

Stante il fallimento del sig. ██████████, la quota di competenza dello stesso risulta oggi acquisita all'attivo della massa fallimentare. Ne consegue la necessità di procedere alla divisione giudiziale del patrimonio sociale.

Secondo quanto si legge infatti sull'atto di citazione, la Curatela del Fallimento ██████████ ha chiesto la divisione giudiziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 784 e segg. c.p.c., dei beni acquisiti al fallimento mediante formazione di quote di uguale valore da assegnare a ciascuna delle parti aventi diritto.

Secondo parte attrice, alla data di dichiarazione del fallimento il sig. ██████████

██████████ era proprietario dei seguenti beni:

- 1- Immobile in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, acquistato da ██████████ in regime di comunione legale con la moglie ██████████, da potere di ██████████, con atto in notar Lentini in data 03.08.1988, trascritto ad Agrigento in data 11.08.1988 ai nn. 11412/13091, individuato come lotto 1 nell'ordinanza di vendita resa nella procedura fallimentare, e costituito da:
 - a- la metà indivisa di un magazzino (trasformato in appartamento) al piano terra, esteso complessivamente mq 183 circa, composto di soggiorno, tre camere da letto, cucina ed accessori, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 3;
 - b- la metà indivisa di un appartamento al terzo piano, esteso complessivamente mq 153,69 circa, composto di salone, due camere da letto, cucinino ed accessori e due verande, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 6;
 - c- la metà indivisa di un appartamento al quarto piano, esteso complessivamente mq 165,80 circa, composto tre camere da letto, cucina ed accessori e due verande, censito in catasto al foglio \173, particella 256, sub 7;
 - d- la metà indivisa del terreno agricolo esteso complessivamente mq 900 circa, di pertinenza dei sopradescritti immobili.

- 2- Immobile in Agrigento, c.da Cannatello, pervenuto a [REDACTED] ed alla moglie [REDACTED] da potere di [REDACTED] per la quota di 412/1000 indivisi ciascuno e per la restante quota di 588/1000 indivisi ai sigg.ri [REDACTED] giusto atto di compravendita in notar Ferrara in data 07.04.1981, trascritto in Agrigento il 21.04.1981 ai nn. 6142/6942, individuato come lotto 2 nell'ordinanza di vendita resa nella procedura fallimentare, e costituito da:
- a- quota di 206/1000 indivisi di una villa singola composta da piano terra e primo piano per complessivi n. 8 vani, censita in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 4 e sub 2;
 - b- quota di 206/1000 indivisi di una villa singola composta da piano terra e primo piano per complessivi n. 12,5 vani, censita in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 1 e sub 3.
- 3- Immobile in Favara, via Grecia, acquistato da [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED], da potere di [REDACTED] con atto in notar Lentini in data 04.06.1997, trascritto ad Agrigento in data 12.06.1997 ai nn. 8297/9251, individuato come lotti 3, 6 e 7 nell'ordinanza di vendita resa nella procedura fallimentare, e costituito da:
- a- quota di 500/1000 indivisi di un magazzino seminterrato, esteso complessivi mq 110,25, e quota di 500/1000 indivisi di un appartamento sito al terzo piano, esteso complessivamente mq 104,90 circa, composto di salone, due camere da letto, cucinino ed accessori, censiti in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 4 (il magazzino) e particella 2559, sub 11 (l'appartamento);
 - b- quota di 500/1000 indivisi di un magazzino a piano terra, esteso complessivi mq 59,64 circa, censito in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 5;

- c- quota di 500/1000 indivisi di un magazzino a piano terra, esteso complessivi mq 51,57 circa, censito in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 501.
- 4- Terreno a vocazione artigianale esteso complessivamente mq 1.020 circa in Favara, contrada Falso Rinella, pervenuto al sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED], giusto atto di compravendita in notar Giudice del 29.12.2000, trascritto in Agrigento il 13.01.2001 ai nn. 659/707 da potere di [REDACTED], individuato come lotto 4 nell'ordinanza di vendita resa nella procedura fallimentare e costituito da:
- quota di 500/1000 indivisi di un terreno artigianale, esteso complessivi mq 1.020 circa, censito in catasto al foglio 44, particella 817.
- 5- Fabbricato in Favara, via Pietro Mancini, acquistato da [REDACTED] in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] da potere di [REDACTED], con atto in notar Giuffrida in data 05.03.1971, trascritto ad Agrigento in data 16.03.1991 ai nn. 5333/4672, individuato come lotto 5 nell'ordinanza di vendita resa nella procedura fallimentare, e costituito da:
- a- quota di 500/1000 indivisi di un appartamento sito al piano terra esteso complessivamente mq 153,20 circa, composto da tre vani e accessori, censito in catasto al foglio 41, particella 260, sub 3;
 - b- quota di 500/1000 indivisi di un magazzino sito al piano terra esteso complessivamente mq 35,00 circa, censito in catasto al foglio 41, particella 260, sub 1;
 - c- quota di 500/1000 indivisi di un magazzino sito al piano terra esteso complessivamente mq 22,00 circa, censito in catasto al foglio 41, particella 260, sub 2.

La citazione evidenzia altresì che i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato dai coniugi [REDACTED] i beni in precedenza

individuati ai nn. 3b e 3c (i magazzini a piano terra siti in Favara via Grecia: particelle 2550, sub 5 e sub 501, del foglio 45) con atto in notar Nipote del 25.10.2002, trascritto in Agrigento in data 06.11.2002 ai nn. 20334/17862.

