



Geometra Giacomo Pietrantoni

Codice Fiscale PTR GCM 53514 D653R - P. I.V.A. 00501780548

Via: Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantoni@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Cancelleria Civile

PROCEDIMENTO N. 81/2017 R.G.

promosso da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

contro

[REDACTED]

RELAZIONE
II° PROGETTO DIVISIONALE



In data 09.10.2019, il G.I. Dott. Simone Salcerini, disponeva che il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantoni@geopec.it, *“senza ulteriormente comparire in quanto già nominato C.T.U. nel procedimento in questione e prestato l’impegno di rito, procedesse ad un II° progetto divisionale sulla scorta delle osservazioni di parte convenute, qualora effettivamente ci fosse l’interclusione di un lotto nel progetto già elaborato dal C.T.U., con l’attribuzione dei relativi valori al nuovo apporzionamento ed indicazioni dei congruagli”*; concedeva termine sino al 20.01.2020 per il deposito della relazione integrativa, con ulteriori 20 gg. alle parti per depositare osservazioni e 15 gg. al C.T.U. per rispondere, rinviava all’udienza del 08.04.2020.

A seguito dei ripetuti rinvii d’ufficio delle udienze per causa delle misure straordinarie ed urgenti per contrastare l’emergenza epidemiologica da covid-19 ma soprattutto stante il mancato inoltro delle relative notificazioni allo scrivente oltre all’impossibilità di accesso al sistema di consultazione telematica del relativo fascicolo, con istanza inviata in data 20.05.2021 segnalava le suindicate problematiche e di conseguenza l’oggettiva impossibilità di aver potuto espletare l’incarico affidato nei tempi accordati rimanendo in attesa di conoscere, al riguardo, i provvedimenti del caso.

Per quanto sopra, in data 25.06.2021, veniva comunicato dalla Cancelleria il differimento all’udienza del 22.12.2021.

Sulla scorta delle osservazioni delle parti convenute ed in particolare sulle considerazioni esposte dal C.T.P. Geom. Pietro Bernelli riproposte nella nota formulata nell’occasione dall’Avv. Luigi Luccarini, lo scrivente viene ad esporre quanto segue.

Gli immobili, oggetto di divisione, situati in Comune di Spoleto Località Malfondo, parte periferica della città, come meglio individuati nell’allegato estratto di mappa (**All. I**), sono posti nelle immediate vicinanze della strada



provinciale Tuderte nonché in parte contigui alla strada Spoleto/Protte, identificati catastalmente come segue:

- PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD UFFICI E MAGAZZINO - Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, Foglio 87 particella n. 516, al p.T., qualificata Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq. 239, Rendita di € 406,71;
- TERRENO ADIACENTE CON SOVRASTATE CORPO DI FABBRICATO DI MQ. 140,00 DESTINATO A SPAZIO ESPOSITIVO RISULTATO NON CENSITO E REALIZZATO ABUSIVAMENTE AD AMPLIAMENTO DELLA PORZIONE DI CUI SOPRA - Catasto Terreni del Comune di Spoleto, Foglio 87, particelle n. 518, di qualità Area Rurale, per una superficie di are 00.35, senza Reddito; particella n. 519, di qualità Area Rurale, per una superficie di are 00.10, senza Reddito; particella n. 587, di qualità Seminativo, Cl. 1, per una superficie di are 83.87, Reddito Domenicale € 60,64 ed Agrario € 47,65;
- AMPIO APPEZZAMENTO DI TERRENO LIMITROFO CON SOVRASTANTI IRRILEVANTI MANUFATTI NON CENSITI - Catasto Terreni del Comune di Spoleto, Foglio 87, particelle n. 589, di qualità Seminativo Cl.2, per una superficie di Ha 1.06.44, Reddito Dominicale € 60,47 ed Agrario € 54,97;
- FABBRICATI IN ESSERE SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CUI SOPRA - Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, Foglio 87 particella n. 520, al p.T., qualificata Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 52, Rendita di € 96,68; particella n. 588, al p.T., qualificata Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 59, Rendita di € 109,70;

Tutto ciò premesso, in merito all'eventuale sussistenza dell'interclusione del "Lotto 1" del progetto divisionale precedentemente elaborato, è quanto mai opportuno precisare che i beni in questione risultano per conformazione e per caratteristiche funzionali inseriti in modo organico negli immobili di proprietà



esclusiva della [REDACTED] (*particella n. 427*) e con quest'ultimi sono praticamente compresi nell'attività commerciale di rivendita di materiali per l'edilizia e da tempo utilizzati dalla stessa [REDACTED] con regolare contratto di locazione commerciale.

A tal proposito la porzione di fabbricato destinata ad uffici e magazzino, contraddistinta catastalmente con la particella n. 516, l'aggiunto corpo di fabbricato destinato a zona espositiva realizzato abusivamente sul terreno contraddistinto catastalmente con la particella n. 587 come peraltro le particelle n. 518 e n. 519 sono praticamente inclusi all'adiacente capannone di proprietà della [REDACTED] ed hanno accesso sia internamente sia esternamente tramite la stessa proprietà [REDACTED]

Infatti dalla via pubblica (*strada provinciale Tuderte*) il passaggio pedonale e carrabile avviene attraverso lo spazio esterno individuato catastalmente con la particella n. 91 (*bene comune non censibile già di proprietà [REDACTED] di cui [REDACTED] ed [REDACTED] restano i legittimi eredi*) e con la particella n. 89 (*cunetta stradale di proprietà Provincia di Perugia*).

