divisionali, non è sceso nel particolare, ovvero previo un "azzeramento" della situazione particellare e tracciamento di strade, parcheggi, area verdi, lotti, accessi, infrastrutture, etc. ; operazioni progettuali queste che viceversa, in caso di vera e propria lottizzazione, sarebbero state imposte dalle eventuali previsioni degli standard urbanistici.

IPOTESI DIVISIONALE n°1

Valore di stima totale €51.895,00

Diritti di **2/6** : **€.17.298,33**

Diritti di **4/6** : **€.34.596,67** (Procedura fallimentare)

Tale soluzione prevede la seguente aggregazione particellare:

QUOTA DIRITTI DI 2/6

Part. 868 mq. 500 x €5,00 = € 2.500,00

Part. 869 mq. 500 x €5,00 = € 2.500,00

Part. 871 mq. 500 x €5,00 = € 2.500,00

Part.1721 mq. 165 x €5,00 = € 825,00

Part.1722 mq. 175 x €5,00 = € 875,00

Part.1723 mq. 175 x €5,00 = € 875,00

Part.1725 mq. 730 x €3,00 = € 2.190,00

	Part.1726 mq. 730 x €3,00 = €.	2.190,00
	Part.1727 mq. 560 x €3,00 = €.	1.680,00
	Part.1729 mq. 175 x €3,00 = €.	525,00
	Part.1730 mq. 120 x €3,00 = €.	360,00
	Part.1731 mq. 95 x €3,00 = €.	285,00
	Part.1751 mq. 25 x €3,00 = €.	<u>75,00</u>
	mq.4450 Valore Lotto €.	17.380,00
	Diritti di 2/6 :	<u>€.17.298,33</u>
	Differenza in dare €.	81,67-
	<u>QUOTA DIRITTI DI 4/6</u>	
	Part. 874 mq. 400 x €5,00 = €.	2.000,00
	Part.1318 mq. 80 x €5,00 = €.	400,00
	Part.1322 mq. 110 x €5,00 = €.	550,00
	Part.1470 mq. 3 x €5,00 = €.	15,00
	Part.1724 mq. 175 x €5,00 = €.	875,00
	Part.1728 mq. 30 x €3,00 = €.	90,00
	Part.1732 mq. 90 x €3,00 = €.	270,00
	Part.1733 mq. 90 x €3,00 = €.	270,00
	Part.1734 mq. 135 x €3,00 = €.	405,00
	Part.1735 mq. 95 x €3,00 = €.	285,00
	Part.1736 mq. 100 x €3,00 = €.	300,00
	Part.1737 mq. 110 x €3,00 = €.	330,00
	Part.1740 mq. 54 x €5,00 = €.	270,00
	Part.1745 mq. 110 x €5,00 = €.	550,00
	Part.1747 mq. 385 x €3,00 = €.	1.155,00

Part.1748 mq. 865 x €5,00 = €. 4.325,00

Part.1749 mq. 1.515 x €5,00 = €. 7.575,00

Part.1750 mq. 840 x €5,00 = €. 4.200,00

Part.1752 mq. 100 x €5,00 = €. 500,00

Part.1753 mq. 1.150 x €5,00 = €. 5.750,00

Part.1754 mq. 880 x €5,00 = €. 4.400,00

mq.7317 Valore Lotto €34.515,00

Diritti di 4/6 : **€34.596,67**

Differenza in avere €. 81,67+

Nel caso di specie, la quota inferiore di 2/6 (*contraddistinta in mappa con velatura Gialla*) ha un raggruppamento dei terreni verso il fronte di via Cristoforo Colombo, ovvero a confine con le particelle n°866 e n°1223, ove è ricavato il piazzale di parcheggio, già di proprietà del Comune di Umbertide.

La quota di 4/6 (*contraddistinta in mappa con velatura Arancio*), accederà da tracciato servente previsto verso l'argine del torrente Reggia, sulle particelle 1729,1730,1731 già conformate all'uopo.

