

NB. i nomi di persone e gli altri riferimenti sono di fantasia

Tribunale di xxxx

Procedimento civile xxxx/2009 R.G

Attore

Sig. Rossi Francesco

Convenuta

Sig. Rossi Maria

Giudice Relatore Dott. xxxxxxxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Bozza e Versione definitiva

Ill.mo Sig. Giudice Relatore

Premessa:

Con atto di citazione per divisione giudiziale di immobile in comproprietà del novembre 2009, il Sig. Rossi Francesco dopo aver dichiarato in premessa:

- Di essere proprietario al 50% con la sorella Rossi Maria di un immobile sito in xxxx in via xxxxx n. 57 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di xxxx al foglio 123, part. 1234 sub 4;
- che detto immobile è pervenuto all'esponente ed alla sorella con atto di compravendita del 30.06.1988, registrato il 20.07.1988.
- che dalla data di acquisto la Sig.ra Maria Rossi ha usufruito in via esclusiva dell'immobile de quo;
- che più volte Egli ha proposto alla sorella di vendere l'immobile in comproprietà e di regolare così la loro posizione;
- che la Sig.ra Rossi non ha mai acconsentito a porre in vendita l'immobile, nè peraltro si è dimostrata disponibile a prendere in considerazione l'ipotesi di acquistare il 50% della proprietà del fratello;
- che Egli intende ora ottenere la divisione giudiziale dell'immobile in comproprietà per porre fine ad una situazione a Lui economicamente svantaggiosa,

ha citato la Sig.ra Rossi Maria a comparire innanzi al Tribunale di xxxx per ivi sentire il Giudice adito accertare e dichiarare che la Sig.ra Rossi Maria ha usufruito in via esclusiva dell'immobile in comproprietà con il fratello e, conseguentemente, condannare la stessa a pagargli un equo indennizzo comunque non inferiore ad euro 10.000,00; ed altresì accertare e dichiarare il diritto del Sig. Rossi Francesco di ottenere la divisione giudiziale dell'immobile, in via principale attraverso l'accertamento della non divisibilità e la vendita dell'intero con assegnazione del 50% del ricavato all'attore o, in via subordinata, attraverso progetto di divisione con assegnazione alla convenuta del 50% dei costi da sostenere. Il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Di contro la convenuta Sig.ra Rossi Maria nella propria comparsa di costituzione e risposta impugna il contenuto dell'atto di citazione perché ritenuto infondato in fatto ed in diritto, sostenendo che mai si è opposta alla materiale divisione dell'immobile purché la stessa fosse equa. Altresì che solo di recente l'attore ha richiesto la divisione dell'immobile del quale Ella occupa solo una parte, pur avendo sostenuto negli anni i costi di manutenzione dell'intero e che la parte dell'appartamento non utilizzata è stata lasciata libera ed e nella disponibilità del fratello, eccependo quindi la richiesta di indennizzo per uso esclusivo.

La convenuta, inoltre, stante le proprie gravi condizioni di salute che Le impediscono autonomia di movimento, chiede all'On. Giudice adito la divisione materiale dell'immobile con assegnazione della parte d'immobile attualmente utilizzata o, in subordine, nel caso di vendita dell'intero, un equo indennizzo che tenga conto delle spese di trasloco, con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Instaurato il giudizio, la S.V. Ill.ma letti gli atti, esaminate le richieste e ritenuta la necessità di disporre CTU al fine di *"verificare la comoda divisibilità in natura dell'immobile per cui è causa, il relativo valore e le eventuali quote in danaro dovute a conguaglio in caso di disparità delle porzioni"* nominava C.T.U. l'ing. Sergio Scardia da Lecce che, nell'udienza del 28.01.2014, si dichiarava disponibile ad accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Nella stessa udienza la S.V. Ill.ma disponeva inoltre che il CTU *"Accerti il valore dell'intero immobile, successivamente provveda a formulare una ipotesi di divisione dell'immobile in due quote determinando anche il valore di ognuna ed indicando un preventivo di spesa dei lavori al fine di rendere abitabili le due quote. In caso di disparità delle quote provveda a determinare l'importo dovuto a titolo di conguaglio"*.

