

**RELAZIONE SULLA DIVISIBILITÀ DEI BENI OGGETTO
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 10/2022 DEL R. G.
DEL TRIBUNALE DI PATTI PROMOSSA DAI GRANDI
MAGAZZINI FIORONI S.P.A. NEI CONFRONTI DEL SIG.**

[REDACTED].

Nel corso dell'udienza del 14 Febbraio 2024 l'avv. Valerio Lanza, in sostituzione dell'Avv. Tamburelli per il creditore procedente, chiedeva la divisione del compendio pignorato mentre l'Avv. Riccardo Spanò Bascio, per delega dell'Avv. Pensi per il debitore, rappresentava che la perizia non rispondeva al quesito del giudice circa la comoda divisibilità né predisponendo progetto di divisione come richiesto al punto 7 dell'Ordinanza di nomina, chiedendo il richiamo del C. T. U. o in subordine la divisione endoesecutiva.

Pertanto, la dott.ssa Michela Agata La Porta disponeva il richiamo del C. T. U. per depositare un supplemento di perizia e rispondere circa la divisibilità degli immobili, predisponendo, in caso positivo, il progetto di divisione.

In riscontro a tale disposizione io sottoscritto ing. Mario Presti, C. T. U. nell'Esecuzione Immobiliare n° 10/2022 del R. G. del Tribunale di Patti promossa dai Grandi Magazzini Fioroni S.P.A. nei confronti del sig. [REDACTED] affermo quanto segue:

1. Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato edificato tra le vie Vespri e Carcere del comune di Montagnareale e sono costituiti da:

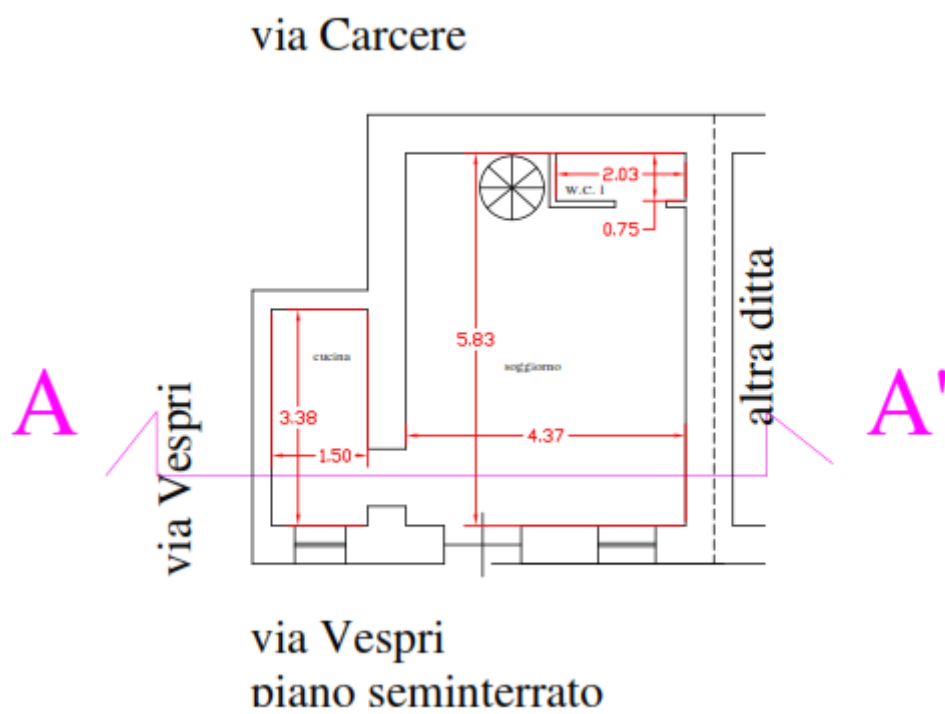
- 1.1 sub 5. Piena proprietà, per la quota di proprietà del sig. [REDACTED] a 3/4, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Vespri di Montagnareale (Me).

L'unità immobiliare occupa il piano seminterrato, (da via Vespri), e quasi tutto il piano terra, (da via Carcere), di un edificio a due elevazioni fuori terra, e una seminterrata, e vi si accede sia da via Vespri che dalla scalinata di collegamento tra la via Vespri e la via Carcere, (Elaborati planimetrici n° 1 - 3, fotografie n° 1 - 6).