IPOTESI DIVISIONALE n°2

Valore di stima totale €51.895,00

Diritti di 2/6 : **€17.298,33**

Diritti di 4/6 : **€34.596,67** (Procedura fallimentare)

QUOTA DIRITTI DI 2/6

Part.1733 mq. 90 x €.3,00 = €. 270,00

Part.1734 mq. 135 x €.3,00 = €. 405,00

Part.1735 mq. 95 x €.3,00 = €. 285,00

Part.1736 mq. 100 x €.3,00 = €. 300,00

Part.1737 mq. 110 x €.3,00 = €. 330,00

Part.1740 mq. 54 x €.5,00 = €. 270,00

Part.1745 mq. 110 x €.5,00 = €. 550,00

Part.1750 mq. 840 x €.5,00 = €. 4.200,00

Part.1752 mq. 100 x €.5,00 = €. 500,00

Part.1753 mq. 1.150 x €.5,00 = €. 5.750,00

Part.1754 mq. 880 x €.5,00 = €. 4.400,00

mq.3364 Valore Lotto €.17.260,00

Diritti di 2/6 : **€.17.298,33**

Differenza in avere €. **38,33+**

QUOTA DIRITTI DI 4/6

Part. 868 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 869 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 871 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 874 mq. 400 x €.5,00 = €. 2.000,00

Part.1318 mq. 80 x €.5,00 = €. 400,00

Part.1322 mq. 110 x €.5,00 = €. 550,00

Part.1470 mq. 3 x €.5,00 = €. 15,00

Part.1721 mq. 165 x €.5,00 = €. 825,00

Part.1722 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

accederà da tracciato servente previsto verso l'argine del torrente Reggia, sulle particelle 1729,1730,1731,1732 già conformate all'uopo.

IPOTESI DIVISIONALE n°3

Valore di stima totale €.51.895,00

Diritti di **2/6** : **€.17.298,33**

Diritti di **4/6** : **€.34.596,67** (Procedura fallimentare)

QUOTA DIRITTI DI 2/6

Part. 868 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 869 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 871 mq. 500 x €.5,00 = €. 2.500,00

Part. 874 mq. 400 x €.5,00 = €. 2.000,00

Part.1318 mq. 80 x €.5,00 = €. 400,00

Part.1721 mq. 165 x €.5,00 = €. 825,00

Part.1722 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1723 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1724 mq. 175 x €.5,00 = €. 875,00

Part.1725 mq. 730 x €.3,00 = €. 2.190,00

Part.1726 mq. 730 x €.3,00 = €. 2.190,00

mq.4130 Valore Lotto €.17.730,00

Diritti di **2/6** : **€.17.298,33**

Differenza in dare **€. 431,67-**

QUOTA DIRITTI DI 4/6

Part.1322 mq. 110 x €.5,00 = €. 550,00

Part.1470 mq.	3 x €.5,00 = €.	15,00
Part.1727 mq.	560 x €.3,00 = €.	1.680,00
Part.1728 mq.	30 x €.3,00 = €.	90,00
Part.1729 mq.	175 x €.3,00 = €.	525,00
Part.1730 mq.	120 x €.3,00 = €.	360,00
Part.1731 mq.	95 x €.3,00 = €.	285,00
Part.1732 mq.	90 x €.3,00 = €.	270,00
Part.1733 mq.	90 x €.3,00 = €.	270,00
Part.1734 mq.	135 x €.3,00 = €.	405,00
Part.1735 mq.	95 x €.3,00 = €.	285,00
Part.1736 mq.	100 x €.3,00 = €.	300,00
Part.1737 mq.	110 x €.3,00 = €.	330,00
Part.1740 mq.	54 x €.5,00 = €.	270,00
Part.1745 mq.	110 x €.5,00 = €.	550,00
Part.1747 mq.	385 x €.3,00 = €.	1.155,00
Part.1748 mq.	865 x €.5,00 = €.	4.325,00
Part.1749 mq.	1.515 x €.5,00 = €.	7.575,00
Part.1750 mq.	840 x €.5,00 = €.	4.200,00
Part.1751 mq.	25 x €.3,00 = €.	75,00
Part.1752 mq.	100 x €.5,00 = €.	500,00
Part.1753 mq.	1.150 x €.5,00 = €.	5.750,00
Part.1754 mq.	880 x €.5,00 = €.	4.400,00
mq.7637 Valore Lotto		€.34.165,00
Diritti di 4/6 :		<u>€.34.596,67</u>
Differenza in avere		€. 431,67+

Nel caso di specie, la quota inferiore di 2/6 (contraddistinta in mappa con velatura Gialla) ha un raggruppamento dei terreni verso il fronte di via Cristoforo Colombo, ovvero a confine con le particelle n°866 e n°1223, ove è ricavato il piazzale di parcheggio, già di proprietà del Comune di Umbertide.

La quota di 4/6 (contraddistinta in mappa con velatura Arancio), accederà da tracciato servente proprio verso l'argine del torrente Reggia, sulle particelle 1729,1730,1731 già conformate all'uopo.