Tutto questo premesso, il sottoscritto CTU, nel rispetto delle norme di cui all'art. 90 delle disposizioni di attuazione del c.p.c., iniziate le operazioni peritali il 16.06.2014 presso l'immobile oggetto di contenzioso, presa visione dello stato dei luoghi, dopo lo studio degli atti processuali, l'esecuzione di rilievi fotografici, lo svolgimento delle indagini e ricerche degli elementi tecnici indispensabili al mandato, espone il risultato del proprio lavoro a conclusione dell'incarico ricevuto.

1) Breve descrizione degli immobili oggetto di contenzioso

L'immobile oggetto di contenzioso è pervenuto in comproprietà in parti uguali ed indivise ai germani Rossi Francesco e Rossi Maria per atto Notar Bianchi del 20.07.1988, rep. 124567, racc. 12345.

Si tratta di un' abitazione ubicata nel centro storico di xxxx, alla via yyyy n. 57, primo piano, composta da sei vani ed accessori e censita al NCEU di xxxx al foglio 123, part. 1234, sub 4.

Con lo stesso atto è pervenuto in comproprietà alle parti un giardino con locale deposito posto a piano terra nello stesso immobile che è censito invece al NCT al foglio 259, part. 2078.

Nel complesso lo stato di conservazione strutturale e funzionale dell'intera unità immobiliare è buono sebbene solo alcuni vani dell'appartamento **siano** al momento utilizzati per abitazione e, quindi, tenuti funzionali ed efficienti a tal fine.

Questa porzione dell'unità immobiliare comprende il vano letto che affaccia sul cortile di proprietà delle parti in causa, la cucina, l'ingresso, il bagno ed un vano **dal** quale si accede ad una terrazza a livello.

Per tale porzione di appartamento sono attivi e funzionanti gl'impianti idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione; le finiture sono del tipo civile e di normale qualità.

I due vani che affacciano su via xxxx ed un ulteriore vano che affaccia su un cortile interno condominiale non sono invece utilizzati, non sono serviti dall'impianto termico e non sembrano essere stati oggetto di recenti manutenzioni.

La tipologia costruttiva delle coperture non è uguale per tutti i vani: vi sono tre vani con volte leccesi a squadro (denominate anche volte a stella), due vani con volte a padiglione, un vano letto, il bagno e la cucina con copertura piana. Solo un vano presenta pavimentazione e rifiniture sulla volta di pregio architettonico sebbene richieda di interventi di manutenzione essendo una delle 3 stanze non utilizzate.

Le differenze fra i vani dell'appartamento sono meglio illustrate negli schemi planimetrici riportati nelle figure seguenti.

