

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Civile

CAUSA CIVILE

R.G. 317/2010

Promosso da

FALLIMENTO TI.EMME S.R.L.

contro

[REDACTED]

*** **

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DELL'UFFICIO

1) QUESITI - ATTIVITA' SVOLTE:

Mediante giuramento telematico del 10/05/2022 il G.I. Dott. GIUSEPPE BERSANI, nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Alessandria al n. 115 ed all'Albo dei Geometri di Alessandria al n. 1668, con studio in Alessandria, P.za Valfrè 40 c.f. SCTLRT63L07A1820.

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Lo scrivente, prestato il Giuramento di Rito, riceveva dal Ill.mo Magistrato il seguente quesito :

" Letti gli atti e documenti di causa ed in particolare la CTU già resa nel giudizio da parte del geom Diego Zaio, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) ~~descriva~~ descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della presente causa già attribuiti alle parti in percentuali come indicato nella sentenza parziale del 30 giugno 2016 n. 615/2016 e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;
- 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà indicate nella sentenza parziale del 30 giugno 2016 n. 615/2016, anche verificando la volontà dei convenuti di acquisire - alla luce dei valori di stima indicati



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

- i beni immobili in comproprietà;

4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.

5) dica e quantifichi i costi di ordinaria e straordinaria manutenzione necessario per ciascun immobile al valore attuale al fine di assicurarne la normale funzione e fruibilità, indicando ove possibile anche la mano d'opera".

Lo scrivente, preso atto della nomina di Consulenti Tecnici di Parte, geom Mauro Vergano e geom Giuseppe Mirisola per alcune delle Parti Convenute, fissava inizio operazioni peritali per il giorno 25/05/2022 ore 16.30 presso il proprio ufficio.

In tale sede si procedeva a disamina del quesito e della documentazione in atti e dopo proficua discussione si rinviavano le operazioni peritali al giorno 14/06/2022 sulla località alfine di verificare stato dei luoghi.

Alle ore 8.30 del giorno 14/06/2022 il collegio peritale riprendeva le operazioni peritali in Alessandria via Tonso, effettuando ispezione delle

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

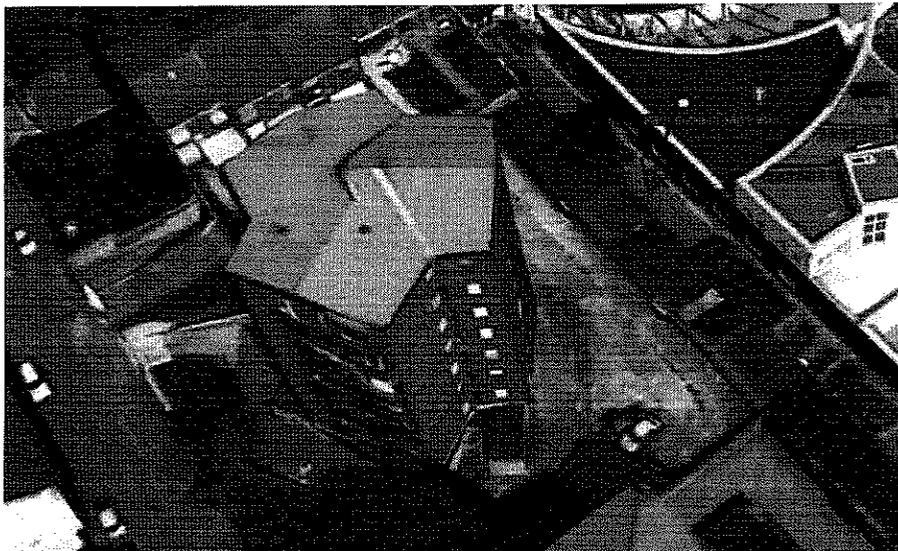
unità immobiliari oggetto del contenzioso, scattando varie fotografie ed eseguendo misurazioni.

All'esito seguivano vari contatti con i sig.ri C.t.p. volti ad accertare possibilità di addivenire a transazione della vertenza, al cui esito, sfortunatamente non positivo si procedeva alla stesura della bozza di perizia.

