dott. ing. FRANCESCA CALDAROLA

Corso Umberto I, n°84 - 70056 MOLFETTA (BA)
Tel. e Fax: 0803975884 Mailto: ingfrancescacaldarola@gmail.com
francesca.caldarola@ingpec.eu
P.I. 06031940726 - C.F. CLDFNC72D70A662G

TRIBUNALE CIVILE DI TRANI

CAUSA CIVILE N°574/2018 R.G.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Francesca Caldarola

COMUNE DI ANDRIA

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

TRIBUNALE DI TRANI

PREMESSA

Con decreto ingiuntivo n°5122 dell'11/02/2012 il Tribunale di Milano ingiungeva a la somma di € 80.055,60, oltre interessi e spese del procedimento monitorio.

In forza del predetto titolo esecutivo, il 07/03/2012 iscriveva ipoteca sugli immobili di proprietà di parte debitrice siti in Andria alla Via Giambattista Vico nn°7-9 (Fg 225, Plla 401, Sub 2 e 4).

Con atto di fusione del 29/08/2012 veniva incorporata in con efficacia dal 10/09/2012.

Sempre in forza del citato decreto ingiuntivo, il 21/04/2014 notificava a atto di precetto intimante il pagamento di € 95.235,60, oltre interessi e spese successive.

In data 30/06/2014 notificava atto di pignoramento immobiliare nei confronti di avente ad oggetto ½ del diritto di proprietà sulle unità site in Andria alla Via Giambattista Vico nn°7-9 (Fg 225, Plla 401, Sub 2 e 4). Dall'esame della relazione notarile emergeva che risultava comproprietario degli immobili pignorati per la restante quota di ½.

In data 14/09/2017 il G.E., considerato che era stata pignorata una quota di bene indiviso e che non era possibile provvedere alla separazione di quanto spettante al debitore esecutato, disponeva consulenza tecnica d'ufficio incaricando la scrivente professionista della redazione di perizia di stima immobiliare. L'elaborato peritale veniva regolarmente depositato in data 20/07/2017.

Con *Atto di citazione* del 15/01/2018 , quale creditore procedente subentrato a . nella procedura esecutiva sospesa RGE 296/14, instaurava giudizio di divisione chiamando in causa per veder l'Ill.mo Tribunale adito disporre:

- in via preliminare, l'attribuzione in favore d della quota di ½ della proprietà dei beni esecutati, laddove manifestasse interesse per l'acquisto della quota di proprietà di ;
- in via principale e nel merito:
    a) laddove non sorgessero contestazioni, disporre con ordinanza la vendita dell'intera proprietà del bene;
    b) laddove sorgessero contestazioni, accertato il diritto alla divisione, disporre con sentenza la vendita medesima dell'intera proprietà.

Con *Comparsa di costituzione e risposta* del 09/04/2018 si costituiva in giudizio , facendo notare che il compendio immobiliare oggetto del giudizio di divisione è costituito da:

1. Lotto n°001 – Appartamento a piano terra in Andria alla Via Giambattista Vico nn°7-9 stimato per l'intero € 73.560,00 e per la quota pignorata da porre a base d'asta € 23.335,00, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova;

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

2. Lotto n°002 - Appartamento a piano ammezzato in Andria alla Via Giambattista Vico n°9 stimato per l'intero € 32.620,00 e per la quota pignorata da porre a base d'asta € 9.982,50, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Alla luce delle risultanze dell'elaborato peritale, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice adito di individuare e determinare le singole quote del valore dei lotti sopra descritti; provvedere a riequilibrare il valore di tali quote a mezzo conguaglio a determinarsi; assegnare il Lotto n°001, maggioritario, al comproprietario non debitore , trattandosi di quota gravata dal versamento del conguaglio, ed il Lotto n°002, minoritario, al comproprietario debitore , trattandosi di quota assegnataria del conguaglio.

