



TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO – SEZIONE FALLIMENTARE

Tipo Procedimento: Procedura di liquidazione controllata –

Numero di ruolo generale: 4/2023

Giudice E.: Dott. Chiara D'Alfonso

Liquidatore: Dott. Donato Cianfarani

C.T.U.: Dott. Arch. Fabrizio Donatelli.

PROPOSTA INTEGRATIVA ALL'IPOTESI 2 DEL C.T.U.

1. Premessa

I Sig.ri _____, nata ad _____ (C.F. _____),
_____, nata ad _____ (C.F. _____),
) e _____ nato ad _____ (C.F. _____),
di comune accordo, hanno incaricato il sottoscritto Geom. Simone Novello,
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Chieti con il numero 1468,
codice fiscale: NVLSMN78A06A485J, con studio professionale in C.so Umberto I, n° 135 nel
Comune di Montazzoli (CH), Tel./Fax 0872.947005, Cell. 340.7724382, mail:
snovello78@gmail.com, PEC: simone.novello@geopec.it, di elaborare una proposta integrativa alla
"IPOTESI 2" di divisibilità dell'immobile elaborata dal C.T.U. Dott. Arch. Fabrizio Donatelli al fine
di abbassare l'importo del conguaglio monetario dovuto dalle _____ i
_____ nei confronti della quota da attribuire al Sig. _____.

Il C.T.U. nella propria consulenza tecnica ha valutato gli immobili di proprietà dei Sig.ri
_____, _____ e _____, distinti al catasto fabbricati di Casalbordino (CH)
al Foglio 41, p.lla 4058 nel modo seguente:

Relazione di Perizia
-Pag. I-

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T-1°	Appartamento (Sub. 2)	333,00	400,00	133.200,00
T	Appart. ex stalla (Sub. 2)	100,00	300,00	30.000,00
	Magazzino (Sub. 3)	59,00	250,00	14.750,00
	Garage (Sub. 4)	165,00	250,00	41.250,00
	Garage (Sub. 5)	22,00	150,00	3.300,00
	Unità Collabente (Sub. 6)	-----	A corpo	2.000,00
	Corte pertinenziale	-----	A corpo	20.000,00
			Valore tot Imm	244.500,00

"In considerazione dello stato degli immobili, il quale non presenta l'impianto termico ed abbisogna di lavori di manutenzione e del fatto che una porzione di abitazione è stata assentita come stalla e pertanto la situazione urbanistica va sanata, si applica una riduzione del 20 %, pertanto si ha:

$$€ 244.500,00 - 20\% = € 195.600,00$$

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale degli immobili oggetto di stima ammonta ad € 195.600,00.

Sulla scorta di tale valutazione il C.T.U. propone due ipotesi di divisione, oggetto dell'integrazione proposta è l'ipotesi n° 2 che il C.T.U. ha così formulato:

- IPOTESI 2

In alternativa alla ipotesi 1, al fine di abbattere i costi per gli interventi tecnici e strutturali, il Sig. _____ potrebbe diventare assegnatario di tutti i corpi di fabbrica esterni al fabbricato comprendenti i garage ed i magazzini censiti con i sub. 3-4-5-6. Mentre l'appartamento di cui al Sub. 2 resterebbe in testa alle due comproprietarie.

La corte (G) rimarrebbe bene comune a tutti i sub., salvo diverso accordo delle parti, e pertanto non viene considerata nella divisione.

Dalla stima immobiliare si ha :

QUOT	PIAN	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
A	T-1°	Appartamento (Sub. 2)	333,00	400,00	133.200,00
B	T	Appart. ex stalla (Sub. 2)	100,00	300,00	30.000,00
C		Magazzino (Sub. 3)	59,00	250,00	14.750,00
D		Garage (Sub. 4)	165,00	250,00	41.250,00
E		Garage (Sub. 5)	22,00	150,00	3.300,00
F		Unità Collabente (Sub. 6)	-----	A corpo	2.000,00
G		Corte pertinenziale	-----	A corpo	20.000,00
				Valore tot Imm	244.500,00

Pertanto la residenza di cui al Sub. 2 (A-B), assume una valutazione di € 163.200,00 con la decurtazione del 20% si ha € 130.560,00 : 2 = € 65.280,00 cad.