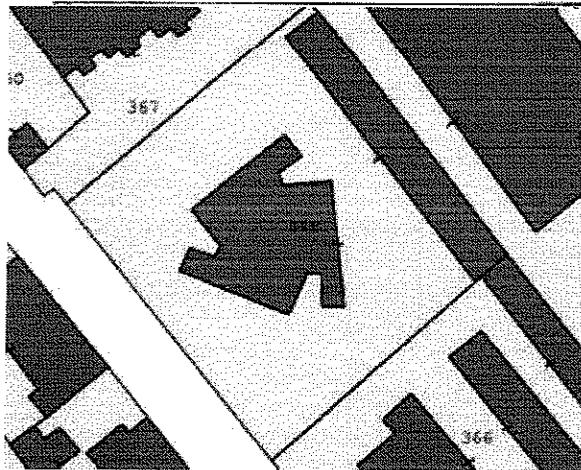
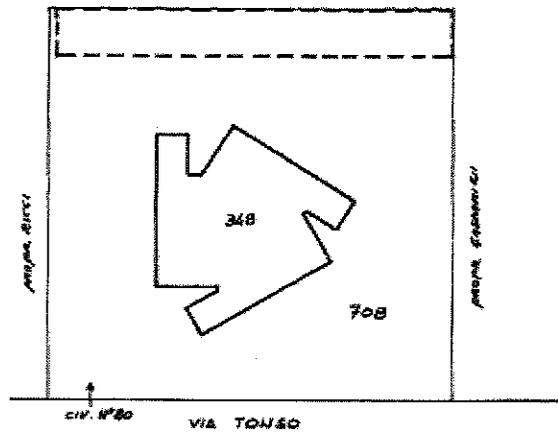
2) IDENTIFICAZIONE BENI

Oggetto del contenzioso risulta una batteria di box auto, ubicata all'interno del cortile di maggior fabbricato condominiale, edificato nell'abitato di Alessandria, via Tonso 80.

Si tratta di complessive 17 unità immobiliare, costituenti un'unica struttura di forma rettangolare, completamente staccata dal fabbricato civile condominiale.



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Catastralmente le suddette unità immobiliari risultano attualmente identificate al F°119 mappale 348 subalterni n. 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56

Inizialmente le suddette unità erano identificate al F°119 mappale 707 sub da 1 a 17

La situazione identificativa viene rappresentata graficamente come segue, ove viene riportato identificativo iniziale e sotto attuale catastale

17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40

3) DESCRIZIONE ED ATTUALE STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante perimetrale e soletta unica in travetti prefabbricati e tavelloni in laterizi, di forma rettangolare, suddividendola all'interno con semplici tramezze in laterizi forati, intonacando le pareti con pastina al civile. La pavimentazione è costituita da battuto in cemento liscio (con una eccezione di cui si dirà). A chiusura degli accessi carrai sono stati posizionati serramenti costituiti da porte basculanti in lamiera.



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Non risultano impianti idrici od elettrici.

I singoli garage risultano tutti delle stesse dimensioni e tipologia, con lunghezza di 4.65 mt, luce netta 2.53 mt ed altezza interna 2.16 mt.

L'accesso ai garage avviene dal cortile del condominio, denominato Condominio Stella, mediante cancello carraio sulla via Tonso e rampa di collegamento in quanto i box sono ubicati a quota inferiore rispetto al piano stradale.

Il gruppo garage risulterebbe edificato nel 1975 mentre il fabbricato civile è antecedente, verso la fine anni 60.

Nel complesso si tratta di garage edificati in economia con strutture di ridotta consistenza e con materiali di modesta qualità.

All'ispezione si è rilevato che l'attuale stato conservativo è da ritenere minimo, con evidente degrado delle strutture, dei serramenti ed in particolare del manto di copertura.

Si rileva che la copertura della struttura, costituita da soletta piana resa impermeabile con fogli di carta catramata posizionati a caldo, ha perso completamente la propria funzionalità con formazione di apparati vegetali spontanei, scollamenti e conseguenti infiltrazioni d'acqua nei locali sottostanti, in alcuni casi con collasso dei tavelloni.



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Le strutture murarie presentano in vari punti cedimenti mentre i serramenti delle basculanti in lamiera, nella maggioranza dei casi, risultano arrugginiti e deformati.

La raccolta delle acque piovane è praticamente nulla.