Con *Ordinanza* resa ex art. 600 c.p.c. nel procedimento esecutivo n°296/2014 con cui si disponeva l'introduzione del giudizio di divisione in relazione ai Lotti nn°001 e 002 della perizia di stima, l'Ill.mo Sig. Giudice riteneva necessario integrare l'elaborato peritale nominando nuovamente la sottoscritta affinché ***"esaminata la documentazione acquisita ed espletati tutti gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui con riferimento ai titoli di provenienza, il compendio da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e l'insistenza di eventuali iscrizioni ipotecarie; descriva dettagliatamente il suddetto compendio e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica; accerti il CTU la divisibilità o meno del compendio – con riferimento al lotto n°2, già accertata la divisibilità con riferimento al lotto n°1; in caso di esito positivo, rediga un progetto di divisione che tenga conto delle quote dei soggetti condividenti e degli eventuali conguagli; nel caso in cui l'immobile sia indivisibile, dia conto delle ragioni dell'indivisibilità e determini il valore della quota spettante ai singoli comproprietari in caso di richiesta di attribuzione; verifichi i requisiti che ne consentono la commerciablità o meno ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e stimi il valore del bene all'attualità in relazione all'intero immobile ed alle singole quote".***

Con la medesima *Ordinanza* l'Ill.mo Sig. Giudice fissava l'udienza del 25/11/2019 per il conferimento dell'incarico. In tale data la sottoscritta prestava il giuramento di rito e fissava l'inizio delle operazioni peritali il 06/12/2019 alle ore 16,00 sui luoghi oggetto di causa. All'appuntamento non si presentava alcuna delle parti, per cui la scrivente procedeva con il sopralluogo esaminando gli immobili sulla scorta dei rilievi già prodotti nel precedente giudizio. Concluse le operazioni peritali, la sottoscritta redigeva il verbale di sopralluogo (Allegato n°1) e l'elaborato peritale che segue.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO DA DIVIDERE, VERIFICA APPARTENENZA ALLE PARTI E INSISTENZA DI ISCRIZIONI IPOTECARIE

A seguito di accertamenti, indagini e verifiche compiuti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, la scrivente ha potuto appurare che il compendio da dividere è costituto dai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Andria ed ivi censiti al N.C.E.U. (Allegati da n°2 a n°7):

- Appartamento a piano terra al Fg 225 Plla 401 Sub 4 (attualmente frazionato nei Sub 6 e 7)
- Appartamento a piano ammezzato al Fg 225 Plla 401 Sub 2

I beni elencati sono di proprietà dei sig.r , ciascuno per la quota di ½, così come esplicitato nella seguente tabella:

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

ELENCO BENI		QUOTE
Appartamento a piano terra al Foglio 225 Particella 401 Sub 4 (attualmente frazionato nei Sub 6 e 7)		1/2
		1/2
Appartamento a piano ammezzato al Foglio 225 Particella 401 Sub 2		1/2
		1/2

Tali beni sono pervenuti agli odierni comproprietari in forza di "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" per atto rogato dal dott. Nicola Lombardi, Notaio in Andria, in data 09/02/1990 al n°9009 di Raccolta e n°32515 di Repertorio, registrato a Barletta in data 01/03/1990 al n°1114, trascritto a Trani in data 15/02/1990 ai nn°3762/3097 (Allegato n°8).

