

95/01/04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare n° **217/09 + 442/09 R.G.E.**

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria **GRIXONI**

C.T.U.: Dott. Ing. Fabrizio **CRESCI**

CHIARIMENTI DIVISIONE IN LOTTI

Sassari, 25 Maggio 2011

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25/5/2011
IL CANCELLIERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

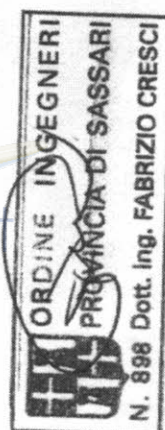
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G.I. Dott. Maria Grixoni del Tribunale di Sassari:

in riferimento al quesito 7 "Divisione in lotti", il sottoscritto CTU ritiene che la vendita del bene in un unico lotto sia la soluzione tecnicamente ottimale, considerato lo stato ancora al grezzo del fabbricato e delle parti comuni non ancora ultimate (strada di accesso e corsie di manovra). Infatti un intervento in un'unica soluzione evita un allungamento dei tempi di ultimazione, aspetto che invece potrebbe verificarsi con una divisione in lotti (il cantiere, teoricamente, potrebbe anche non chiudersi mai nell'ipotesi che qualche lotto rimanga invenduto anche a distanza di anni). La conformazione planimetrica del fabbricato sconsiglia di intervenire in più riprese.

La scelta della vendita in unico lotto, rimane, a parere del sottoscritto, quella tecnicamente migliore, considerate tutte le variabili in essere in tale tipo di intervento.

Infatti, in caso di vendita in più lotti, si porrebbe anche il problema della valutabilità e vendita del mappale 1824 (trattasi della strada di accesso al lotto e alle varie palazzine) che, in un eventuale frazionamento, andrebbe a perdere il suo valore (chi compra una strada di pertinenza di tutti i proprietari?). Il mappale 1824 rappresenta un bene di pertinenza del bene principale che risulta essere il fabbricato di cui al mappale 1825. Stessa cosa dicasi per il mappale 1826 (lotto di terreno intercluso dai mappali 1824 e 1825) e per il mappale 1766 al quale si può accedere esclusivamente dal mappale 1824.



ASTE GIUDIZIARIE.it

Entrando invece nello specifico dei subalterni già identificati in catasto (il tipo mappale infatti è già stato predisposto), il subalterno 19 del mappale 1825 (trattasi dell'area di manovra e pertanto di un bene comune) risulta essere fruibile da tutti i 16 proprietari e pertanto non vendibile singolarmente.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che la soluzione tecnicamente ottimale sia quella che prevede la vendita in un unico lotto.

Sassari, lì 25 Maggio 2011

I I G. T. U.

Dott. Ing. Fabrizio Cresci



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it