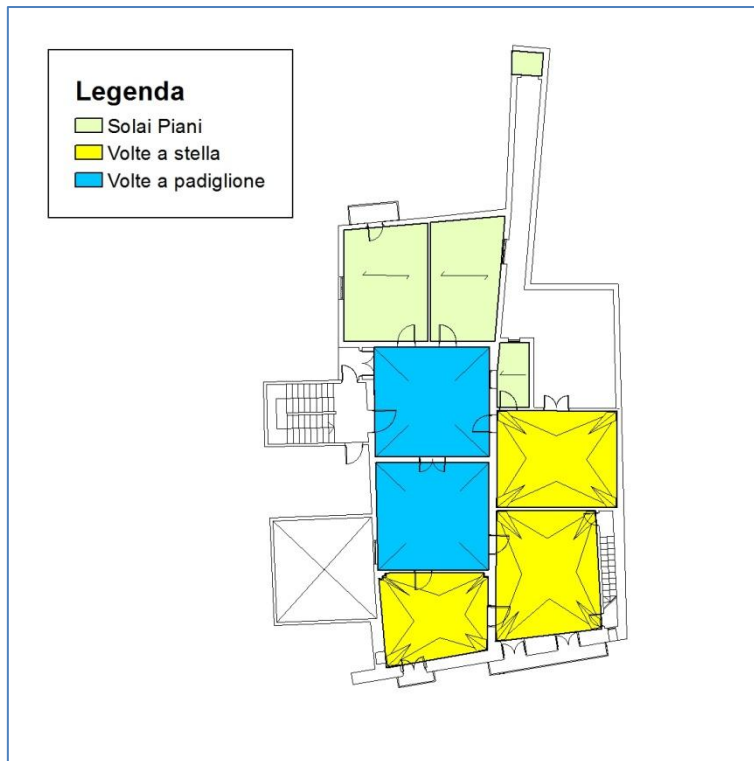


Figura 1 - indicazione dei differenti tipi di coperture

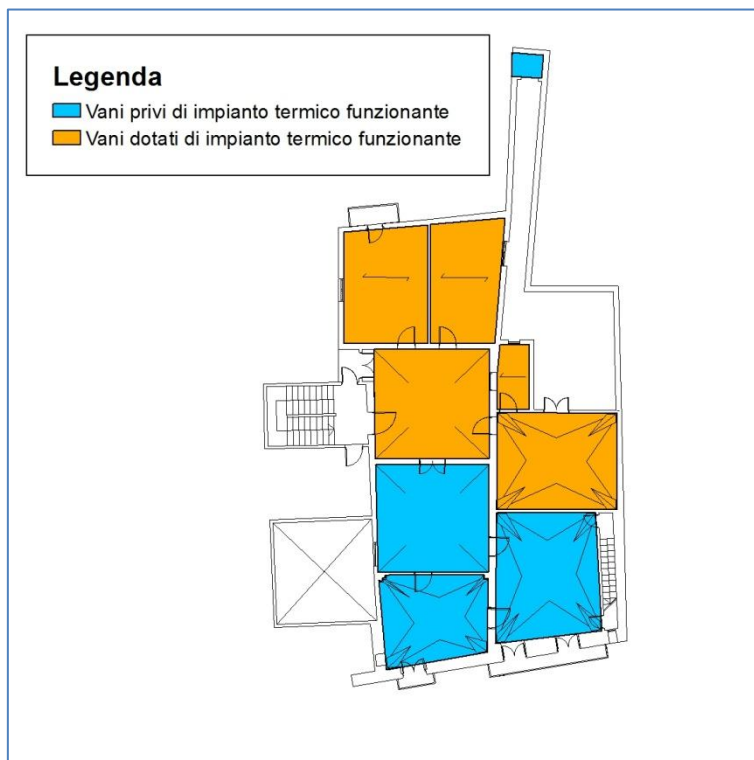


Figura 2 - indicazione dei vani serviti da impianto termico

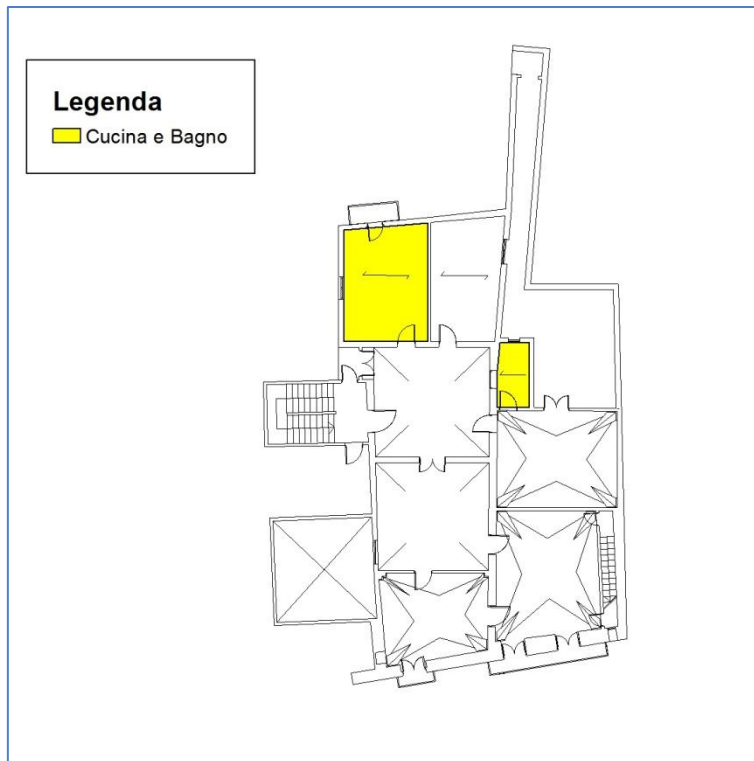


Figura 3 - Servizi attivi dell'appartamento

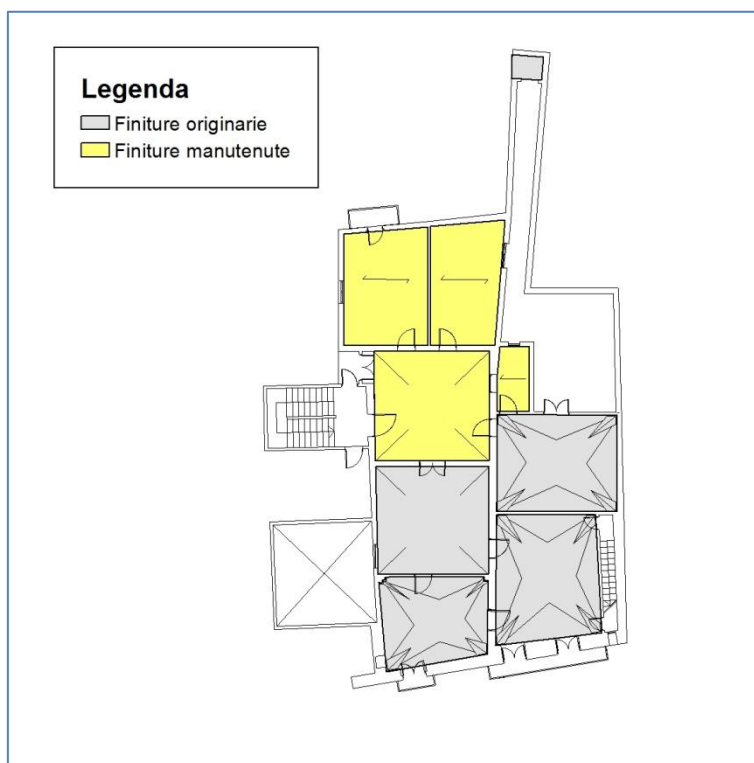


Figura 4 - Vani oggetto di manutenzioni recenti

2) Metodologia di stima del valore dell'immobile

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice *Estimo Civile* Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, *Trattato di Estimo* Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco *La valutazione dei Beni economici*, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne *Lineamenti di teoria del giudizio di stima*, 1977].

Per la stima del valore dell'intero appartamento occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva, poiché, come si vedrà nel seguito, questa costituisce il parametro per individuare la classe dei prezzi unitari di raffronto rispetto ai quali stimarne il valore di mercato.

2.1) Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di unità abitative del solo centro storico aventi caratteristiche simili all'immobile *de quo*; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'abitazione.

Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 27 prezzi relativi ad appartamenti del solo centro storico - Tabella 1) si evince l'esistenza di due classi d'immobili: quelli con dimensioni complessive inferiori a 120-130 mq, i cui prezzi unitari sono compresi fra 1.300,00 euro/mq e 1.500,00 euro/mq e quelli con superficie complessiva superiore a 140-150 mq, che hanno prezzi unitari maggiori per il più alto pregio assunto in forza delle proprie maggiori dimensioni.

Un appartamento di grandi dimensioni, al primo piano, nel centro storico di Lecce, nasce come abitazione di natura signorile ed i prezzi unitari richiesti, con le dovute differenze in ordine alle rispettive condizioni, sono compresi fra i 1600 ed i 1900 euro/mq.

I diagrammi riportati in Figura 5 illustrano quanto esposto e come i prezzi unitari di appartamenti con superfici inferiori a 120-130 mq e quelli con superfici superiori a 140-150 mq tendano a formare due gruppi di valori distinti. Nel diagramma sono anche riportate per ciascun gruppo le linee di tendenza calcolate con il metodo dei minimi quadrati.