Riguardo il primo bene in elenco, così come riportato a pag. 4 della perizia di stima immobiliare del 20/07/2017, si precisa che in data 30 giugno 2015, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare a carico del sig , gravante sulla porzione pari ad 1/2 dell'unità immobiliare in Andria alla Via G. Vico nn°7-9, veniva depositata presso il SUE di Andria *"SCIA per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie"*. Con tale dichiarazione il vano a piano terra con accesso da Via G. Vico n°9 veniva separato dal restante compendio mutando destinazione d'uso da abitazione economica (categoria catastale A3) a deposito (categoria catastale C2). A seguito dell'invio della citata pratica, autorizzata dall'Ufficio tecnico di Andria il 27/07/2015, l'immobile a piano terra veniva frazionato in due unità: abitazione di 3,5 vani (e non 5 come in origine) e deposito dell'estensione di 22 mq. Le due nuove unità modificavano i subalterni, passando dall'originario sub 4 ai subalterni 6 per il deposito e 7 per l'abitazione, ma lasciavano inalterata la distribuzione interna; il vano, infatti, seppur accatastato come deposito, viene tuttora utilizzato come camera da letto. Poiché la variazione veniva eseguita dopo l'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 04/07/2014 e trascritto a Trani il 24/07/2014 ai nn°12402/9704, essa si è intesa PRIVA DI QUALSIASI EFFICACIA ai fini della procedura esecutiva n°296/14, oggi sospesa. Nel presente giudizio di divisione, avendo chiesto l'attribuzione del Lotto n°001 (comprendente gli attuali Sub 6 e 7) ed avendo egli stesso, in qualità di comproprietario, autorizzato la procedura di frazionamento con SCIA del 30/06/2015, non occorrerà ripristinare lo status quo ante. In tal modo si eviteranno costi aggiuntivi relativi alla regolarizzazione catastale per annullamento del cambio di destinazione d'uso.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Le ispezioni ipotecarie sui comproprietari dei beni oggetto di giudizio di divisione hanno consentito di appurare l'esistenza delle seguenti formalità in capo a (Allegato n°9):

- ***Iscrizione giudiziale*** *(annotata) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di , contro a firma del Giudice di Pace di Bergamo in data 02/12/2011 al Repertorio n°1890, iscritta a Trani in data 23/01/2012 ai nn°1385/111.*
  Importo ipoteca: Euro 2404,33
  Importo capitale: Euro 1858,33
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 di piena proprietà.
- ***Iscrizione giudiziale*** *(annotata) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di , contr , a firma del Tribunale di Milano in data 10/02/2012 al Repertorio n°5122/2012, iscritta a Trani in data 07/03/2012 ai nn°4193/418.*
  Importo ipoteca: Euro 120.000,00
  Importo capitale: Euro 80.055,60
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

- ***Iscrizione giudiziale*** *(annotata) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di), contr , a firma del Tribunale di Monza in data 04/09/2012 al Repertorio n°3109, iscritta a Trani in data 28/09/2012 ai nn°16921/1863.*
  Importo ipoteca: Euro 6.091,54
  Importo capitale: Euro 5.076,29
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
- ***Iscrizione giudiziale*** *(annotata) derivante da iuntivo a favore di , contr , a firma del Tribunale di Monza in data 30/07/2012 al Repertorio n°8278, iscritta a Trani in data 30/10/2012 ai nn°18940/2073.*
  Importo ipoteca: Euro 9.324,00
  Importo capitale: Euro 7.769,70
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
- ***Iscrizione legale*** *(Attiva) derivante da RUOLO (A 77 del D.P.R. n°602 del 1973) a favore di), contro ( ), a firma di . in data 19/11/2012 al Repertorio n°1983/681, iscritta a Trani in data 28/11/2012 ai nn°20629/2284.*
  Importo ipoteca: Euro 186.583,36
  Importo capitale: Euro 93.291,68
  Riferito limitatamente a: L'atto è riferito alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
- ***Pignoramento*** *derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di . contro , a firma del Tribunale di Trani - Ufficio Giudiziario in data 04/07/2014 al Repertorio n°11346/2014, trascritto a Trani in data 24/07/2014 ai nn°12402/9704.*
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.
- **Divisione giudiziale** derivante da Domanda giudiziale, a firma del Tribunale di Trani, in data 07/03/2018 al repertorio n°582, trascritta a Trani in data 28/02/2019 ai nn°4201/3152.

Per quanto concern sussiste, invece, la seguente formalità relativa al solo appartamento in Andria censito presso il N.C.E.U. al Fg 225 Plla 401 Sub 4 (Allegato n°9 e n°10):

- ***Iscrizione legale*** *(Attiva) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di), contro a firma di l . in data 23/05/2016 al Repertorio n°8361/6816, iscritta a Trani in data 26/05/2016 ai nn°11190/1258.*
  Importo ipoteca: Euro 48905,54
  Importo capitale: Euro 24.452,77
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

Sempre in capo , ma relativamente ad entrambe le unità immobiliari in Andria censite presso il N.C.E.U. al Fg 225 Plla 401 Sub 4 e 2, sussiste l'ulteriore formalità (Allegati n°9 e n°11):