IPOTESI DIVISIONALE n°4

Valore di stima totale €54.495,00

Diritti di 2/6 : €17.831,67

Diritti di 4/6 : €35.663,33 (Procedura fallimentare)

QUOTA DIRITTI DI 2/6

Part. 871 mq. 500 x €5,00 = €2.500,00

Part. 874 mq. 400 x €5,00 = €2.000,00

Part.1318 mq. 80 x €5,00 = €400,00

Part.1322 mq. 110 x €5,00 = €550,00

Part.1723 mq. 175 x €5,00 = €875,00

Part.1724 mq. 175 x €5,00 = €875,00

Part.1727 mq. 560 x €3,00 = €1.680,00

Part.1728 mq. 30 x €3,00 = €90,00

Part.1731 mq. 95 x €3,00 = €285,00

	Part.1732 mq.	90 x €.3,00 = €. 270,00
	Part.1733 mq.	90 x €.3,00 = €. 270,00
	Part.1737 mq.	110 x €.3,00 = €. 330,00
	Part.1740 mq.	54 x €.5,00 = €. 270,00
	Part.1745 mq.	110 x €.5,00 = €. 550,00
	Part.1747 mq.	385 x €.3,00 = €. 1.155,00
	Part.1748 mq.	865 x €.5,00 = €. 4.325,00
	Part.1751 mq.	25 x €.3,00 = €. 75,00
	Part.1484 mq.	320 x €.5,00 = €. 1.600,00
	mq.4174 Valore Lotto €.18.100,00	
	Diritti di 2/6 :	<u>€.17.831,67</u>
	Differenza in dare	€. 268,33-
	<u>QUOTA DIRITTI DI 4/6</u>	
	Part. 868 mq.	500 x €.5,00 = €. 2.500,00
	Part. 869 mq.	500 x €.5,00 = €. 2.500,00
	Part.1470 mq.	3 x €.5,00 = €. 15,00
	Part.1721 mq.	165 x €.5,00 = €. 825,00
	Part.1722 mq.	175 x €.5,00 = €. 875,00
	Part.1725 mq.	730 x €.3,00 = €. 2.190,00
	Part.1726 mq.	730 x €.3,00 = €. 2.190,00
	Part.1729 mq.	175 x €.3,00 = €. 525,00
	Part.1730 mq.	120 x €.3,00 = €. 360,00
	Part.1734 mq.	135 x €.3,00 = €. 405,00
	Part.1735 mq.	95 x €.3,00 = €. 285,00
	Part.1736 mq.	100 x €.3,00 = €. 300,00

Part.1749 mq. 1.515 x €5,00 = € 7.575,00

Part.1750 mq. 840 x €5,00 = € 4.200,00

Part.1752 mq. 100 x €5,00 = € 500,00

Part.1753 mq. 1.150 x €5,00 = € 5.750,00

Part.1754 mq. 880 x €5,00 = € 4.400,00

mq.7913 Valore Lotto €35.395,00

Diritti di 4/6 : **€35.663,33**

Differenza in avere € 268,33+

In questa quarta ed ultima ipotesi, il progetto divisionale prevede una attribuzione frammentata rispetto agli accorpamenti precedenti, ma in questo caso ai fini del bilanciamento economico delle quote, viene inserita un'altra particella non accorpata, ossia la n°1484, che benché non inserita nell'atto di citazione, appartiene in forma pro-indiviso ad entrambe le parti in giudizio, nelle citate quote di diritto.

Nello specifico, si avrà un primo accorpamento di particelle facenti capo ai diritti di 4/6 (*velatura Arancio*), dal quale tramite una servitù di passo a carico delle particelle n°1729 e 1730 sarà consentito l'accesso ad un secondo accorpamento indicato con velatura Gialla, che andrà a fa capo alla quota di 2/6, nel quale è prevista una servitù reciproca e scambievole di passaggio sulle

particelle 1731, 1732, con la quale raggiungere il secondo accorpamento sempre attribuito alla quota di 4/6 (*velatura Arancio*), dal quale con servitù reciproca e scambievole posta sulle particelle n°1734,1735,1736, si raggiungerà l'ultima consistenza particella n°1754 attribuita alla quota di 2/6.

Per favorire la migliore comprensione di quanto sopra scritto, sono state redatte dal C.T.U. n°4 tavole planimetriche, o stralcio di mappa catastale, le cui consistenze particellari delle quote, risultano all'uopo evidenziate con colorazioni distintive, gialle ed arancio.

