

Dott. Ing. Emanuele Corsaro
Piazza Cavour 33 - 95125 Catania
Cell. 3382505855

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento N° 15220/2017 R.G.

Osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Redatta dal Dott. Ing. Alberto Meli

nell'interesse del Fallimento [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

Con riferimento alla relazione di consulenza lo scrivente ing. Emanuele Corsaro nq di Consulente tecnico di parte attrice del Fallimento [REDACTED] evidenzia dalla lettura della consulenza in rapporto al mandato del sig. Giudice quanto di seguito descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito al progetto di divisione redatto dal CTU Dott. Ing. Alberto Meli il sottoscritto non rivela particolari osservazioni da fare in quanto lo stesso è stato elaborato, per le stime effettuate all'attualità, con giusta ed oculata logica e pertanto altre soluzioni sono di difficile se non di impossibile realizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unica nota, a mio parere da porre, è la mancanza della quantificazione dei costi di divisione del locale commerciale, considerato che l'unità immobiliare così costituita sarà messa in vendita dal Fallimento e pertanto la stessa deve possedere regolarità amministrativa e catastale. Sicuramente la Curatela del Fallimento non potrà far fronte a dei costi eccessivi della divisione, in cui rientrano sia le spese per i lavori che quelle tecniche e amministrative.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In conclusione non si ravvedono grossi ostacoli alla divisione proposta dal CTU, rimane solo da approfondire i costi globali della stessa e come saranno affrontati nei tempi e nei modi.

Catania 21/09/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.P.

Ing. Emanuele Corsaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

1400
INGEGNERE EMANUELE CORSARO
1987

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE**Tribunale di Catania SEZ. III**

Fall. [REDACTED]

R.G: 15220/2017

Il sottoscritto ING. Filippo Valastro, nato ad Aci Castello il 13/11/1958, con studio in piazza delle Scuole n°6 Aci Castello (CT), iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al numero 1659 nella sua qualità di consulente tecnico nominato dai convenuti [REDACTED]

[REDACTED] nel giudizio specificato in intestazione, esaminata la bozza di progetto di divisione redatta dal CTU Ing. Alberto Meli, osserva quanto segue.

Il CTU ha, rilevato la comoda divisibilità dell'immobile identificato al fg. 5 part. 1579 sub 1, sotto il profilo tecnico.

Questo CTP Rileva inoltre che la divisione dell'immobile appare conveniente anche in termini economici, in quanto i singoli lotti risultanti dal frazionamento, acquisirebbero un valore commerciale complessivo maggiore dell'intero immobile nella sua attuale consistenza.

La bottega, infatti, risulta troppo ampia per le attività commerciali diffuse in base all'attuale andamento del mercato.

Inoltre, L'attuale superficie dell'unità immobiliare commerciale rende più difficile vendere o affittare la bottega.

Pertanto, effettuando la divisione come proposta dal CTU, si realizzerebbero due unità immobiliari più commerciabili e con un valore di realizzo maggiore sia in caso di vendita che in caso locazione.

In merito all'assegnazione degli immobili proposta dal CTU,

OSSERVA QUESTO CTP

che risulterebbe maggiormente rispettoso del principio di uguaglianza qualitativa e, soprattutto quantitativa delle quote, un progetto che attribuisca diversamente gli immobili.

Ciò in quanto, sebbene, per espressa volontà delle convenute, le parti del presente giudizio sono due, ciascuna rappresenta un numero di condividenti diversi.

In particolare, il fallimento, parte attrice, rappresenta un solo condividente, mentre la parte rappresentata dai convenuti è composta da sette condividenti:

[REDACTED]

Secondo i valori individuati dal CTU, la quota di spettanza del fallimento è pari ad € [REDACTED] mentre la quota complessiva spettante agli altri condividenti è pari ad [REDACTED]

La bozza di progetto di assegnazione delle quote redatta dal CTU, prevede di assegnare al fallimento:

- la porzione minore del Locale Commerciale sito in Aci Castello Via G. Grasso FG 5 p.la 1579 sub 1 cat. C/1 piano terra il cui valore è stato individuato in € 200.000,00

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Secondo la bozza di progetto del CTU, parte attrice, condividente unico, si vedrebbe assegnate due botteghe commerciali ed un terreno

Mentre, agli altri sette condividenti, rappresentanti, la parte convenuta, sono stati assegnati, i seguenti beni immobili

- una bottega commerciale, non ulteriormente frazionabile.
- un deposito sottostrada, destinato a locale tecnico

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

La bozza di progetto del CTU, sebbene realizza la maggiore uguaglianza qualitativa, consentita, non rispetta il principio di uguaglianza sotto il profilo quantitativo.

Diversamente, un progetto che assegni al Fallimento la bottega più grande e due terreni, risulterebbe maggiormente rispettoso del principio di uguaglianza qualitativa e quantitativa, nel rispetto del valore delle quote e del minimo conguaglio.

Va inoltre rilevato che, come prescritto dall'art. 720 c.c., l'attribuzione di un bene, non comodamente divisibile, quale è l'immobile individuato al n. 12, deve avvenire con criterio preferenziale in favore del condividente titolare della quota maggiore (C. 21294/2004; C11505/2004).