- ***Iscrizione legale*** *(Attiva) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di , contro , a firma di . in data 23/05/2016 al Repertorio n°8366/6816, iscritta a Trani in data 26/05/2016 ai nn°11191/1259.*
  Importo ipoteca: Euro 146.935,16
  Importo capitale: Euro 73.467,58
  Riferito limitatamente alla porzione di 1/2 della piena proprietà.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DA DIVIDERE

LOTTO N°001 (comprensivo degli attuali sub 6 e 7)

L'appartamento in Andria alla Via Giambattista Vico nn°7-9 (Foto n°1, n°2 e n°3) è composto da: ingresso, soggiorno, tinello, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto e pozzo luce. E' posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 101,00. L'immobile confina a Nord e a Est con altre unità immobiliari, a Ovest con androne portone, a Sud con Via Giambatttista Vico. È censito presso il N.C.E.U. del Comune di Andria al foglio 225, mappale 401, subalterno 7, categoria A3, classe 3, superficie catastale 71

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

mq, superficie totale escluse aree scoperte 70 mq, composto da vani 3,5, posto al piano T, rendita Euro 334,41 e al foglio 225, mappale 401, subalterno 6, categoria C2, classe 11, consistenza 22 mq, superficie catastale 27 mq, posto al piano T, rendita Euro 113,62 (i subalterni 6 e 7 derivano da cambio di destinazione d'uso, come in precedenza evidenziato – Allegato n°3 e n°4).

LOTTO N°002

L'appartamento in Andria alla Via Giambattista Vico n°9 (Foto n°1, n°4 e n°5) è composto da: ingresso, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile è sprovvisto di cucina poiché tuttora utilizzato come dependance dell'appartamento a piano terra. E' posto al piano ammezzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 50,00. L'immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con altre unità immobiliari, a Sud con vano scala. È censito presso il N.C.E.U. al Comune di Andria al foglio 225, mappale 401, categoria A/4, classe 2, composto da 3 vani, superficie catastale totale 51 mq; totale, escluse aree scoperte, 49 mq, posto al piano primo, rendita Euro 151,84. L'immobile confina a Nord, a Ovest e a Est con altre unità immobiliari, a Sud con vano scala (Allegato n°5).



FOTO N°1: Facciata principale del fabbricato in cui insistono i beni oggetto di divisione (Lotti n°001 e n°002).

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa



FOTO N°2: Veduta degli interni (Lotto n°001).