Considerazioni finali:

essendo l'estensione terriera inserita in un contesto di accesso a "cul di sacco" e non su fronti liberi favoriti da comoda accessibilità, si è ritenuto opportuno, non indicare d'imperio una unica soluzione divisionale, ma bensì prevedere più ipotesi nell'interesse delle controparti, teso a favorire nel prosieguo, un eventuale accordo extragiudiziale.

Fermo restando quanto detto ed ipotizzato, questo C.T.U. non escluderebbe la eventuale esplorazione da parte di tutti i dividendi, verso il Comune di Umbertide, finalizzata a verificare la eventuale

disponibilità, ovvero interesse a valutare una proposta di vendita dell'area, in quanto detto Comune già vi confina con rate di proprietà e nelle vicinanze è posto il parco Regghia, per il quale l'amministrazione ha come noto, recentemente acquistato due particelle di terreno da soggetto privato.

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U.

A seguito dell'invio della bozza, avvenuto per via telematica alle parti in data 31.01.2019, successivamente pervenivano allo scrivente due memorie dattiloscritte contenenti le osservazioni del C.T.P. e precisamente in data 12.02.2019 da parte dell'**arch. Katia Billai** (*per parte convenuta*) e in data 12.02.2019 redatte dal **dott. Giovanni Alberti** (*per parte attrice*), per le quali dopo esame dello stesso, lo scrivente riporta nel seguito le doverose risposte.

Risposta Osservazioni C.T.P. parte Convenuta

La consulente, sostanzialmente, ritiene che sia formalmente corretta la analisi e descrizione dei beni eseguita dal C.T.U., come anche la esposizione delle risultanze urbanistiche conseguite presso gli uffici del Comune di Umbertide.

Al riguardo del valore individuato dal C.T.U. su compravendite recenti di beni similari (*oscillante e distinto da 3,00 ai 5,00 Euro/metro quadrato*), la C.T.P. propende per indicare pedissequamente nella somma di €3,00 al mq., il più probabile valore di mercato dei terreni; ciò basato senza dubbio sull'acquisto di alcune rate di terreno poste nelle vicinanze da parte del Comune di Umbertide, da soggetto privato, con delibera in data 05.07.2017.

La consulente concorda con il C.T.U. sulla pressoché comoda divisibilità dei terreni, per i quali era stata inviata dallo scrivente, alle parti in sede di bozza, sia una valutazione che n°4 ipotesi grafiche di divisione.

La consulente infine, che tra le ipotesi sottoposte, quelle rispondente alle esigenze della propria parte convenuta è la **soluzione divisionale n°1 tav.2** allegata alla bozza.

Risposta Osservazioni C.T.P. parte Attrice

◆ In ordine alla differenziazione dei valori (*cap.a delle osservazioni*), si ritiene non condividere quanto afferma il C.T.P., in quanto è ben vero che il fronte strada ha una maggiore visibilità rispetto al retro, ma che solo una parte delle particelle

avanzate è esente dal vincolo di esondazione rispetto al fiume Reggia e che quindi in tale ambito di circa ml.30 nessuna possibilità di sfruttamento (qualora ve ne fosse) sarebbe consentita in detto limite di salvaguardia.

E' anche discutibile la affermazione posta ad inizio paragrafo pag.2, ovvero: *"..si nota solamente che il valore di €5,00 a mq. È stato attribuito anche alle particelle 1740 e 1745 che rappresentano di fatto dei relitti di lottizzazione privi di ogni possibilità di utilizzo o di reddito.."*

Le particelle suddette come visibile dalle foto aeree e le n°13-14, si trovano racchiuse in un edificato di natura privata residenziale, dotato di corti, che al netto dei sedimi di fabbrica, sono molto compresse e quindi una lista di terreno finitimo pianeggiante, per quanto residuale, può potenzialmente (*ed a basso costo*) essere interessante per eventualmente ampliare e dare maggiore respiro funzionale a dei lotto già urbanizzati.

♦♦ Al riguardo del capitolo b) **"Accessibilità"** le considerazioni del C.T.P. hanno solo una connotazione teorica e non rispondente allo stato reale dei luoghi; infatti la classificazione catastale da egli indicata, ha solo una valenza erariale e peraltro oramai superata dai fatti, in

quanto l'area non ha nessuna utilizzazione agricola e non sono presenti e/o praticate da tempi immemori colture seminative o pascolive.