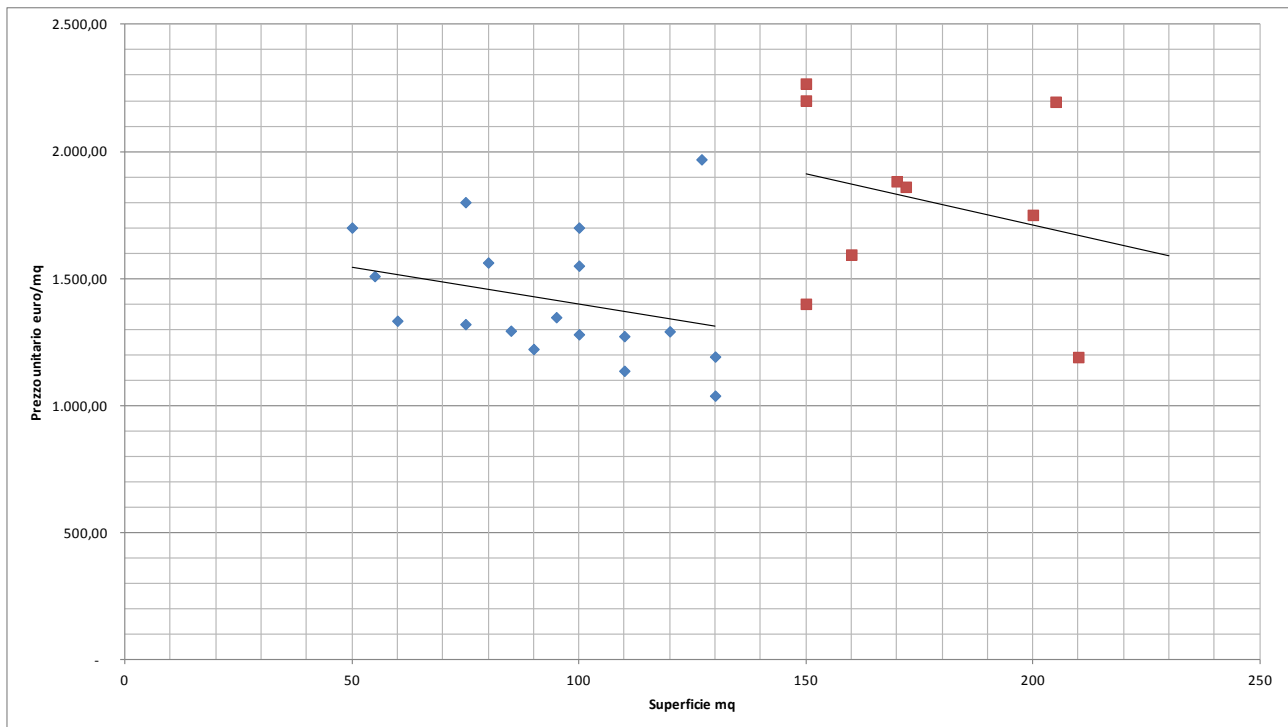


Figura 5 - distribuzione dei prezzi noti per classi dimensionali degli immobili

Tabella 1

n.ro	Superficie mq	Prezzo di vendita proposto	Prezzo a mq
1	50	85.000,00	1.700,00
2	55	83.000,00	1.509,09
3	60	80.000,00	1.333,33
4	75	99.000,00	1.320,00
5	75	135.000,00	1.800,00
6	80	125.000,00	1.562,50
7	85	110.000,00	1.294,12
8	90	110.000,00	1.222,22
9	95	128.000,00	1.347,37
10	100	128.000,00	1.280,00
11	100	155.000,00	1.550,00
12	100	170.000,00	1.700,00
13	110	125.000,00	1.136,36
14	110	140.000,00	1.272,73
15	120	155.000,00	1.291,67
16	127	250.000,00	1.968,50
17	130	135.000,00	1.038,46
18	130	155.000,00	1.192,31
19	150	210.000,00	1.400,00
20	150	330.000,00	2.200,00
21	150	340.000,00	2.266,67
22	160	255.000,00	1.593,75
23	170	320.000,00	1.882,35
24	172	320.000,00	1.860,47
25	200	350.000,00	1.750,00
26	205	450.000,00	2.195,12
27	210	250.000,00	1.190,48

A conferma di quanto illustrato si rileva che OMI propone per gli edifici del centro storico del Comune di Lecce un intervallo di prezzi unitari di 1.300,00 e 1.800,00 euro/mq, mentre l'osservatorio immobiliare indica un prezzo unitario di 1.450 euro/mq calcolato come media di un campione di 500 annunci senza distinzione di classi dimensionali.

2.2) Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti.

Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (*SIL Superficie Interna Lorda*, *SEL Superficie Esterna Lorda* e *SIN Superficie Interna Netta*), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

Il criterio adoperato per il calcolo della consistenza (UNI 10750) è quindi il seguente:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici in pianta delle pareti divisorie interne non portanti;
- il minore fra il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali ed il 10% della somma di cui ai punti precedenti.
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 60% delle verande;

3) Calcolo del valore di mercato dell'intero appartamento

In base ai criteri illustrati la superficie commerciale dell'appartamento *de quo* risulta di 240,46 mq ed il prezzo unitario di riferimento è di 1.600,00 euro/mq (valore calcolato in base alla linea di tendenza dei prezzi unitari del gruppo di immobili aventi superficie superiore a 150 mq di cui al diagramma in figura 5).

Pertanto il valore stimato dell'appartamento è di euro 384.748,00.

Tabella 2

Valore unitario a mq (euro)	1.600,00			
	Coefficiente di ragguaglio superfici	Superfici reali mq	Superfici ragguagliate	Valore euro
stanza 1	1	23,22	23,22	37.152,00
stanza 2	1	38	38	60.800,00
stanza 3	1	30,94	30,94	49.504,00
stanza 4	1	30,05	30,05	48.080,00
stanza 5 ingresso	1	33,58	33,58	53.728,00
stanza 6 - bagno	1	5,23	5,23	8.368,00
stanza 7	1	21,63	21,63	34.608,00
stanza 8	1	24,81	24,81	39.696,00
stanza 9- latrina	1	1,89	1,89	3.024,00
terrazza a livello	0,25	40,01	10,0025	16.004,00
balcone	0,25	2,41	0,6025	964,00
balcone	0,25	1	0,25	400,00
balcone	0,25	4,27	1,0675	1.708,00
murature	0,5	38,39	19,195	30.712,00
Totale			240,4675	384.748,00

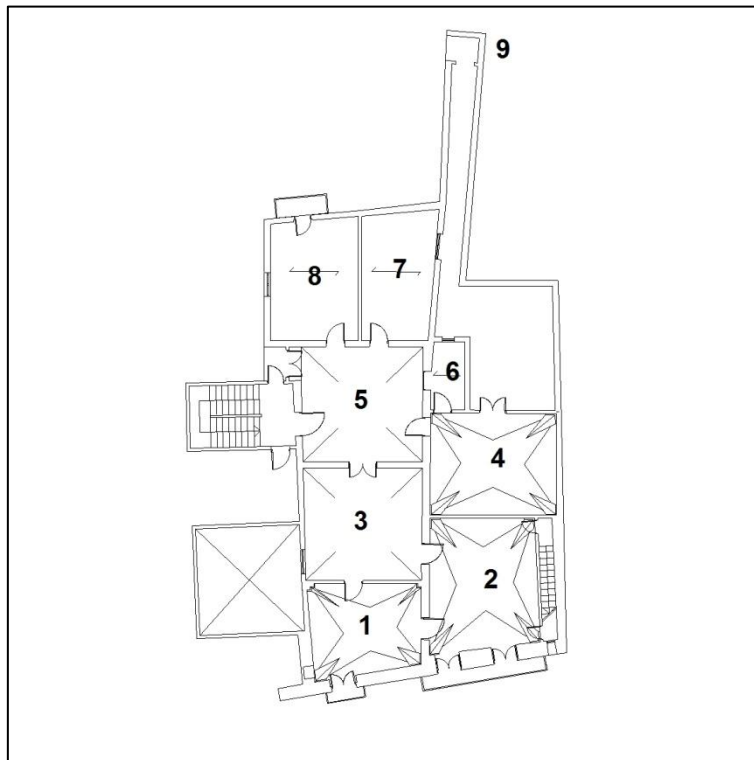


Figura 6 - Numerazione dei vani

4) Comoda divisibilità in natura.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., 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.

In prima analisi si rileva che dal punto di vista strutturale non vi sono impedimenti alla divisione dell'appartamento in due parti fra loro tendenzialmente simili.

Le opere da realizzarsi sarebbero alcuni tratti di murature divisorie occorrenti a formare due distinti disimpegni, a partire dalle due porte caposcala già esistenti, necessari a garantire l'indipendenza funzionale delle due quote ed i servizi igienici e l'impiantistica per la parte che, a seguito della divisione, ne risulterebbe sprovvista. In questo modo entrambe le parti conserverebbero la loro originaria destinazione abitativa e la risposta al quesito andrà fornita con riferimento a valutazioni economiche eseguite attraverso il metodo del valore di trasformazione.