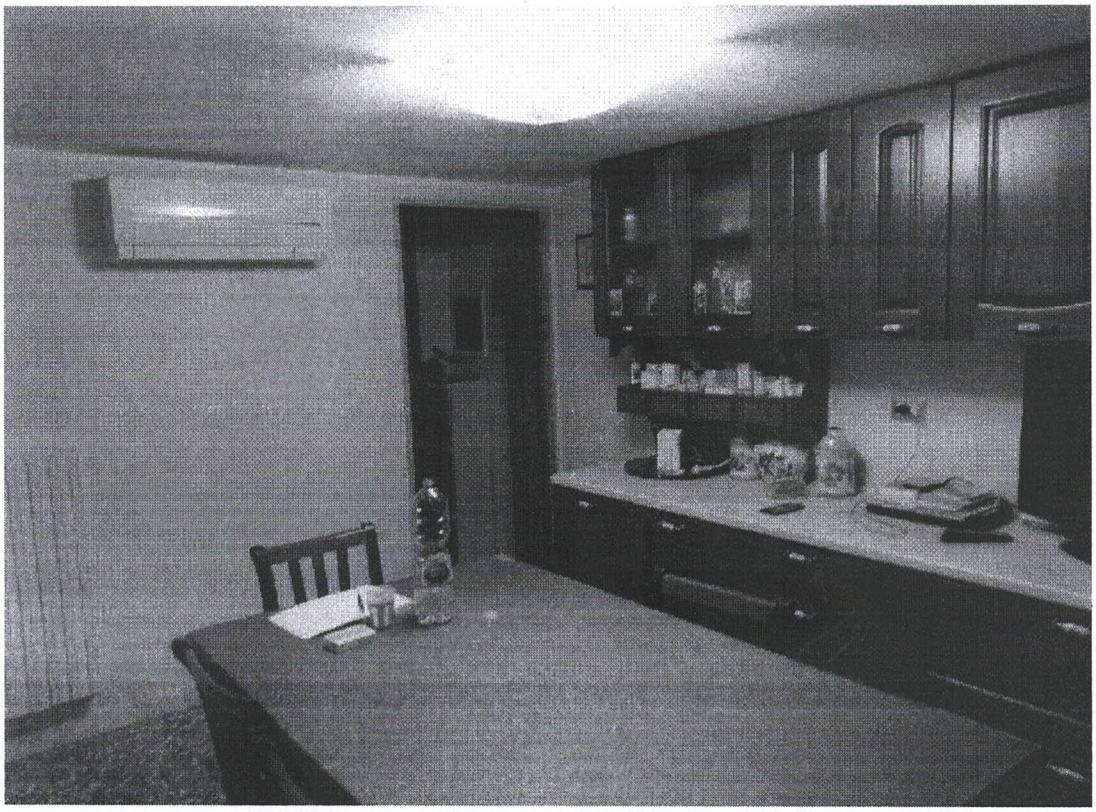

FOTO N°3: Veduta degli interni (Lotto n°001).

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

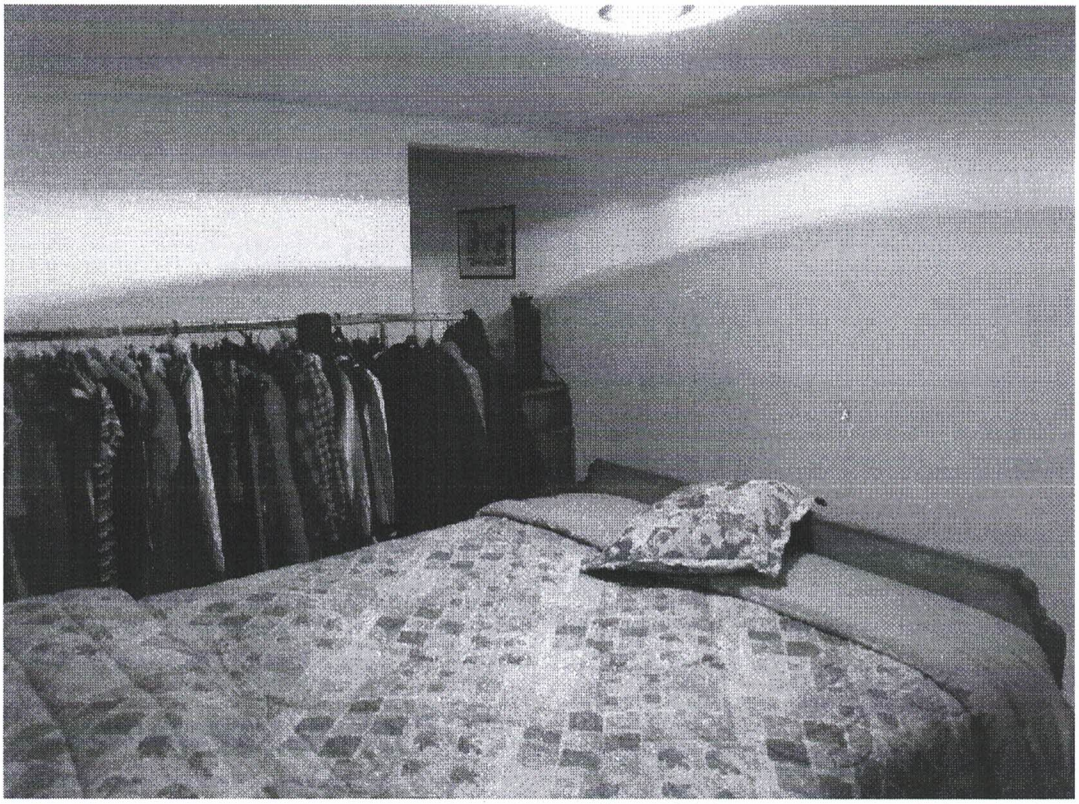

FOTO N°4: Veduta degli interni (Lotto n°002).