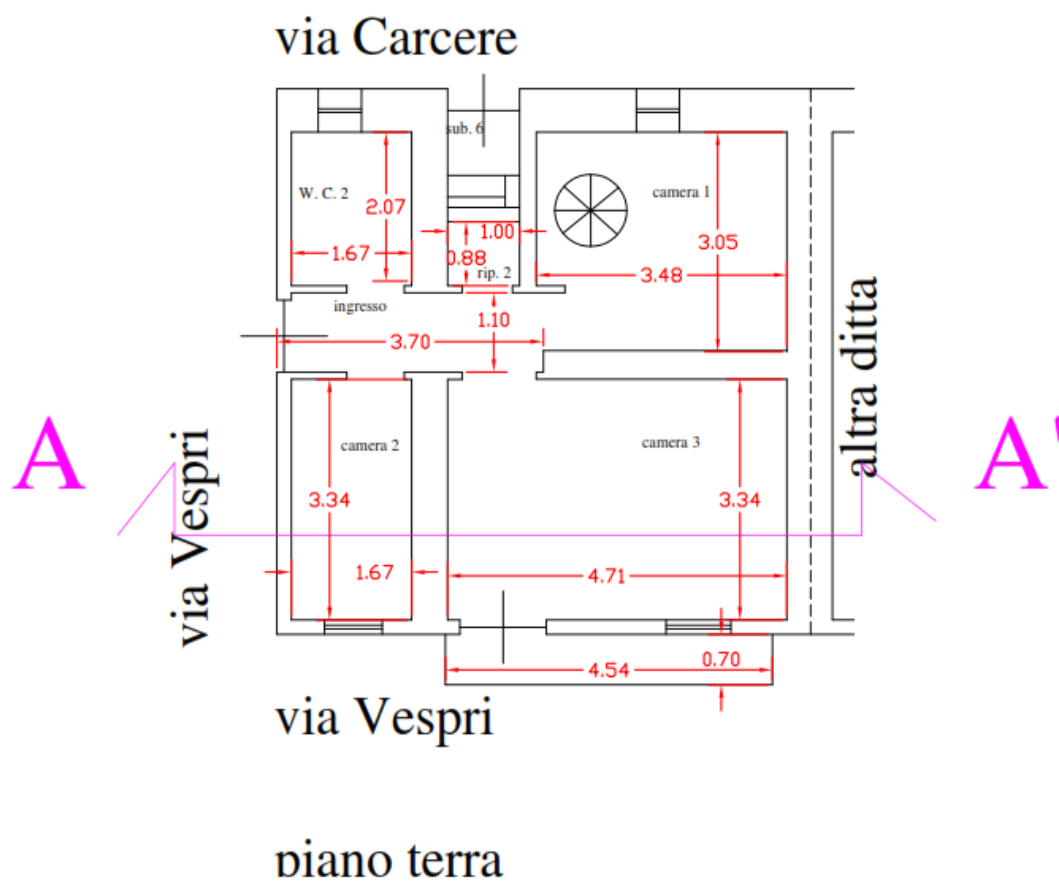
È costituita da:

- piano seminterrato: un ampio locale utilizzato come soggiorno, un piccolo locale utilizzato come cucina dotato di apertura su via Vespri, un piccolo W. C. e scala di collegamento interno a "chicciola" al piano superiore.

Presenta un'altezza interna di 2,41 m.

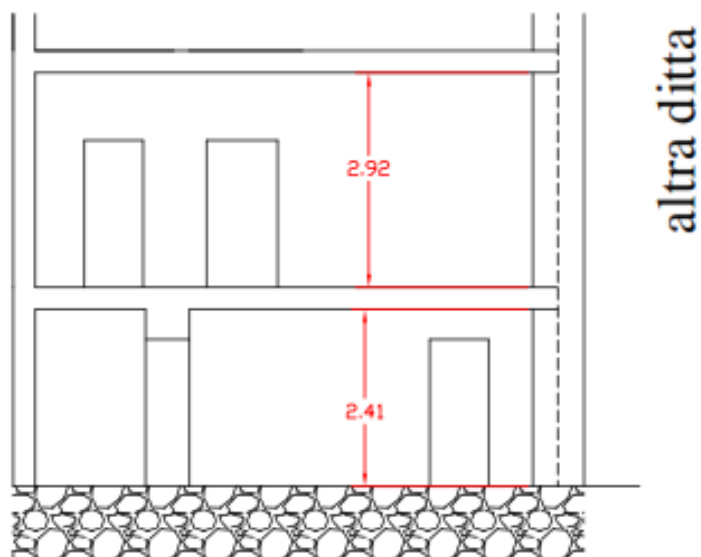


Elaborato planimetrico n° 1.