Gli annessi da assegnare al Sig. _____ di cui ai Subb. 3-4-5-6 (C-D-E-F),

assumono una valutazione di € 61.300,00 con la decurtazione del 20% si ha € 49.040,00.

Pertanto, ogni condividente avrà una quota pari ad € 59.866,66.

Con un conguaglio monetario di due quote di € 5.413,33 cad. in favore del Sig. F. a si potrebbero riallineare le quote equamente. Naturalmente vanno considerate le spese per il rogito notarile per l'assegnazione delle quote e la voltura catastale.

2. Proposta di variazione ipotesi n° 2 della C.T.U.

Al fine di abbassare il conguaglio monetario dovuto dalle Sig.re

si confronti del Sig. F. pari ad € 5.413,33 cadauna, le parti propongono di dividere previo frazionamento la cote comune di mq 4.000,00 al lordo dei sedimi dei fabbricati valutata dal C.T.U. in € 20.000,00 pertanto con un valore a mq di Euro 5,00 ($\text{€ } 20.000,00 / \text{mq } 4.000,00 = \text{€}/\text{mq } 5,00$) in due porzioni rispettivamente di mq 745,00 e mq 3.255,00 (come da planimetria allegata e attribuire la porzione di mq 745,00 alle Sig.re e la parte di mq 3.255,00 al Sig., pertanto, l'ipotesi di divisione n° 2 revisionata è la seguente:

QUOTA	PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
A	T-1°	Appartamento (Sub. 2)	333,00	400,00	133.200,00
B	T	Appart. ex stalla (Sub. 2)	100,00	300,00	30.000,00
G/a		Corte pertinenziale	745,00	5,00	3.725,00
C		Magazzino (Sub. 3)	59,00	250,00	14.750,00
D		Garage (Sub. 4)	165,00	250,00	41.250,00
E		Garage (Sub. 5)	22,00	150,00	3.300,00
F		Unità Collabente (Sub. 6)	-----	A corpo	2.000,00
G/b		Corte pertinenziale	3.255,00	5,00	16.275,00
Valore tot Imm					244.500,00

Pertanto, la residenza di cui al Sub. 2 (A-B), assume una valutazione di € 163.200,00 con la decurtazione del 20% si ha € 130.560,00 a cui va aggiunta la porzione di corte da frazionare G/a con un valore di € 3.725,00 per un valore complessivo di € 134.285,00 : 2 = € 67.142,50 cad.;

Gli annessi da assegnare al Sig. di cui ai Subb. 3-4-5-6 (C-D-E-F), assumono una valutazione di € 61.300,00 con la decurtazione del 20% si ha € 49.040,00 a cui va aggiunta la corte da frazionare G/b con un valore di € 16.275,00 per un valore totale di € 65.315,00. La quota spettante per ogni condividente ammonta a : $(67.142,50 + 67.142,50 + 65.315,00) : 3 = \text{€ } 66.533,33$.

Con un conguaglio monetario di due quote di € 609,17 cad. in favore del Sig.

Le spese per il frazionamento e il rogito notarile sono ad esclusivo carico delle Sig.re

3. Conclusioni

Il sottoscritto Geom. Simone Novello, con la presente relazione che si compone di n° 4 pagine dattiloscritte e n° 1 allegato ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli in base a considerazioni obiettive e secondo scienza e coscienza e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allega:

⇒ All. 1 Planimetria esplicativa del frazionamento della corte (Sub. 1).