L'area è di fatto incolta ed improduttiva, presentando il cappellaccio di coltre agraria, colonizzato da estensione prativa a crescita spontanea; come dimostrato dalla documentazione aerea e ripresa a terra, allegata dal C.T.U.

Si dissente sul fatto che le soluzioni proposte dal C.T.U. possano ingenerare "lunghi contenziosi", in quanto ciò non avverrebbe se sulle varie ipotesi si fosse ricercata una qualsivoglia convergenza di entrambe le parti, magari introducendo ulteriori ipotesi meditate in ausilio a quelle prospettate; cosa minimamente avvenuta, che non ha agevolato il lavoro del C.T.U. ed ancora meno gli interessi del presente giudizio.

◆◆◆ Al capitolo *C) Creazione di servitù* inserito alla pagina n°3 della memoria, il C.T.P. pone una disquisizione sul concetto giuridico di "comoda divisibilità", **affermando come considerazione finale che il bene è indivisibile.**

A tal proposito il C.T.U. osserva e deduce: il punto di diritto in materia di divisione è il concetto di **comoda divisibilità** di un immobile a cui fa

riferimento l'art.720 del codice civile postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione delle **quote concrete** suscettibili di **autonomo e libero godimento** che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sulla **originaria destinazione del bene** e non comporti un sensibile deprezzamento **del valore delle singole quote** rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

La non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Posta questa doverosa premessa, vorrà convenire il C.T.P. che l'unico bene che si divide con la più estrema facilità è il denaro, mentre su tutto il resto bisogna operare senza pregiudiziali le

doverose indagini e determinazioni basate su elementi oggettivi; che non ci sembra nella memoria siano stati ben considerati.

In tema, lo scrivente, aveva nel suesteso capitolo

E) Divisibilita' alle pagine 19-21, già esposto ed inquadrato gli aspetti connessi "al perché", si riteneva che il patrimonio in controversia fosse **pressoché comodamente divisibile**.

E' proprio sul principio di comoda divisibilità (*che non significa facile o tanto meno gradevole*) che il C.T.U. per favorire il contraddittorio ha predisposto più ipotesi divisionali (*in quattro grafici*) articolate ma percorribili guardando l'aspetto di convenienza da entrambe le parti e con ciò senza presunzione di avere la soluzione migliore in mano, ma cercando altresì di porre le parti nella condizione di ponderare altre possibili soluzioni da eventualmente condividere nel comune interesse patrimoniale.. **Ma ciò non è avvenuto**, limitandosi nella fattispecie solo una parte (quella convenuta) a ritenere accettabile la soluzione divisionale n°1 tav.2 (*in allegato*) la quale accorpando i terreni più prossimi alla strada, ovviamente come è facile intuire meglio si attaglia alle esigenze di tornaconto della convenuta.

Comechessia, tale affermazione del C.T. di parte convenuta, avvalora la tesi scrivente che il bene sia comodamente divisibile e secondo l'Arch. Billai, non ravvisa che ciò arrecherebbe pregiudizio alla quota di spettanza (2/6).

Le considerazioni poste alla pagina n°3, parlano che le ipotesi frazionative del C.T.U., non rispettano i requisiti cardine della divisibilità, generando servitù non utilizzabili soggette a deprezzamenti, il tutto con riduzione del valore dell'intero bene.

Con queste considerazioni apparentemente critiche, il C.T.P. dr. Alberti, offre invece la possibilità di meglio proseguire la ricerca della comoda divisibilità, mediante un diverso criterio di formazione delle quote di diritto..

Innanzitutto giova far emergere che **l'area subiva deprezzamenti intrinseci sin dal suo acquisto** e ciò perché:

◆ veniva acquistata da soggetti diversi (costruttori edili) legati però dallo stesso fine economico, ma soggetti per effetto della comproprietà, alla non autonomia decisionale su eventuali volontà di alienazione ed utilizzazione singolare del bene;

◆ non veniva in circa 39 anni resa edificabile, ma viceversa, gradatamente sottoposta a vincoli urbanistici che ne hanno reso ad oggi nulla ogni possibilità speculativa anche per insediamenti di piccole attività

ricreativo/commerciali;

◆ veniva aggredita da procedura fallimentare non per intero, ma solo nei diritti di 4/6 e quindi ancora meno appetibile per un eventuale investitore;

◆ deprezzamento perché la procedura rispetto ad un valore iniziale, non è mai riuscita a suscitare interesse all'acquisto e così sarà in seguito, causa questa di ripetuti ribassi d'asta, sia per le limitazioni di quota, sia per la pressoché nulla utilizzazione, rischiando contro il proprio auspicio, di portare nel tempo futuro la cessione del bene ad un prezzo vile;