Elaborato planimetrico n° 2.

altra ditta

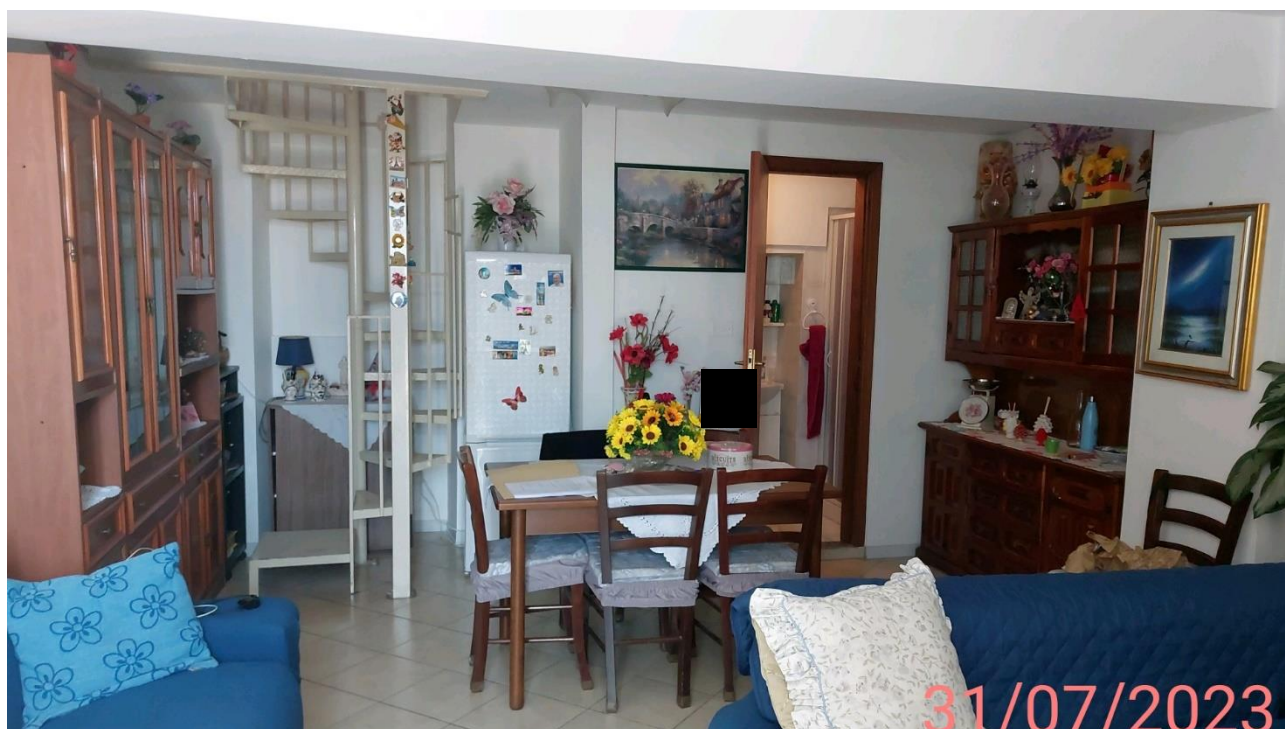


Sezione A-A'

Elaborato planimetrico n° 3.



Fotografia n° 1



Fotografia n° 2



Fotografia n° 3



Fotografia n° 4



Fotografia n° 5



Fotografia n° 6

- piano terra: ingresso, una piccola camera con apertura su via Vespri, una camera con balcone su via Vespri, una camera con apertura su via Carcere, un W. C. con apertura su via Carcere e un piccolo ripostiglio.

Presenta un'altezza interna di 2,92 m.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 99,84 m² cui si aggiungono 3,18 m² del balcone ed è nella disponibilità della signora [REDACTED], comproprietaria, per la quota pari a 1/4.

- 1.2 Sub. 6. Piena proprietà, per la quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari a 3/4, di unità immobiliare adibita a residenza sita in via Carcere di Montagnareale (Me).

L'unità immobiliare occupa il piano primo, (da via Carcere), di un edificio a due elevazioni fuori terra, e una seminterrata, e vi si accede da via Carcere, (Elaborati planimetrici n° 4 - 6, fotografie n° 1, 7 - 12).