La situazione è meglio rilevabile dall'analisi fotografica che segue:



Ingresso dalla via Tonso



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Vista frontale dei garage dal cortile



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Sfaldamento soletta con esposizione ferri armatura



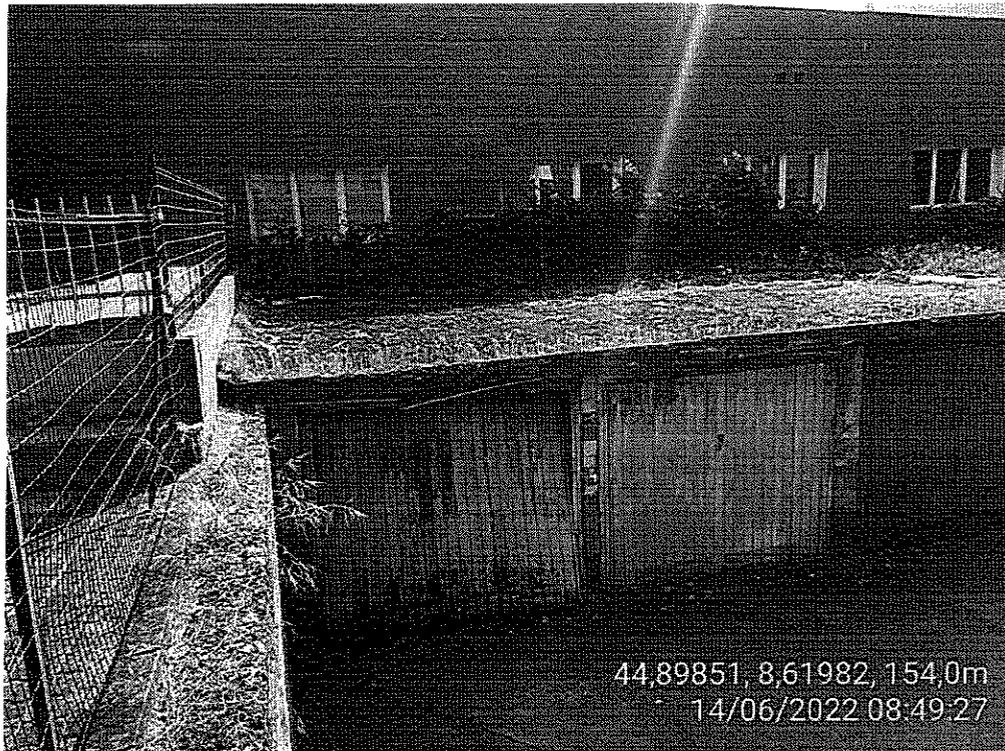
TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Situazione guaine impermeabilizzanti soletta