◆ deprezzamento perché la procedura fallimentare ha la funzione di vendere il bene e con il realizzo soddisfare al meglio il ceto creditorio, ma non certo potrebbe essere coinvolta in operazioni immobiliari (diverse dalla vendita) con i comproprietari privati Grassini---OMISSIS --- che estranei al fallimento detengono i 2/6 dell'intero indiviso;

◆ deprezzamento perché essendo quella di Umbertide una realtà piccola, i più conoscono la situazione del bene e le sue possibilità urbanistiche, ragion per la quale **nessun investitore** andrebbe ad acquistare un bene di tali caratteristiche urbanistiche da una procedura, i cui diritti sono ancora indivisi ed addirittura dovrebbe "infilarsi", ovvero ereditare un giudizio di divisione o acquistare a fronte di chissà quale condizione i residui 2/6;

Crediamo che sia utile fermarci qui, ritenendo aver ben spiegato al giudicante, quali siano state **le condizioni oggettive ed i fatti concreti, che hanno di fatto concorso a deprezzare il bene** e non già le ipotesi divisionali del C.T.U.

A questo punto dobbiamo evidenziare la forte

contraddizione della posizione assunta della parte attrice per mezzo del suo C.T.P. **il quale ritiene che sia impraticabile ogni ipotesi divisionale del compendio immobiliare.**

▪ E' di tutta evidenza che la parte attrice (*procedura fallimentare risalente al 1998*), dopo gli infruttuosi n°12 tentativi di vendita al valore iniziale di stima pari ad €. 174.750,00 ed il significativo ribasso a base d'asta a cui in cinque anni era giunto il bene (€.71.577,60 al 12.11.2015 pari a circa -59%), il curatore con istanza del 22.12.2015 (allegata in atti) testualmente indicava al G.D. : ***che a parere del curatore è assolutamente necessario procedere all'instaurazione del giudizio di divisione, finalizzato a far cessare lo stato di comunione del fallimento con i signori ---OMISSIS -----OMISSIS --- e --OMISSIS --- e attribuire, quindi , alla procedura concorsuale n.2990/1998 la proprietà solitaria della sua quota .***

▪ E' di altrettanta evidenza che la procedura instaurava **un preliminare procedimento di mediazione** (*in atti allegato*) presso la camera di conciliazione della camera di commercio di Perugia **(n.71/2016)** ai sensi del *D.lgs 28/2010 di attuazione dell'articolo 60 della legge 18.06.2009, n°69 finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali* e che ad essa partecipava l'attuale C.T.P. dr. Giovanni Alberti nella veste di Consulente Tecnico.

Tale procedimento, dopo aver percorso il suo iter e varie sedute, terminava con il verbale di incontro del 07.02.2017 (qui in allegato), **il cui esito si rivelava negativo** come infrascritto nel verbale con le seguenti motivazioni: ***la parte chiamata in mediazione ha ribadito l'intenzione di dividere il compendio immobiliare mediante la costituzione di servitù di passaggio; mentre la parte istante anche su parere del C.T. incaricato, dr. Alberti, si dichiarava disponibile alla divisione, purché non venissero costituite servitù e/o parti comuni e venisse mantenuta una conformazione funzionale dei lotti.***

Da quanto sopra emerge sin da qui ***una vera e propria contraddizione in termini***, da parte del C.T.P. in quanto prima con la curatela si afferma al G.D. come: << ***assolutamente necessario procedere all'instaurazione del giudizio di divisione*** >> per poi concludere che :<< ***anche su parere del C.T. incaricato, dr. Alberti, si dichiarava disponibile alla divisione purché non venissero costituite servitù e/o parti comuni e venisse mantenuta una conformazione funzionale dei lotti.*** >> senza peraltro indicare praticamente e graficamente come, ed adesso addirittura all'odierno C.T.U. lo stesso stimato consulente che aveva avuto modo di accertare preliminarmente ogni questione, ***viene a dire che il bene è indivisibile.***

E' implicito da quanto sopra riscontrato che anche per il Dr. Alberti il bene era divisibile, solo che

venivano poste dallo stesso pregiudiziali, che non suffragate senza nessun tipo di studio o proposizione (si intende anche da parte dei convenuti), hanno finito per prendere corpo e far finire la vicenda in un nulla di fatto.