4.1) Valutazione del valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è valutabile attraverso la seguente relazione analitica:

$$V_t = \frac{V_{mt}}{(1+r)^n} - \frac{K}{(1+r')^{n'}}$$

dove

V_t è il valore di trasformazione;

V_{mt} è il valore di mercato dell'edificio trasformato;

K è la sommatoria dei costi monetari necessari alla trasformazione e comprende i costi tecnici di costruzione, le spese generali di costruzione, l'utile del costruttore, gli interessi passivi sui capitali impegnati, gli onorari professionali, le spese generali, la remunerazione del fattore produttivo;

r, r' sono rispettivamente il saggio di capitalizzazione ed il saggio di sconto applicato al processo trasformativo ($r' > r$).

n, n' il numero di anni prevedibili fra il tempo della stima ed il completamento degli esborsi monetari.

I termini al denominatore della formula esprimono i coefficienti di attualizzazione del valore dell'immobile trasformato, cioè servono a riportare ad oggi il valore di mercato che l'immobile avrà in futuro al termine della trasformazione ed alla fine degli esborsi monetari per eseguirla.

Nella relazione pertanto il termine $\frac{V_{mt}}{(1+r)^n}$ esprime il valore di mercato attualizzato dell'edificio trasformato, valore che può essere ricavato direttamente attraverso il metodo comparativo.

Analoga considerazione vale per il secondo termine della relazione atteso che la stima dei costi di costruzione e degli altri termini che compongono k venga eseguita con prezziari e listini attuali.

4.2) Ipotesi di divisione e valutazione del valore di trasformazione

I criteri guida per l'individuazione della migliore dividente le due parti dell'immobile sono i seguenti:

- numero dei vani;
- similitudine di superficie coperta;
- omogeneità impiantistica;
- normative tecniche, igieniche, ed architettoniche;

La proposta di divisione è formulata in termini generali e dovrà poi essere meglio definita con apposito progetto esecutivo.

Sulla base dei criteri indicati, la dividente naturale è quella che suddivide il vano n. 5 (ingresso) in due parti (disimpegni distinti) ed assegna tutta l'impiantistica funzionante ed i servizi ad una delle due quote (B).

Le due parti così formate (A e B), che avranno rispettivamente le superfici commerciali di 121 mq e 119 mq.

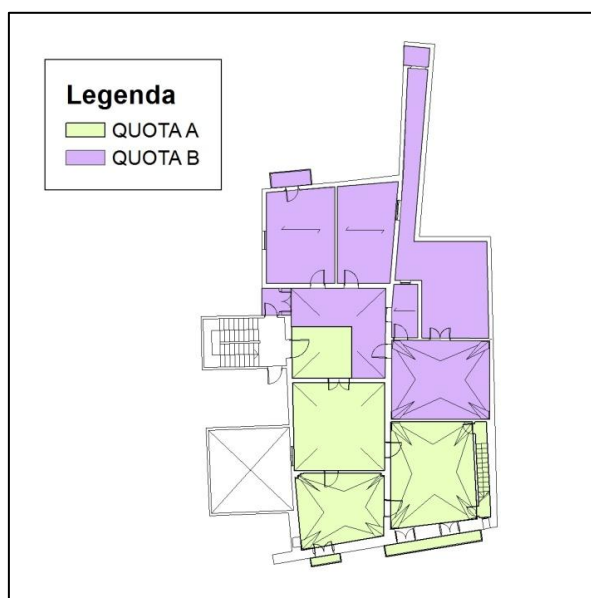


Figura 7 - Ipotesi di divisione

La valutazione dei costi di costruzione è eseguita attraverso attuali prezziari edili per la zona di Lecce ed è comprensiva delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore. Tali costi sono riportati in sintesi nella Tabella 3.

Tabella 3

Costi per nuovo bagno				7.000,00
Costi per nuovo impianto termico				8.000,00
Costi per nuove pavimentazioni				4.000,00
Costi revisione/adeguamento impianto elettrico				4.000,00
Costi ripristini e pitturazioni				5.000,00
Costi tramezzature di divisione				4.000,00
Costi impiantistica esterna per allaccio gas, luce e acqua				2.500,00
Totale				34.500,00

I costi per gli onorari professionali, per gli allacci delle utenze e per le spese di accatastamento delle due nuove unità immobiliari (altre spese generali) sono riportati nella Tabella 4.