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Vegetazione su soletta



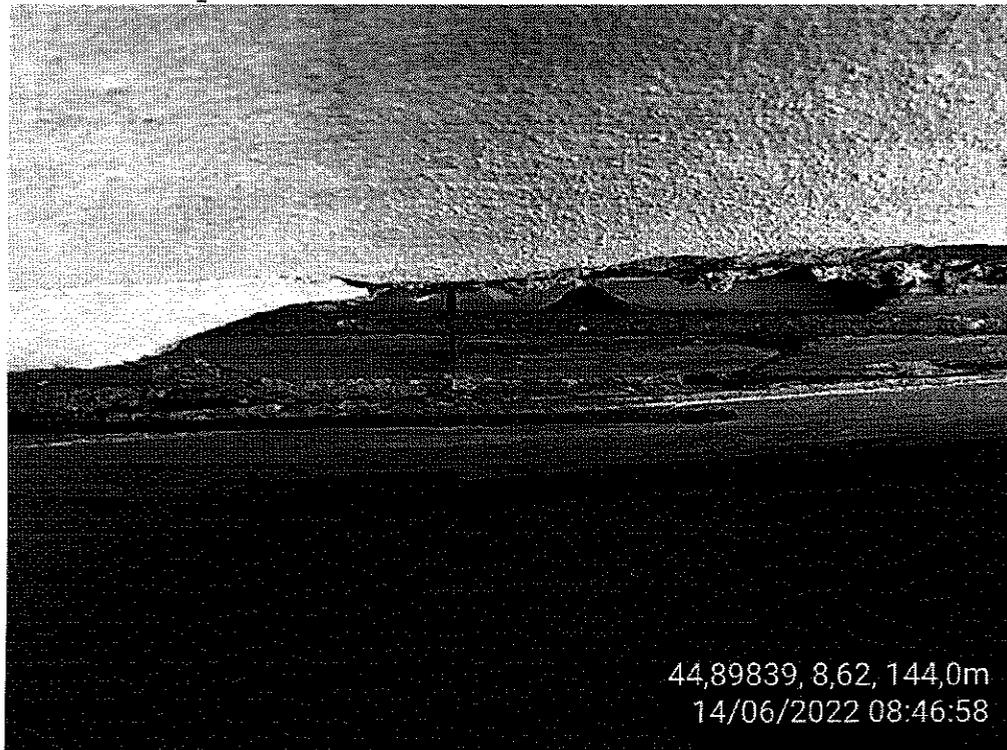
Cedimenti di parti in laterizio



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Distacchi parti delle solette interne



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Garage n. 44 pavimento in piastrelle



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Presenza masserizie



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010



Serramenti basculanti corrosi



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

In pratica i box, al momento non utilizzati si presentano in stato di abbandono e di forte degrado, in particolare i box 56-55-54-53, mentre i locali ancora in uso risultano in migliori condizioni manutentive.

Si evidenzia che dimensionalmente si tratta di garage di ridotte luci in relazione a molti dei veicoli attualmente in circolazione.

4) ATTRIBUZIONE QUOTE PROPRIETA'

La proprietà del fabbricato in esame, al momento indivisa, risulta definita dalla Sentenza parziale del 30/06/2016 n. 615/2016.

Tale documento prevede l'attribuzione delle quote:

PROPRIETA'	QUOTA
FALLIMENTO TI EMME	28,104%
[REDACTED]	56,892%
[REDACTED]	4,319%
[REDACTED]	3,874%
[REDACTED]	4.318%
[REDACTED]	2.493%
TOTALE	100,00%



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

5) VALUTAZIONE ATTUALE

Rilevando i dati dall'elaborato peritale precedente in atti, si considera superficie lorda commerciale dei singoli box pari a 14.56 mq.

Esaminati i dati dell'osservatorio dell'agenzia delle Entrate si ottengono i seguenti dati :

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	900
Box	NORMALE	640	960



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Si è quindi proceduto ad un esame della compravendite presso borsini immobiliari per ottenere dati comparativi.

Il mercato immobiliare alessandrino è sfortunatamente in forte deprezzamento (il complesso dei valori residenziali al mq. è calato da € 1.150/mq. nel 2014 a € 808,00/mq. nel 10/2022.

Per quanto attiene i box auto si sono rintracciati in vendita alcuni box nella zona in esame con i seguenti valori :

Via Galilei	€ 16.500 mq. 32	€ 515/mq.
Via Galilei	€ 11.500 mq. 14	€ 820/mq
Cso Romita	€ 12.000 mq. 16	€ 750/mq
Via Tonso 9	€ 29.552 mq. 74 asta	€ 400/mq-

Con una media di richiesta pari a € 621,00/mq.

Considerato quanto sopra, si ritiene che il valore effettivo commerciale di realizzo di un box in normali condizioni nella zona in esame possa essere stimato in € 500/mq in relazione alla luce di larghezza ridotta.

Il valore del complesso edilizio in esame, al lordo delle considerazioni sullo stato d'uso degli stessi, viene stimato : 14.56 mq. a € 500/mq. = € 7.280,00/cad x 17 unità = € 123.760,00

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

6) QUANTIFICAZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE

A parere dello scrivente all'esito dell'ispezione si rende necessario un intervento manutentivo di integrale natura. In particolare non risulta possibile eseguire sulla soletta dei singoli interventi ma occorre rifacimento completo dell'intera superficie.

Indicativamente il rifacimento comporta i seguenti oneri (Prezziario Regione Piemonte).