Ferma restando la convinzione che il bene è **pressoché comodamente divisibile**, si è d'accordo con il C.T.P. sul fatto che la particella n°1484 non accorpata e non inserita nell'atto di citazione, utilizzata dal C.T.U. per gestire i conguagli, debba essere tenuta fuori dal presente contesto.

F) CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto sopra, avendo preso atto dei documenti di causa, effettuati sopralluoghi sul posto, svolto indagini sulle caratteristiche urbanistiche e mercantili del compendio, avendo risposto alle osservazioni dei rispettivi C.T.P., ritenuto che si possa procedere ad una pressoché "comoda divisibilità"; si riportano nel seguito le definitive considerazioni di sintesi.

□ Il compendio in argomento è costituito da terreni pianeggianti, di oltre un ettaro di estensione superficiaria (mq.11.767) lo stesso gravato da diritti indivisi di **4/6** a favore della

procedura fallimentare **Fallimento ---OMISSIS ---**, e da
diritti indivisi di **2/6** a favore dei signori ---
OMISSIS --- e ---OMISSIS ---.

Il compendio ha un solo ed ampio fronte di accesso
da strada e antistanti proprietà comunali distinte
con le particelle 866 e 1223, entrambe destinate ad
area non attrezzata di parcheggio (foto n°1,2,3,4).

La conformazione geometria è irregolare terminante a
"cul di sacco" rispetto all'imbocco contraddistinto
dalle particelle poste sul fronte, n°868,1721,1725.

Il lato sinistro rispetto a chi guarda dalla strada
comunale, è confinante per tutta la sua estensione
con lotti già perimetrati di costruzioni
residenziali mono e pluri famigliari, che
potenzialmente potrebbero avere interesse ad
acquistare le rate di terreno finitimo, addirittura
già frazionate, per ampliare il respiro delle
proprie corti visibilmente ristrette e con ciò
apportare beneficio funzionale ed economico alla
proprietà.

Sul lato destro, sempre rispetto allo stesso punto
di osservazione il compendio confina con il torrente
Reggia, il cui alveo è posto ad una quota di diversi
metri inferiore (foto n°10,11,12) e sulle cui sponde
si pratica un percorso naturalistico pedonale,

stante anche la continuità con il vicinissimo omonimo parco Regghia.

□ le caratteristiche urbanistiche di PRG limitano totalmente qualsiasi attività edilizia e commerciale, rendendo il compendio, come dimostrato anche dalle aste giudiziarie già esperite, non appetibile come investimento.

Sulla scorta di tutto quanto sopra detto, avendo l'area nessuna vocazione ad utilizzi speculativi e considerate le potenzialità dei due lati perimetrali, si ritiene in via prudenziale confermare un pedissequo valore del terreno tutto, nella misura di €3,00 al metro quadrato.

□ le proporzioni di quota terriera rispetto ai diritti vantati sulla intera estensione pari a mq.11.767,00 sono i seguenti:

Parte attrice su mq.11.767 = **mq. 7.844,67 = 4/6**

Parte convenuta su mq.11.767 = **mq. 3.922,33 = 2/6**

□ sono state proposte alle parti per tramite dei loro consulenti tecnici alcune soluzioni divisionali (n°4), basare su distinzione di valori le quali hanno trovato accoglimento da parte di quella convenuta nella sol.1, mentre sono state ritenute tutte impraticabili dal C.T.P. attoreo, precisando che il bene non è divisibile.

Nessuna attività è stata operata dai C.T. delle parti che si sono limitati ad "accettare o rigettare" le soluzioni prospettate dal C.T.U. ma senza fornire contributi su cui chi scrive potesse intravedere ulteriori soluzioni favorevoli al giudizio.

Si è ricercata la strada di una eventuale conciliazione, proponendo per tramite del C.T.P. alla parte convenuta, la eventuale possibilità di acquisto dei 4/6 dalla procedura a condizioni da stabilire (*v. lettera allegata*), e nel caso positivo, il C.T.U. si sarebbe attivato per ottenere una proroga dal G.I. e discutere con le parti in maniera conciliativa.

Nessun riscontro è pervenuto e quindi la risposta non può che intendersi negativa.

□ Di facile soluzione sarebbe stata la divisione dell'area qualora essa fosse stata edificabile, mediante "azzeramento particellare" formazioni di lotti, tracciamento di strada di penetrazione e collegamento, formazione di camminamenti aree verdi e parcheggi; tutto ciò nel rispetto degli standard urbanistici e delle usuali metodologie con cui si effettua una lottizzazione.