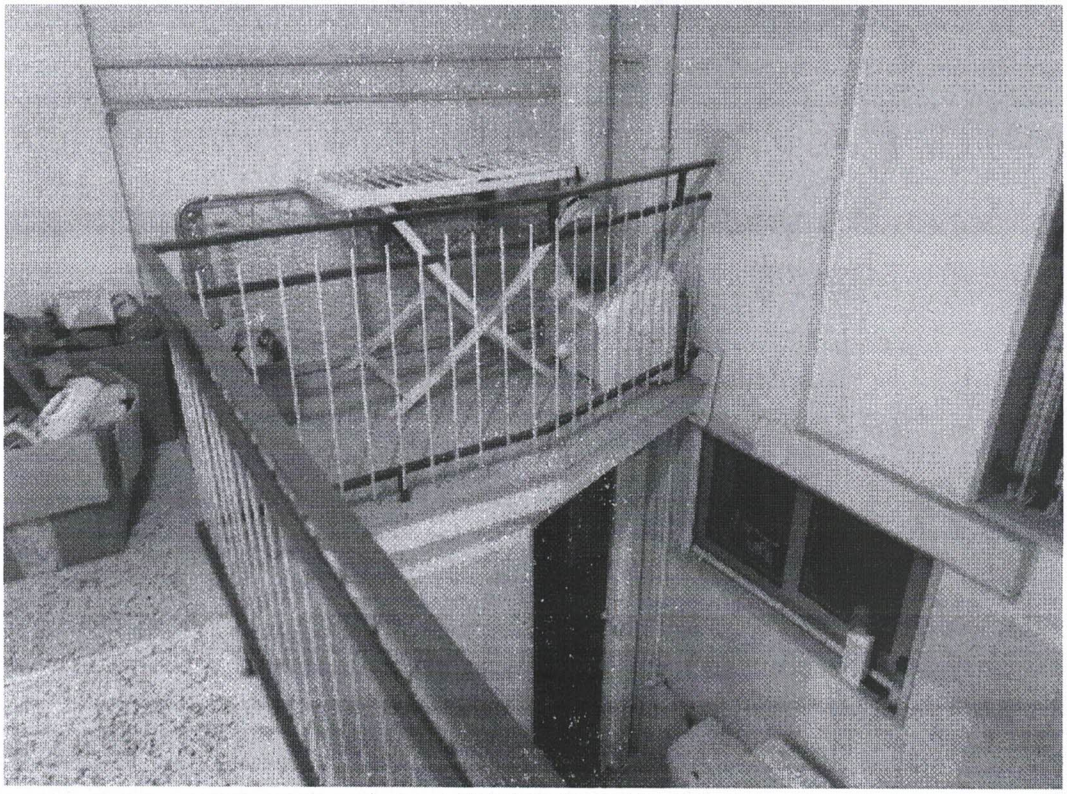

FOTO N°5: Veduta dell'ampliamento del balcone con sottostante vano tecnico (Lotto n°002).

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

Si evidenzia che lo stato dei luoghi non ha subito variazioni rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo relativo alla procedura esecutiva n°296/14. Pertanto, nel presente contenzioso si richiamano integralmente le restituzioni grafiche (planimetrie in scala 1:100) già elaborate nella citata procedura (Allegati n°12 e n°13).

VERIFICA REQUISITI DI COMMERCIABILITA'AI SENSI DELLA LEGGE N°47/1985

Come indicato nella perizia di stima redatta per la procedura esecutiva n°296/2014, sono state riscontrate le seguenti difformità.