Sez.	Codice	Descrizione	U.M.	Euro
01	01.A02.B10	Demolizione di manto impermeabile costituito da membrane prefabbricate a doppio strato, elastoplastomeriche o in cartongfeltro bitumato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali e lo sgombero dei detriti in cantiere. Escluse le opere provvisionali		
01	01.A02.B10.00 5	per superfici di 0,50 m ² e oltre	m ²	4,48
01	01.A09.B10	Manto per impermeabilizzazione di coperture piane od inclinate, costituito da una spalmatura a freddo di vernice adesiva di fondo (kg 0,400 per m ²) e fogli di cartongfeltro bitumato (kg 1,200 per m ² caduno) con giunti sfalsati e sovrapposti di 8-10 cm tenuti assieme da spalmature di bitume da applicarsi a caldo del peso ciascuna di kg 1.2 al m ² ; le sovrapposizioni dei fogli devono essere incollate con bitume, il manto deve prolungarsi sui risvolti per almeno cm 20		
01	01.A09.B10.01 0	Tre fogli di cartongfeltro tenuti assieme da quattro spalmature di bitume	m ²	33,64

Considerati costi attuali mercato si valuta un costo di € 45/mq. ed una superficie totale lorda di 250/mq. per un totale di € 11.250,00

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Anche il frontalino e la muratura del prospetto richiedono a parere di chi scrive interventi sull'intera superficie con ripresa del conglomerato ed interventi sulla parte muraria.

Inoltre si devono prevedere interventi di verifica e consolidamento della soletta di cui non possiamo al momento verificare effettiva situazione

Si ritiene che tali operazioni siano di interesse comune all'intera struttura e non dei singoli box.

L'intervento, sostanzialmente di manodopera viene quantificato indicativamente come segue:

ore di lavoro 200 a € 35/h.	= € 7.000,00
materiali, uso attrezzature e mezzi	= € <u>800,00</u>
totale	= € 7.800,00

Oltre ai predetti interventi sull'intero complesso si deve considerare la sostituzione di buona parte dei serramenti porte basculanti, premettendo che all'ispezione solo alcuni dei box erano aperti per il necessario controllo.

Si considera un costo di € 400,00 per il serramento oltre a 350,00/cad per il montaggio/movimentazioni e minuteria per un totale di € 750,00/cad

Si valuta la sostituzione necessaria sui primi 6 box da sinistro (sub. 56-55-54-53-52-51) pari a € 4.500,00

Si rende inoltre necessario intervento di rifacimento tinteggiature interne e per alcuni box intervento di ricostruzione della soletta interna.



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Quindi per tutti i box si ha rifacimento tinteggiature interne su una superficie stimata di mq. 30 circa ad un costo di € 9,00/mq. pari a € 270,00/cad per complessivi € 4.590,00=

I primi 4 box (sub 56-55-54-53) richiedono inoltre interventi di ripristino murari di maggior impatto stimati come segue:

ore lavoro 16 a € 30/h. = € 480.00 oltre materiali stimati € 120,00 per un complessivo di € 600.00/cad.

(totale € 2.400,00)

Il totale degli interventi di ripristino viene cautelativamente indicata in € 30.540,00= e pertanto il valore commerciale dell'intero lotto viene deprezzato : € 123.760,00 - 30.540,00 = € 93.220,00=

7) DIVISIBILITA'

I singoli box sono fisicamente delimitate da tramezze interne con pari superfici e cubatura e con tipologie costruttive e di utilizzo.

Pertanto sussistono fisicamente 17 unità identiche già divise con accessi singoli dal cortile e senza collegamenti interni.

Non risulta pertanto possibile alcuna diversa divisione fisica dei predetti beni.

A livello di quote di attribuzione si evidenzia che le percentuali indicate in Sentenza non consentono attribuzione diretta delle singole unità ma occorre

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

procedere a compensazioni.

Al momento alcuni box (meglio precisati successivamente) sono detenuti ed utilizzati da alcune delle Parti in causa.

Tale utilizzo è legato unicamente alla scelta iniziale ed all'uso ma non suffragata da titoli effettivi.

8) PROGETTO DIVISIONALE

Premesso quanto indicato al paragrafo precedente, lo scrivente redige ipotesi divisionale.

Si indica il valore delle singole unità immobiliari al netto dei costi di ripristino.

Costi comuni : € 11.250,00 + 7.800,00 + 4.590,00 =

€ 23.640,00/ € 1.390.58/cad

Per le singole unità viene poi indicato il valore unitario.