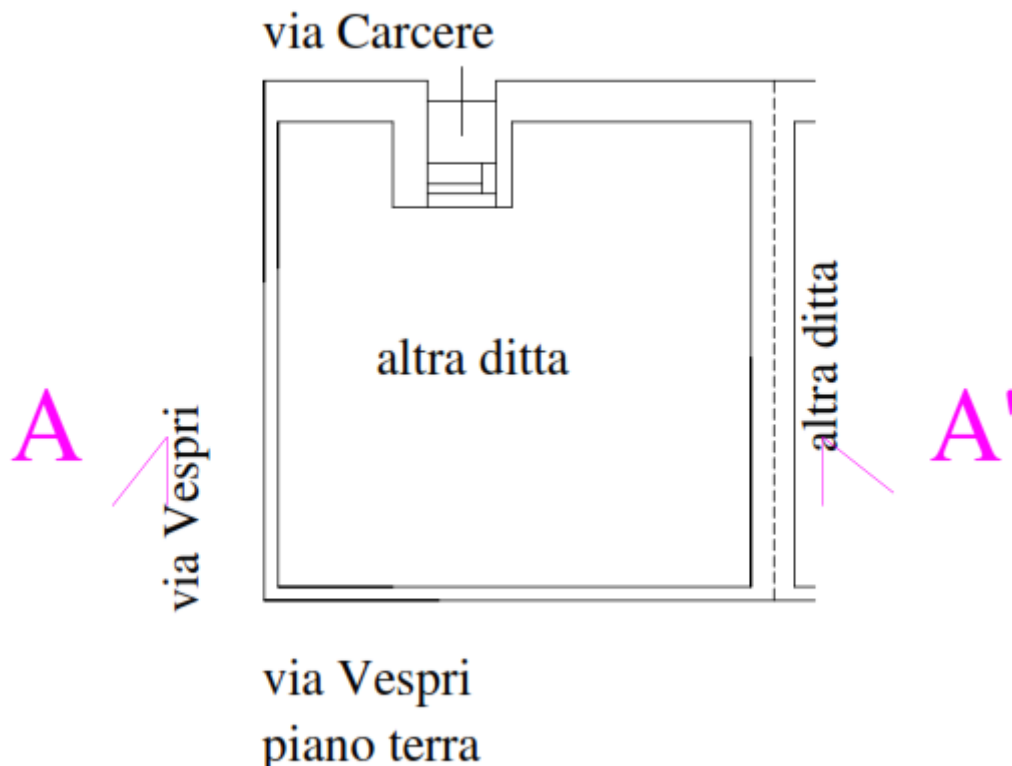
È costituito da un ingresso posta al piano terra dell'edificio da cui, tramite una scala si raggiunge il primo piano, da via Carcere e Il piano da via Vespri, costituito da: una camera con apertura su via Vespri, una camera con balcone su via Vespri, una camera

con apertura su via Carcere, un W. C. con apertura su via Carcere, un piccolo disimpegno e un piccolo locale utilizzato come cucina privo di apertura.

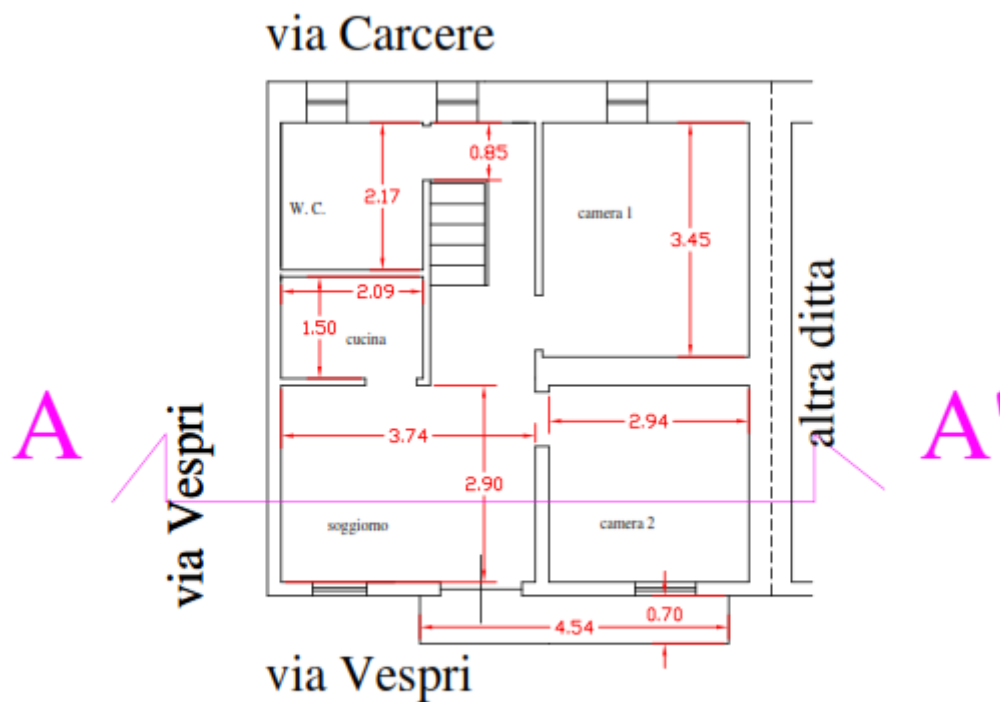
Presenta un'altezza interna variabile tra 2,45 e 2,99 m.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 58,10 m² cui si aggiungono 3,18 m² del balcone ed è nella disponibilità del signor [REDACTED] mentre la restante quota (1/4) è di proprietà della signora [REDACTED]