In ordine al Lotto n°001, si evidenzia la presenza di vano tecnico all'interno del pozzo luce. Tale vano, dell'estensione di mq 2,75 e dell'altezza netta interna di m 2,15, ospita caldaia e serbatoio per acqua potabile ed è coperto da solaio che, al sovrastante piano ammezzato, costituisce prolungamento del balcone. Inoltre, all'interno dell'immobile sono state eseguite piccole opere di modifica della distribuzione interna consistenti nell'ampliamento del servizio igienico. La difformità urbanistica (realizzazione di vano tecnico in assenza di titolo abilitativo e di piccole opere interne) è sanabile presentando *"CILA in sanatoria"* per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e versando la relativa sanzione per un costo totale di euro 3.000,00 di cui euro 1.750,00 a carico dell'immobile a piano terra (la pratica sanerebbe entrambe le difformità rilevate sia a piano terra che a piano ammezzato). La difformità catastale è, invece, sanabile presentando DocFa di aggiornamento planimetria per un importo totale di euro 800,00. In aggiunta, si riscontra l'assenza di certificato di agibilità sanabile da tecnico abilitato mediante *"Deposito di attestazione di agibilità"* ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del D.P.R. n°380/2001 per un importo di euro 500,00.

In relazione al Lotto n°002, si riscontrano l'accrescimento del balcone, quale conseguenza dell'inserimento di vano tecnico all'interno del pozzo luce (Foto n°5), e l'allargamento del servizio igienico. Come per il Lotto n°001, la difformità urbanistica (realizzazione di vano tecnico in assenza di titolo abilitativo e di piccole opere interne) è sanabile presentando *"CILA in sanatoria"* per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e versando la relativa sanzione per un costo totale di euro 3.000,00 di cui euro 1.750,00 a carico dell'immobile a piano terra (la pratica sanerebbe entrambe le difformità rilevate sia a piano terra che a piano ammezzato). La difformità catastale è, invece, sanabile presentando DocFa di aggiornamento planimetria per un importo totale di euro 800,00. In aggiunta, si rileva l'assenza di certificato di agibilità sanabile da parte di tecnico abilitato mediante *"Deposito di attestazione di agibilità"* ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del D.P.R. n°380/2001 per un importo di euro 500,00.

STIMA DEL VALORE DEI BENI ALL'ATTUALITA'

Per quanto concerne la stima degli immobili, non essendo intervenute variazioni di alcun tipo sia di carattere urbanistico che catastale rispetto agli ultimi rilievi del 2017 e non essendosi verificate variazioni significative del mercato immobiliare nel corso degli ultimi tre anni, si ritiene di poter confermare gli importi indicati nel richiamato elaborato peritale ovvero:

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

	ELENCO BENI	VALORE
LOTTO n°001	Appartamento a piano terra al Foglio 225 Particella 401 Sub 4 (attualmente frazionato nei Sub 6 e 7)	€ 73.560,00
LOTTO n°002	Appartamento a piano ammezzato al Foglio 225 Particella 401 Sub 2	€ 32.620,00

Sulla scorta di tali valori possiamo calcolare le rispettive quote di spettanza di ciascun comproprietario:

ELENCO BENI	PROPRIETARI	QUOTE	VALORE QUOTE
Appartamento a piano terra al Foglio 225 Particella 401 Sub 4 (attualmente frazionato nei Sub 6 e 7)		1/2	€ 36.780,00
		1/2	€ 36.780,00
Appartamento a piano ammezzato al Foglio 225 Particella 401 Sub 2		1/2	€ 16.310,00
		1/2	€ 16.310,00

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

L'analisi delle caratteristiche fisiche degli immobili oggetto di causa ha consentito di appurare che gli stessi non sono comodamente divisibili. Infatti, per quanto concerne il Lotto n°001, pur risultando il frazionamento materialmente possibile (l'immobile dispone di due diversi accessi - dalla strada e dal portone condominiale), si otterrebbero due porzioni non suscettibili di autonomo e libero godimento e, in aggiunta, sensibilmente deprezzate rispetto al valore dell'intero. Riguardo il Lotto n°002, non sussistendo la possibilità di frazionamento, anch'esso deve intendersi, al pari del Lotto n°001, non divisibile. Pertanto, si dovrà procedere determinando il valore delle singole quote tenendo conto della richiesta di attribuzione del Lotto n°001, maggioritario, da parte del sig , ed assegnando il relativo conguaglio al Lotto n°002, minoritario.