F°19 map 348	Valore base	Spese	Residuo
Sub 40	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 41	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 42	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 43	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 44	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 45	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 46	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Sub 47	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 48	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 49	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 50	€ 7.280,00	€ 1.390,58	€ 5.889,42
Sub 51	€ 7.280,00	€ 1.390,58 € 750,00	€ 5.139,42
Sub 52	€ 7.280,00	€ 1.390,58 € 750,00	€ 5.139,42
Sub 53	€ 7.280,00	€ 1.390,58 750,00 € 600,00	€ 4.539,42
Sub 54	€ 7.280,00	€ 1.390,58 € 750,00 € 600,00	€ 4.539,42
Sub 55	€ 7.280,00	€ 1.390,58 € 750,00 € 600,00	€ 4.539,42
Sub 56	€ 7.280,00	€ 1.390,58 € 750,00 € 600,00	€ 4.539,42
Totale			€ 93.220,14

Valutazione economica delle singole quote di proprietà:

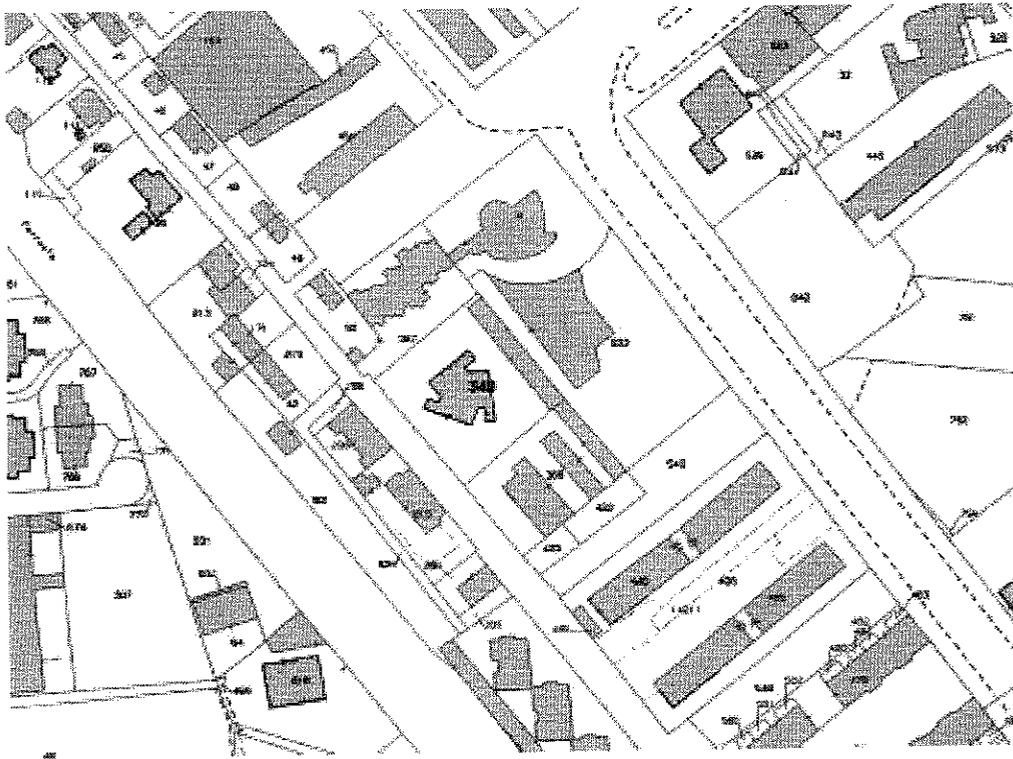
PROPRIETA'	QUOTA %	Valore quota
FALLIMENTO TI EMME	28,104%	26.198,55
[REDACTED]	56,892%	53.034,72
[REDACTED]	4,319%	4.026,17
[REDACTED]	3,874%	3.611,35
[REDACTED]	4.318%	4.025,24
[REDACTED]	2.493%	2.323,97
TOTALE	100,00%	93.220,00

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Considerata assenza di accordo fra le Parti in merito all'attribuzione dei lotti si deve prevedere estrazione a sorte con conguagli in denaro a seconda del valore del box estratto.

9) NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA**9.1) Catasto**

La situazione attuale nella banca dati N.C.T. risulta la seguente :



TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

ELABORAZIONE PLANIMETRICA		Agenzia delle Entrate CATALTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Alessandria	
Comune Di: Alessandria Foglio: 118 Particella: 100		Fogliaccio n. ALP/1941 del 21/3/2011 Tipo Mappale: 2 Data: 1/1/2008	
Prov. Alessandria N. 1294 Comune Di Alessandria Sezione: Foglio: 118 Particella: 100 Dimostrazione grafica dei subalterni			

Mappale 333

Mappale 369 **Mappale 366**

S. 57

Mappale 345

Via Torino

Piano Terreno

La situazione catastale risulta conforme alla situazione dei luoghi

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010**9.2) URBANISTICA**

Eseguito accesso agli atti presso uffici del Comune di Alessandria si è rinvenuta copia del progetto approvato dalla commissione edilizia in data 08/06/1973 con visto del 04/07/1973

La richiesta di costruzione è stata presentata in data 12/05/1973 e rubricata al n. 10119/2479 14V73 dall'ing. Ferralasco su committenza del sig. Ricci Battista.

La concessione edilizia risulta rilasciata in data 8/6/1973 al n. 99/73 ma lo scrivente non è stato in grado di reperire la copia di tale documento.

Non risulta parimenti rintracciata copia dell'agibilità.

10) Invio bozza

Ricevute le osservazioni delle Parti lo scrivente precisa quanto segue:

a) Osservazioni del C.T.P. Vergano

Lo scrivente precisa che la valutazione degli interventi di ristrutturazione è indicativa sulla base di quanto è stato possibile visionare, pertanto nulla esclude che possa essere necessario procedere ad ulteriori interventi quali ipotizzata sostituzione di altre basculanti ma lo scrivente ha ritenuto di considerare nel conteggio proposto quanto effettivamente e certamente da eseguire.

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

Per quanto concerne la rimozione di masserizie all'interno di alcuni box, si evidenzia che non abbiamo elementi per accertare né l'effettiva proprietà dei predetti beni né la proprietà del box ove trovati tali oggetti. Pertanto il costo di rimozione e smaltimento dovrebbe ricadere su tutti i proprietari, ed a fronte di un'ipotesi di spesa di € 1.000,00= si avrebbe un costo unitario di € 58,00 per box che ritengo non modifichi l'impianto della stima e del riparto proposti.

Per quanto concerne l'attribuzione dei box ai singoli possessori attuali, soluzione già tentata nella precedente relazione e ipotizzata anche durante il tentativo transattivo proposto dallo scrivente, si prende atto della volontà di acquisire da parte di alcune delle Parti i box detenuti, come indicato dai Consulenti ma della non accettazione di tale principio dalle rimanenti proprietà.

A titolo puramente informativo i box di cui viene dichiarato il possesso e l'utilizzo risultano come indicato nella relazione del Ctu Zaio il n. 46 sig. [REDACTED] il 45 sig. [REDACTED] il n. 44 [REDACTED] il 43 sig. [REDACTED] e [REDACTED] mentre i rimanenti erano attribuiti alla sig.ra [REDACTED] ed alla procedura Fallimeno TI.EMME.

Come già riferito non risultano accertati documenti che attribuiscano ufficialmente i predetti box ai

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

nominativi indicati.

B) Osservazioni del C.T.P Geom. Mirisola

Il C.T.P. evidenzia il costo di smaltimento delle masserizie ricoverate in alcuni dei box. Lo scrivente rimanda a quanto indicato a tal fine nel paragrafo precedente.

In merito alla richiesta di sostituzione di tutte le basculanti, si rimanda a quanto indicato nel paragrafo precedente in merito alla stima, da ritenere indicativa e limitata a quanto accertabile al momento.

C) Osservazioni avv.to Lunati

La Parte sostanzialmente condivide l'impianto economico tecnico sviluppato nella relazione, evidenziando come il proprio assistito abbia mantenuto in miglior grado manutentivo il box detenuto. Tale indicazione, principalmente osservabile visivamente dalle differenze fra i box, non essendovi in atti documenti di spese manutentive sostenute da alcuno, possono avere valenza ma si evidenzia che l'assegnazione agli attuali occupanti, seppur auspicabile, non essendovi accordo fra le Parti ridurrebbe sostanzialmente il sorteggio ai soli rimanenti box fra le proprietà [REDACTED] e Fallimento TI.EMME, circostanza non equa.

TRIBUNALE ALESSANDRIA RG. 317/2010

D) Osservazioni di parte Attorea

La Parte attorea sostanzialmente condivide l'impianto peritale.

11) CONCLUSIONI

Lo scrivente, ritenuto compiuto il proprio mandato conferma quanto indicato nell'elaborato rimanendo a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Alessandria li 06/12/2022

Il C.T.U.