2. L'esigua superficie, la disposizione interna e la destinazione d'uso dei locali, alcuni dei quali presentano altezza interna inferiore a quella minima utile dei locali adibiti ad abitazione (2,70 m) e unico accesso, fa sì che una suddivisione dei locali in funzione delle quote di proprietà di ciascuno restituirebbe a entrambi i comproprietari delle unità immobiliari difficilmente fruibili e con valore di mercato notevolmente inferiore a quello attuale.

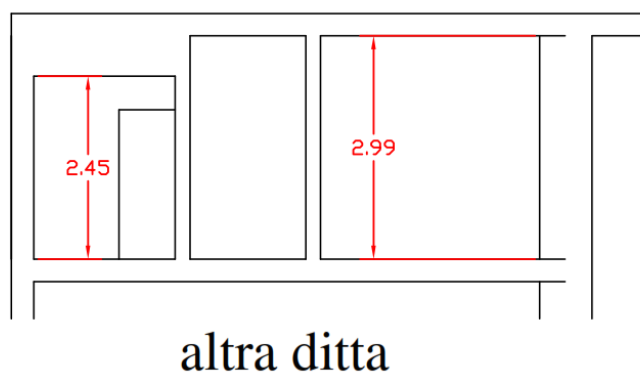


Elaborato planimetrico n° 4



n piano primo

Elaborato planimetrico n° 5

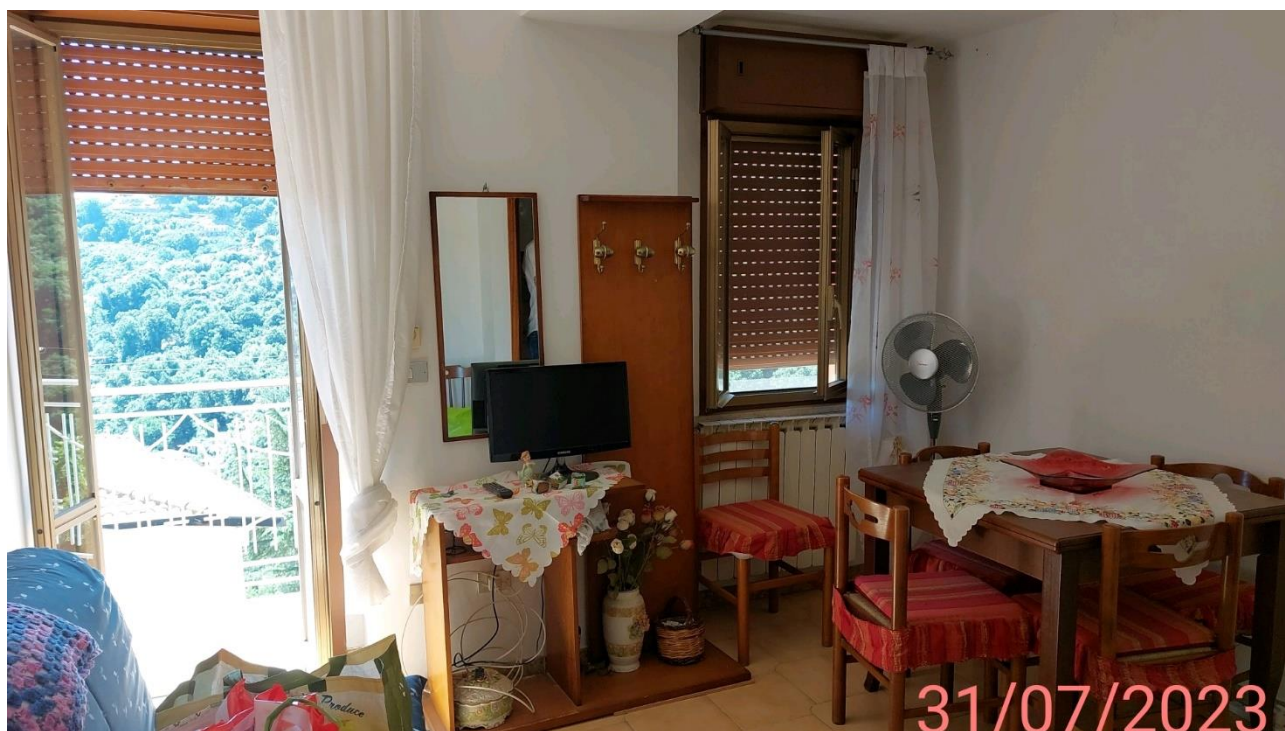


Sezione A - A'

