



TRIBUNALE DI LATINA



Giudice Dott.ssa Elena Saviano



CAUSA CIVILE

RG. n° 4148/2022



PROGETTO DI DIVISIONE



PROGETTO DI DIVISIONE

Il Giudice Dott.ssa Elena Saviano, con provvedimento del 21 giugno 2024, ha disposto la modifica del Progetto di divisione depositato dal CTU Arch. Elvira Reatini in data 27/02/2024, escludendo dallo stesso la particella con riferimento alla quale è stata rigettata la domanda di divisione (foglio 22, part. 643, sub 9) ridistribuendo i terreni inclusi nel lotto 2, al fine di formare due lotti il più possibile equivalenti, tenuto conto altresì della necessità di includere i beni di cui ai sub 5 e 8 nel medesimo lotto da assegnare preferibilmente al debitore, in modo tale da rendere possibile la vendita in sede esecutiva unitamente all'immobile di cui al sub 9.

Il Progetto di divisione che segue si ritiene il più idoneo alle esigenze del caso in quanto, oltre a garantire l'indipendenza fra le quote, rende minima la quota di conguaglio e zero costi per i lavori di suddivisione. Rimangono il comune alle due quote, la corte circostante il fabbricato identificata con il sub 2 ed il vano scala identificato con il sub 3. Tali ultimi beni sono già catastalmente censiti come beni comuni.

A) Quota da assegnare al Sig. "A" (Debitore)

- Bene N° 1 - Magazzino piano T, Foglio 22 Particella 643 Sub 5	= € 43.800,00
- Bene N° 4 - Negozio piano T, Foglio 22 Particella 643 Sub 8	= € 200.000,00
- Bene N° 6 - Terreno Foglio 22 Particella 1844	= € 1.000,00
- Bene N° 7 - Terreno Foglio 22 Particella 1842	= € 1.500,00
- Bene N° 8 - Terreno Foglio 22 Particella 1798	= € 14.400,00
	€ 260.700,00

Per il Valore finale di Stima della quota da assegnare al Sig. "A" è stato considerato un deprezzamento del 2 % per le singole porzioni rispetto all'intero e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Si ottiene:

Valore finale di stima della quota da assegnare al Sig. "A" = € 255.486,00

B) Quota da assegnare al Sig. "B"

- Bene N° 2 - Magazzino piano 1 Foglio 22 Particella 643 Sub 6	= € 140.800,00
- Bene N° 3 - Magazzino piano 2 Foglio 22 Particella 643 Sub 7	= € 132.000,00
	€ 272.800,00

Per il Valore finale di Stima della quota da assegnare al Sig. "B" è stato considerato un deprezzamento del 2 % per le singoli porzioni rispetto all'intero e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Si ottiene:

Valore finale di stima della quota da assegnare al Sig. "B" = € 267.344,00

La differenza tra le due quote è di € 11.858,00, quindi il conguaglio è pari a € 5.929,00, il sig. "B" dovrà dare al sig. "A" € 5.929,00. Non vi sono spese da sostenere per la suddivisione in quanto, le quote così come divise hanno un libero ed autonomo godimento. La divisione non impone servitù o altre limitazioni. Tutte e due le quote così come costituite hanno accesso dalla corte comune circostante l'intero fabbricato identificata con il sub 2 ed il vano scala identificato con il sub 3. Tali ultimi beni sono già catastalmente censiti come beni comuni. Inoltre tale Progetto di divisione non necessita di alcuna variazione catastale in quanto le quote sono costituite da beni già catastalmente identificati.