Tabella 4

costi progettazione e DL per ristrutturazione				2.500,00
costi allaccio nuova utenza acqua				1.064,00
costi allaccio nuova utenza gas				600,00
costi allaccio nuova utenza elettrica				450,00
Spese catastali				1.500,00
Totale				6.114,00

Tali costi sono già tutti attualizzati poiché calcolati con prezziari e listini vigenti al momento della stima.

Gli interessi passivi sono calcolati su un capitale impegnato di 40.000,00 euro con un mutuo a tasso fisso al 2,89% per 5 anni e sono pari a 3.000,00 euro.

Anche la remunerazione del fattore produttivo (profitto dell'imprenditore-trasformatore) può considerarsi attualizzato perché stimato in percentuale nella misura del 10% dell'intero capitale impegnato.

La sommatoria dei costi monetari attualizzati necessari alla trasformazione risulta pertanto di euro 47.975,40 (Tabella 5).

Tabella 5

Costo di costruzione	34.500,00
Onorari e spese generali	6.114,00
Interessi passivi	3.000,00
Sommano	43.614,00
Remunerazione del fattore produttivo 10%	4.361,40
Totale	47.975,40

La trasformazione porterebbe alla nascita di due distinte unità immobiliari di superficie complessiva di circa 120 mq cadauna e, quindi, dal valore unitario di 1.350,00 euro/mq (valore calcolato in base alla linea di tendenza dei prezzi unitari del gruppo di immobili aventi superficie inferiore a 150 mq di cui al diagramma in figura 5)

Il valore di mercato attualizzato complessivo delle due unità immobiliari, che insieme svilupperanno sempre una superficie di 240,46 mq, è di $(240,46 \times 1.350,00) = 324.621,00$ euro.

Il valore di trasformazione complessivo è pertanto di $(324.621,00-47.975,40)=276.645,60$ euro che esprime il deprezzamento (28%) subito dall'immobile unitario per effetto della sua divisione in due quote.

Infine, il giardino ed il deposito di cui alla particella 2078, pur se indicati solo nella descrizione generale dell'immobile fatta nella parte introduttiva dell'atto di citazione (*.....civile abitazione al piano primo, composto da ingresso, sei vani, servizio, terrazzo, ripostiglio, tre balconi, giardino...*) fanno parte dello stesso titolo di proprietà e sono anch'essi oggetto del quesito.

Questi, ovviamente, non sono divisibili in natura ed il loro valore di mercato può essere stimato con la stessa metodologia già adoperata per l'abitazione.

Applicando un prezzo unitario per il deposito di 715 euro/mq si stima il valore di euro 35.609,50 (Tabella 6).

Tabella 6

Valore unitario a mq (euro)	715,00			
	Coefficiente di ragguglio superfici	Superfici reali mq	Superfici raggugliate	Valore euro
Deposito	1	28,76	28,76	20.563,40
giardino	0,15	140,29	21,0435	15.046,10
Totale			49,8035	35.609,50

Conclusioni

Alla luce di quanto illustrato il giudizio di convenienza in merito alla divisione è negativo, ma qualora le parti intendessero comunque procedere alla divisione per più generali esigenze di utilizzo dell'immobile occorrerà che si considerino i seguenti punti:

- 1) la proposta di divisione più logica ed equa è quella già illustrata in relazione;
- 2) il valore delle quote che si verrebbero a formare, con spese di trasformazione ripartite al 50%, sarebbe di 139.204,00 euro per la quota A e 137.441,00 euro per la quota B;
- 3) il valore del 50% dell'appartamento non trasformato è invece di 192.374,00 euro;
- 4) il valore del 50% del deposito e del giardino è di 17.804,00 euro;

Tutti le cifre indicate sono arrotondate all'intero e rispondono ai quesiti per come posti.

Le parti non hanno trasmesso allo scrivente alcuna osservazione, pertanto la presente relazione è da considerarsi come versione definitiva.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il CTU

Ing. Sergio Scardia