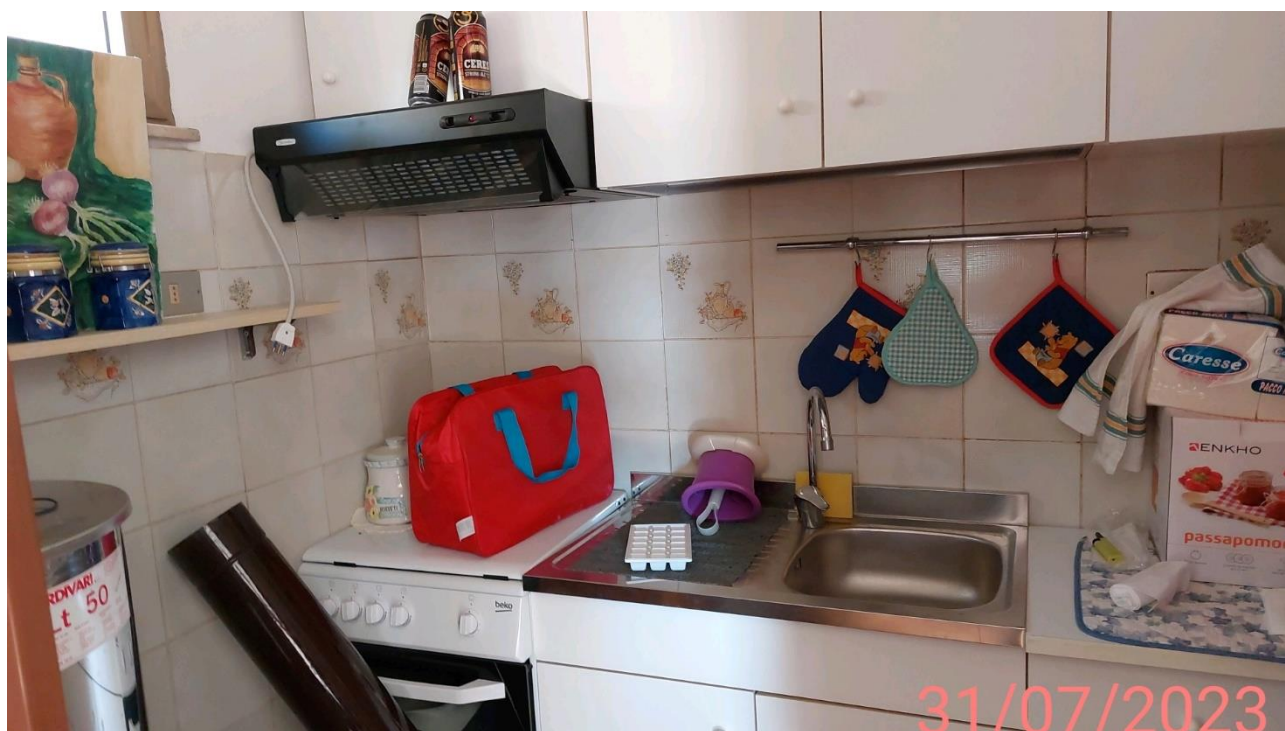
Elaborato planimetrico n° 6



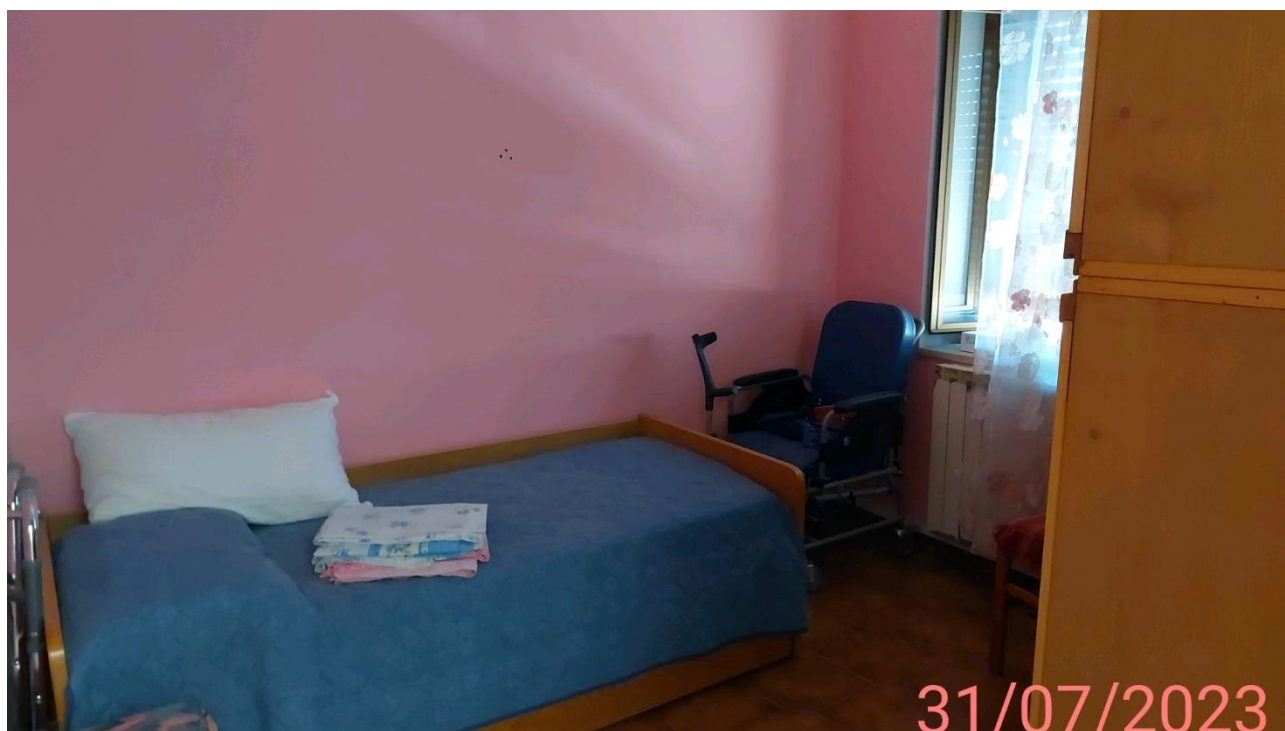
Fotografia n° 7



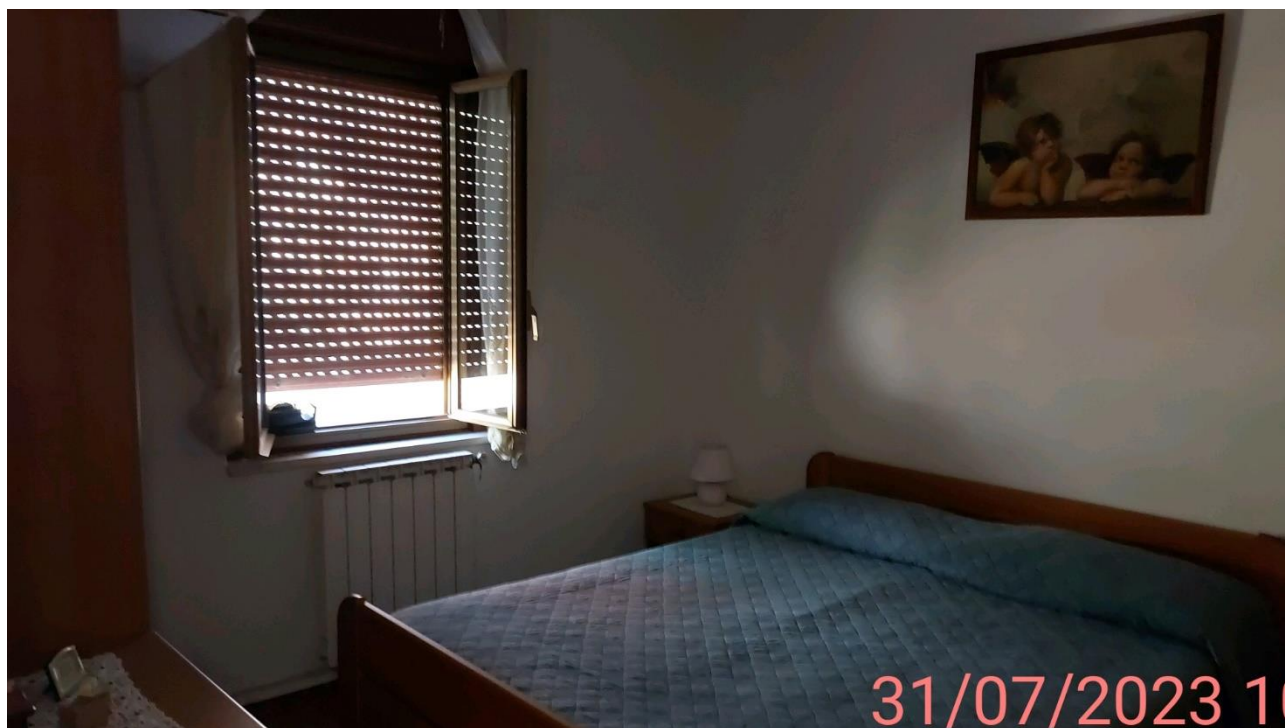
Fotografia n° 8



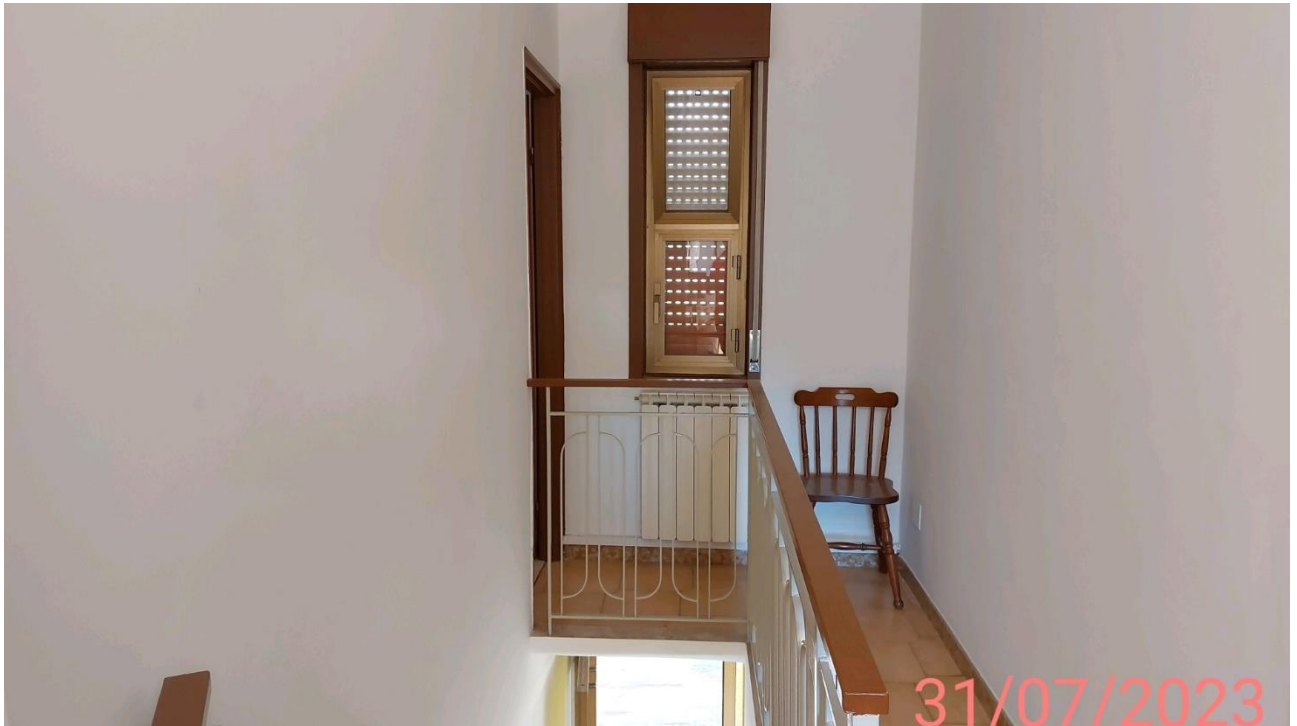
Fotografia n° 9



Fotografia n° 10



Fotografia n°11



Fotografia n° 12

3. Anche l'attuale divisione de facto tra i comproprietari, con il sub. 5, quello di superficie maggiore e che occupa 2 piani dell'edificio, nella disponibilità della signora [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria della sola quota minoritaria di entrambi i subalterni (pari a 1/4), e il sub. 6, quello di superficie minore e che occupa il secondo piano dell'edificio, nella disponibilità del sig. [REDACTED] comproprietario della quota maggioritaria di entrambi i subalterni (pari 3/4), è di ostacolo ad eventuale divisione dei beni con limitato conguaglio in denaro.

Alla luce di quanto prima evidenziato, affermo che gli immobili non sono comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e confermo quanto già depositato.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Mistretta, lì 12/03/2024



il C. T. U.
Ing. Mario Presti
Mario Presti