Peraltro, è consentita l'attribuzione per l'intero non solo nella porzione del coerede con la maggiore quota, ma anche nelle porzioni di più coeredi che

Studio Tecnico Ing. Filippo Valastro

Piazza delle Scuole 6, 95021, Aci Castello (CT)

095277281 – ingfilippovalastro@gmail.com

tendano a rimanere in comunione come titolari della maggioranza delle quote (C 5603/2016; C 2296/1996).

Alla luce dei superiori rilievi lo scrivente CTP, propone un'alternativa assegnazione degli immobili, secondo il seguente progetto di divisione:

PROGETTO ALTERNATIVO DI DIVISIONE

Numero perizia	IMMOBILE	Valore €	Quota A da assegnare al fallimento		Quota B da assegnare agli Eredi	
4						
5.1	Locale commerciale Aci Castello Via G Grasso piano T fg. 5 part 1579 sub 1 CAT. C/1 cl 1	648.000,00	2/9	448.000,00	7/9	200.000,00
5.2	Deposito piano sottostrada Aci Castello Via G. Grasso FG 5 part. 1579 sub 10 c/2	67.500,00	2/9		7/9	67.500,00
6						
7						
8						
9						
10						
11						

12					
Totale					

Il progetto di assegnazione proposto, determina un conguaglio, in favore di parte convenuta, pari ad € [REDACTED], valore del tutto trascurabile rispetto al valore complessivo della massa ereditaria.

A tale conguaglio, i condividenti convenuti rinunciano in funzione di una assegnazione dei beni più omogenea e che consenta di mantenere l'unitarietà del patrimonio familiare anche in vista di una futura divisione convenzionale.

In accoglimento delle superiori osservazioni, lo scrivente CTP Chiede al CTU, di sottoporre al Giudice, in sostituzione o in alternativa al Progetto da Lui redatto, il presente progetto di divisione.

Ing. Filippo Valastro

RISPOSTE AI RILIEVI DELLE PARTI

Rilievi di parte attrice

Il consulente di parte attrice non presenta rilievi alla ctu, concordando sia sulle valutazioni, sia sul progetto di divisione. Chiede però che si quantifichino i costi necessari alla divisione del locale commerciale, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare così costituita sarà messa in vendita dal Fallimento e pertanto la stessa dovrà possedere regolarità amministrativa e catastale.

Procedo, come richiesto, alla stima dei costi necessari al frazionamento:

1. costi da affrontare prima dell'attribuzione delle due porzioni di immobile e quindi da porre a carico di entrambe le parti:

- DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale	€	600,00
- DOCFA per frazionamento per trasferimento di diritti	€	800,00
Totale	€	1.400,00

2. costi che ciascuna delle parti dovrà affrontare successivamente al trasferimento per effettuare i lavori sulla propria porzione:

- pratica CILA presso il Comune	€	1.000,00
- lavori di realizzazione della parete divisoria e di separazione degli impianti idrico ed elettrico	€	5.000,00
- DOCFA per nuova catastazione	€	600,00
Totale	€	6.600,00

RILIEVI DI PARTE CONVENUTA

Il consulente di parte convenuta concorda con l'ipotesi di divisione del locale commerciale identificato al fg. 5 part. 1579 sub 1, rilevando come la divisione dell'immobile appaia conveniente anche in termini economici, in quanto i singoli lotti risultanti dal frazionamento acquisirebbero un valore commerciale complessivo maggiore dell'intero immobile.

Ritiene però che il progetto di divisione proposto, sebbene rispetti il principio di *uguaglianza qualitativa* delle quote, non rispetti quello di *uguaglianza quantitativa*, in quanto non tiene conto del fatto che la parte attrice è rappresentata da un solo condividente, mentre la parte rappresentata dai convenuti è composta da sette condividenti, ossia [REDACTED]

Propone pertanto di modificare il progetto di divisione attribuendo alla quota del Fallimento la porzione più grande del sopradetto locale.

Occorre premettere che del fatto che i condividenti convenuti siano in sette non si è tenuto conto perché essi, con pec del 6.4.2020, hanno esplicitamente manifestato la propria volontà di non procedere alla divisione mediante individuazione delle singole quote spettanti a ciascuno di essi, bensì alla separazione della quota di spettanza del Fallimento da quella complessivamente spettante ai convenuti, lasciando quest'ultima indivisa. E, d'altra parte, una divisione che avesse voluto tener conto delle singole quote spettanti ai convenuti sarebbe stata irrealizzabile in natura e lo scioglimento della comunione avrebbe dovuto necessariamente comportare la vendita dei beni e la divisione del ricavato tra tutti i condividenti.

Premesso quanto sopra, il progetto di divisione da me proposto appare, a mio giudizio, più rispettoso del *principio di omogeneità delle porzioni*, in quanto, dei quattro fabbricati - i cui valori sono notevolmente superiori a quelli dei terreni - due vengono assegnati alla QUOTA A e due alla QUOTA B. Nella soluzione proposta dal ctp di parte convenuta, invece, il Fallimento ne riceverebbe soltanto uno. Peraltro, nella soluzione da me proposta, la porzione del locale di maggior dimensione e valore viene attribuita alla parte convenuta, che è il condividente titolare della quota maggiore.

Come richiesto, tuttavia, sottopongo la soluzione proposta da ctp al Giudice, il quale valuterà quale dei due progetti sia da ritenere più congruo.