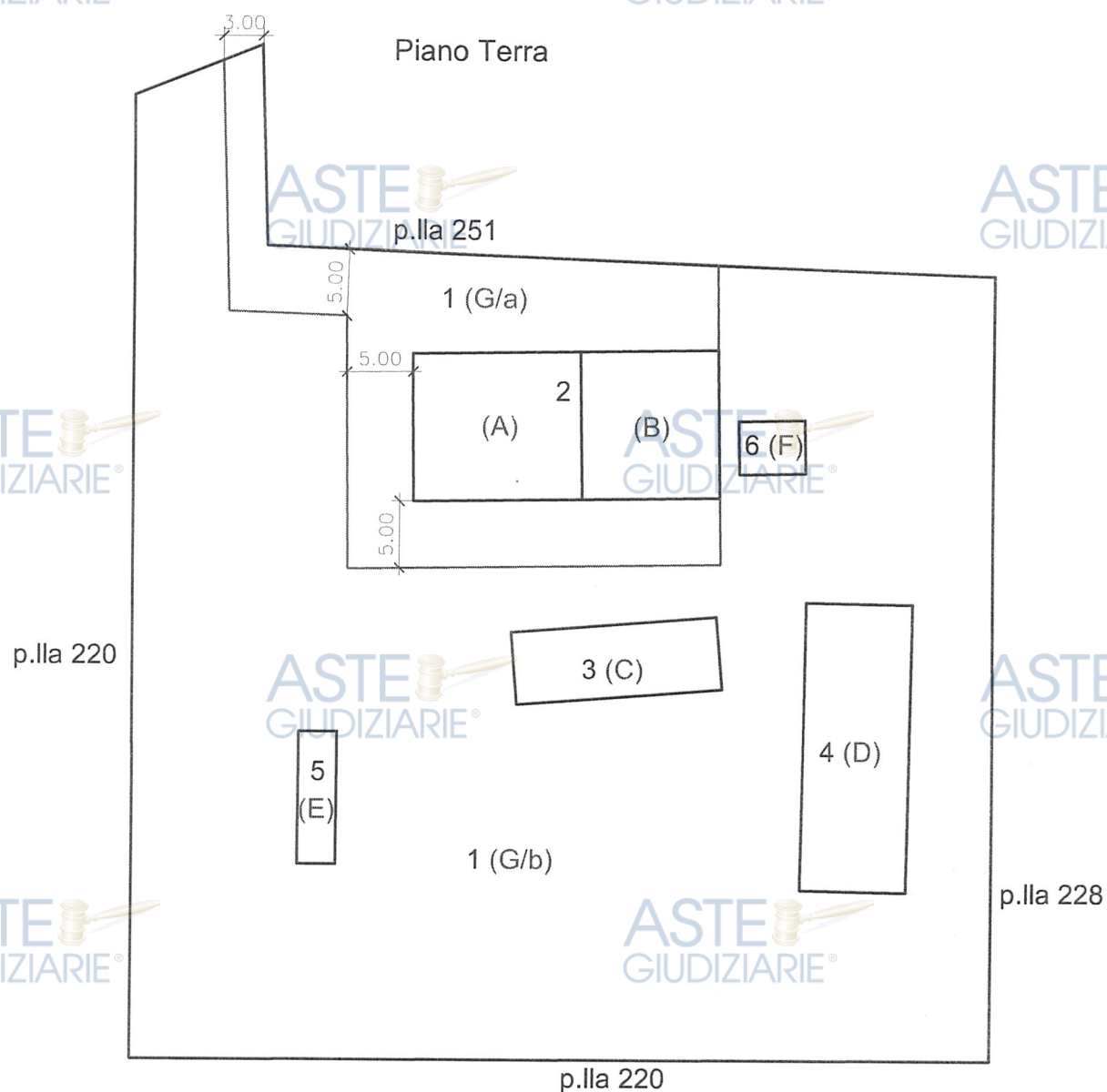
Montazzoli, lì 25 settembre 2023

Il Tecnico di Parte
Geom. Simone NOVELLO

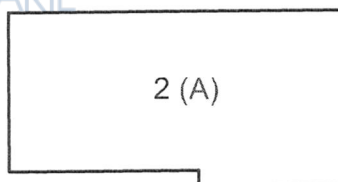


Planimetria esplicative del frazionamento della corte (sub 1)

Scala 1:500



Piano Primo



Piano Secondo (sottotetto)