Pertanto l'accesso ai beni di che trattasi, contigui alla proprietà esclusiva della [REDACTED], permane in condivisione con quest'ultima attraverso le succitate particelle n. 89 e n. 91 del foglio 87.

A maggior ragione, nel caso in cui il "lotto 1" venisse attribuito alla stessa [REDACTED], tale condizione non potrebbe venire meno e quindi è inverosimile affermare l'effettivo stato di interclusione.

Allo stato attuale infatti, come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica (*All. 2*), nello spazio di che trattasi sussistono evidenti e permanenti opere che rendono percepibile e manifesta l'esistenza di passaggio a favore della proprietà [REDACTED] e di conseguenza delle porzioni di fabbricato destinate ad uffici, magazzino e vano espositivo nonché degli appezzamenti di terreno attigui costituenti il "Lotto 1".



Di fatto tale spazio permane l'unico ed immediato accesso alla via pubblica, aperto all'attigua strada Provinciale con relativo passo carrabile, dotato di adeguate aree di manovra, di parcheggio e di passaggio totalmente asfaltati e soprattutto di opportuno attraversamento carrabile sul "Canale dei Molini" infrastruttura che acconsente concretamente un diretto e conveniente collegamento.

Per quanto sopra lo scrivente ribadisce che la conformazione dell'elaborato "**Lotto 1**", come già specificato collegato alla strada Provinciale "Tuderte" e dell'elaborato "**Lotto 2**" situato nella parte opposta e posizionato fronte strada "Spoleto/Protte" assicura un autonomo e comodo accesso ad entrambi, rispetta la naturale formazione, disposizione ed in particolare l'attuale stato di utilizzo senza pregiudicare l'originaria condizione e valutazione economica senza spese rilevanti.

Dunque, il sottoscritto C.T.U., al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto i beni immobili di cui in premessa, ritiene di dover confermare quasi totalmente la soluzione divisionale già a suo tempo predisposta e depositata presso il Tribunale di Spoleto.

Infatti sulla scorta delle osservazioni di parte e nella fattispecie in merito alla manifestata presenza di interposta piccola striscia di terreno (*n. 323 del Foglio 87*), intestata alla [REDACTED] che interferiva parzialmente il contesto divisionale, è sembrato opportuno rettificare l'apposta linea di confine fra i due definiti lotti, conformandola con la manifestata situazione ricomponendo in tal senso i relativi contorni.

Il rinnovato aspetto dei lotti, come meglio di evince nell'allegato estratto di mappa (*All. 3*), riproduce nel complesso la situazione precedente, non genera ulteriore parzializzazione né disparità di valore economico. Nello specifico, si è proceduto alla ricostituzione di due nuovi commisurati ratei riproponendo il frazionamento della particella n. 587 del Foglio 87 ed in tal senso riequilibrando il reciproco complessivo valore dei lotti.



A tal riguardo si renderà comunque sempre necessario procedere al rilievo topografico nonché all'esecuzione del tipo di frazionamento con relativa pratica catastale per l'aggiornamento della mappa il cui costo si riconferma ammontare a circa € 1.000,00.

Alla luce di quanto detto di seguito si ripropone la descrizione di ciascun lotto ed in formato tabellare la superficie netta di ogni bene che lo compone, il determinato costo unitario nonché il proprio valore complessivo.

LOTTO 1

Costituito dalla porzione di fabbricato formata dal solo piano terra destinata ad uffici e magazzino (***Catasto Fabbricati - particella n. 516 del Foglio 87***), da una congrua porzione di circa mq. 5.473,00 dell'adiacente appezzamento di terreno con in essere l'aggiunto e non censito corpo di fabbricato destinato a zona espositiva (***Catasto Terreni - particella n. 587/parte del Foglio 87***) nonché da due incastonati piccoli ratei di terreno (***particelle n. 518 e n. 519 del Foglio 87***); il tutto confinante per due lati con [REDACTED] parte restante dei beni oggetto di divisione, [REDACTED], canale dei Molini, salvo altri.

IMMOBILE	SUPERFICIE UTILE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €
n. 516	246,25	600,00	147.750,00
corpo aggiunto	140,00	600,00	84.000,00
n.587/parte	5.473,00	27,00	147.771,00
n. 518 e n. 519	45,00	27,00	1.215,00
TOTALE			380.736,00

LOTTO 2

Costituito dalla rimanente porzione di circa mq. 2.774,00 dell'appezzamento di terreno di cui sopra (***Catasto Terreni - particella n. 587/parte del Foglio 87***) oltre al limitrofo ampio appezzamento (***Catasto Terreni - particella n. 589 del Foglio 87***) con in essere i due fabbricati (***Catasto Fabbricati - particelle n. 520 e n. 588***



del Foglio 87); il tutto confinante con parte restante dei beni oggetto di divisione, strada Spoleto/Prote[REDACTED] salvo altri.

IMMOBILE	SUPERFICIE UTILE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €
n. 587/parte	2.774,00	27,00	74.898,00
n. 589	10.644,00	27,00	287.388,00
n. 520 e n. 588	102,50	180,00	18.450,00
TOTALE			380.736,00

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

In fede.

Spoleto, 30 Settembre 2021