Alla fine ognuno dei "lottizzanti"

indipendentemente che la propria estensione fosse gravata da qualsivoglia genere urbano (*strada, parcheggio, verde, marciapiedi*), avrebbe preso indietro un valore edificabile pari alla propria quota di proprietà.

Non è fattibile nel caso che ci occupa, in quanto le caratteristiche dell'area, la sua destinazione urbanistica nonché i ruoli e posizioni assunte dei due comproprietari, in particolare la procedura fallimentare, consentono solamente la individuazione di quote con accorpamento di terreno, senza creazione di servitù, senza svilire la funzionalità del bene.

A giudizio scrivente, le soluzioni prospettate come si può vedere, fatta eccezione della n°4 un po' più articolata, mantengono accorpato il patrimonio e le servitù individuate non incidono se non molto marginalmente sulle consistenze, limitandosi a costeggiarle ma non penetrarle.

Ad ogni buon modo, fissato il parametro uguale per tutti che il valore dell'area è di €3,00 pedissequo, questo non comporta acrobazie nella aggregazione particellare per contenere a zero o quasi gli sbilanciamenti di conguaglio.

E' proprio su questo principio che si verrà ad introdurre l'ultima soluzione divisionale la n°5 (*in*

allegato grafico), la quale verrà fondata solo in funzione della superficie che in forza dei rispettivi diritti toccherebbe a ciascuno dei comproprietari, con attribuzione ad entrambi di una zona fronteggiante la strada comunale.

Diritti di 2/6 raffigurati nella planimetria tav.05 con colorazione gialla per **mq. 3.922,33** e costituita da accorpamento delle particelle n.1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1747, 1748 rata (*di mq.277,33*), 1751.

Diritti di 4/6 raffigurati nella planimetria tav.05 con colorazione gialla per **mq. 7.844,67** e costituita da accorpamento delle particelle n.868, 869, 871, 874, 1318, 1721, 1722, 1723, 1740, 1745, 1748 rata (*di mq.587,67*), 1749, 17,50, 1752, 1753, 1754, 1322, 1470.

Come evidente per bilanciare esattamente le quote di diritto si è previsto un frazionamento della particella n°1748, il cui costo di redazione è di 1000/1500 €. da sopportare tra le parti al 50%.

E' possibile anche rendere gli accorpamenti di retro fronte un po' più regolari intervenendo con frazionamenti e fusioni delle ulteriori particelle n.1724 e 1747; ma nel caso di specie è inutile in questa fase andare ancora a raffinare questioni ancora in pieno giudizio.

La soluzione divisionale n°5 di ultima elaborazione soddisfa a questo punto pienamente le aspettative del C.T.P. attoreo dr. Giovanni Alberti, in quanto rispetta i criteri sotto indicati ovvero:

Il bene è comodamente divisibile quando

sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento non compromesso da servitù pesi o limitazioni eccessive che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

□ Ultima strada percorribile qualora il giudicante ritenga per quanto sopra detto il patrimonio comunque non comodamente divisibile, è la vendita dell'intero compendio ovvero di tutti i diritti di 6/6 compresi quelli del privato.

Va detto nel caso si volesse propendere per una soluzione del genere che la parte privata stante una oggettiva divisibilità, sarebbe soggetta a vedere la propria quota ceduta all'incanto e qualora non venduta nel tempo, soggetta ad inesorabili ribassi.

Come detto la procedura rispetto al privato ha

un altro ruolo ed altra finalità ovvero il realizzo, cosa che distingue il privato, che essendo proprietario da ben 39 anni dei terreni avrebbe solo che giovo da questa azione peraltro proposta dalla procedura attrice, di liberarsi con distacco di quota solitaria ed ognuno proseguire per la propria strada ed interessi, senza reciproche limitazioni o documenti.

Certo di aver assolto in ogni suo punto al mandato affidatogli e con riserva di tornare sull'argomento, qualora la S.V. lo ritenga necessario, rimette la presente ed in fede si firma.

Il C.T.U.

Geom. Raoul Lacchi

Addì, 31/01/2019 (invio bozza)

Addì, 27/03/2019 (deposito C.T.U.)



A L L E G A T I

1.0-Verbale di inizio operazioni;

2.0-foto area 1;

2.1-foto area 2;

2.2-foto area 3;

3.0-foto atlante fotografico;

4.0-NTA stralcio PRG Umbertide;

5.0-visure fg.59 p.869;