Considerando le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate, per ciascun immobile, pari ad € 3.050,00, ovvero ad € 1.525,00 pro quota, si avranno i seguenti valori dell'intero (€ 70.510,00 per il Lotto n°001 ed € 29.570,00 per il Lotto n°002):

ELENCO BENI	PROPRIETARI	QUOTE	VALORE QUOTE	SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	VALORE QUOTE AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	VALORE INTERO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE
LOTTO N°001		1/2	€ 36.780,00	€ 1.525,00	€ 35.255,00	€ 70.510,00
		1/2	€ 36.780,00	€ 1.525,00	€ 35.255,00	
LOTTO N°002		1/2	€ 16.310,00	€ 1.525,00	€ 14.785,00	€ 29.570,00
		1/2	€ 16.310,00	€ 1.525,00	€ 14.785,00	

Per riequilibrare le quote si dovrà assegnare il conguaglio pari ad **€ 20.470,00** al Lotto n°002, ottenendo così due quote di pari valore:

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

ELENCO BENI	ASSEGNATARI	QUOTE	VALORE INTERO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	CONGUAGLIO	VALORE INTERO AL NETTO DEL CONGUAGLIO
LOTTO n°001		1/1	€ 70.510,00	- € 20.470,00	€ 50.040,00
LOTTO n°002		1/1	€ 29.570,00	+ € 20.470,00	€ 50.040,00

CONCLUSIONI

I sig.r sono comproprietari di due immobili siti in Andria alla Via Giambattista Vico nn°7-9, nelle proporzioni che seguono:

ELENCO BENI	PROPRIETARI	QUOTE
Appartamento a piano terra al Foglio 225 Particella 401 Sub 4 (attualmente frazionato nei Sub 6 e 7)		1/2
		1/2
Appartamento a piano ammezzato al Foglio 225 Particella 401 Sub 2		1/2
		1/2

Poiché su tali beni pende pignoramento immobiliare riguardante le quote del sig. e considerato che il comproprietario non debitore si è mostrato disponibile all'acquisizione del solo Lotto n°001, sui medesimi beni pende giudizio di divisione immobiliare.

Constatato che gli immobili sono commerciabili, a meno di pratiche edilizie e catastali in sanatoria dell'importo totale di € 3.050,00 per ciascun lotto, ma non sono divisibili, si è prodotto un progetto di divisione immobiliare impostato, innanzitutto, sulla richiesta di attribuzione del Lotto n°001, maggioritario, da parte del sig , e sull'assegnazione del relativo conguaglio al Lotto n°002, minoritario.

Si sono, così, costituiti i seguenti lotti, tenendo ferma la stima già operata dalla scrivente nel corso della procedura esecutiva n°296/2014:

ELENCO BENI	PROPRIETARI	QUOTE	VALORE QUOTE	SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	VALORE QUOTE AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	VALORE INTERO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE
LOTTO n°001		1/2	€ 36.780,00	€ 1.525,00	€ 35.255,00	€ 70.510,00
		1/2	€ 36.780,00	€ 1.525,00	€ 35.255,00	
LOTTO n°002		1/2	€ 16.310,00	€ 1.525,00	€ 14.785,00	€ 29.570,00
		1/2	€ 16.310,00	€ 1.525,00	€ 14.785,00	

Il valore dei singoli Lotti è stato riequilibrato assegnando il relativo conguaglio, pari ad **€ 20.470,00,** al Lotto n°002, ottenendo i valori espressi nella seguente tabella:

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa

ELENCO BENI	ASSEGNATARI	QUOTE	VALORE INTERO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE	CONGUAGLIO	VALORE INTERO AL NETTO DEL CONGUAGLIO
LOTTO n°001		1/1	€ 70.510,00	- € 20.470,00	€ 50.040,00
LOTTO n°002		1/1	€ 29.570,00	+ € 20.470,00	€ 50.040,00

Tanto si doveva in adempimento del fiducioso incarico ricevuto.

Molfetta, 18 febbraio 2020

Il CTU
Ing. Francesca Caldarola

Firmato Da: CALDAROLA FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3d5cb598bb518e644cafe3ab82e6fa