I suddetti beni sarebbero stati dunque alienati in epoca successiva al pignoramento e, conseguentemente, la vendita risulta dunque inefficace ed inopponibile alla massa dei creditori.

Parte attrice, vista l'ordinanza in data 01.07.2009 del Giudice Delegato al fallimento, conclude chiedendo la divisione giudiziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 784 e segg. c.p.c., dei beni all'attivo della massa fallimentare mediante formazione di quote di uguale valore da assegnare a ciascuna delle parti aventi diritto.

In subordine, qualora i beni non fossero comodamente divisibili, si chiede di provvedere alla vendita dell'intero ai sensi dell'art 788 e seguenti c.p.c. assegnando la somma ricavata ai proprietari non debitori, per la quota loro spettante.

Nella comparsa di costituzione e risposta, i convenuti costituitisi, [REDACTED], [REDACTED], dichiarano di non opporsi alla richiesta di divisione e contestualmente chiedono che il Tribunale disponga lo scioglimento della comunione esistente tra il sig. [REDACTED] ed i predetti convenuti, assegnando a ciascuna parte una quota di uguale valore.

SVOLGIMENTO DELLA CAUSA:

Nell'ambito della fase istruttoria venne redatta una consulenza tecnica d'Ufficio per la redazione del "Progetto di divisione del compendio immobiliare".

Il C.T.U. nominato, ing. Carmelo Palumbo Piccionello, con relazione depositata in data 03.10.2011, ha provveduto ad individuare e stimare i beni all'attivo della massa, ma in comunione tra le odierne parti, elaborando un'ipotesi di divisione.

I beni individuati dall'ing. Palumbo Piccionello sono i seguenti:

- A- Magazzino (trasformato in appartamento) al piano terra, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 183 circa, composto da ampio soggiorno, tre camere da letto, cucina-tinello, ripostiglio e wc, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 3, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);
- B- Appartamento al terzo piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 153,69 circa, composto di salone, due camere da letto, cucinino-tinello, ripostiglio, wc e due verande con ripostiglio, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 6, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);
- C- Appartamento al quarto piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 165,80 circa, composto da tre camere da letto, cucina-cottura, ripostiglio, wc e due verande, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 7, in testa a [REDACTED] [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);
- D- Terreno agricolo esteso complessivamente mq 900 circa, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, di pertinenza dei sopradescritti immobili (N.B.: il terreno non è censito autonomamente in catasto in quanto pertinenza delle unità immobiliari individuate alle precedenti lettere A, B e C. Ne consegue che la proprietà va attribuita nella stessa misura di cui ai precedenti immobili: quota di competenza di [REDACTED] 500/1000 indivisi; e quota di competenza di [REDACTED] 500/1000 indivisi);
- E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello, composta da piani terra (ampio salone, wc, cucina e ripostiglio) e primo (tre camere da letto, corridoio e wc), per una superficie complessiva di mq 218,60 circa, annotata in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 2-4, in testa a [REDACTED] (quota di

competenza: 206/1000 indivisi), [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi), [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi) [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi);

F- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello, composta da piani terra (ampio salone, doccia, cucina, bagno e camera) e primo (cinque camere da letto, corridoio e bagno), per una superficie complessiva di mq 316,10 circa, annotata in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 1-3, in testa a [redacted] [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi), [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi) [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi) e [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi);

G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico locale con pianta ad L, per una superficie lorda di mq 110,25 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 4, in testa a [redacted] e [redacted], proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

H- Appartamento posto al piano terzo, sito in Favara, via Grecia, composto da salone, due camere da letto, cucinino, wc e ripostiglio, per una superficie lorda di mq 104,90 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 11, in testa a [redacted], proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

L- Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico vano con pianta rettangolare, per una superficie lorda di mq 59,64 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 5, in testa a [redacted] [redacted], proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

M-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico ambiente con forma a C allungata, a ridosso del vano scala, per una superficie lorda di mq 51,75 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 501, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

N-Terreno artigianale esteso complessivamente mq 1.020 circa, sito in Favara, contrada Falso Rinella, censito in catasto al foglio 44, particella 817, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

P- Appartamento al piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da tre vani ed un wc, per una superficie lorda complessiva di mq 153,20 circa, censito in catasto al foglio 41, particella 260, sub 3, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

Q- Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da un ampio locale a ridosso del vano scala, per una superficie lorda di mq 46,10 circa (N.B.: Di fatto unificato con il magazzino di cui alla successiva lettera R), annotato in catasto al foglio 41, particella 260, sub 1, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi);

R-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da un unico ambiente, per una superficie lorda di mq 25,00 circa (N.B.: Di fatto unificato con il magazzino di cui alla precedente lettera Q), annotato in catasto al foglio 41, particella 260, sub 2, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi).

Il precedente C.T.U. ha determinato il valore, nell'intero, di ciascuno dei beni suddetti, così come riassunti nella tabella seguente:

A- Magazzino (trasformato in appartamento) al piano terra, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei:	€ 65.745,00
B- Appartamento al terzo piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei:	€ 74.721,00
C- Appartamento al quarto piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei:	€ 88.912,50
D- Terreno agricolo di pertinenza (mq 900 circa), sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei:	€ 4.500,00
E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 2-4):	€ 109.896,00
F- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 1-3):	€ 156.494,80
G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia:	€ 55.125,00
H- Appartamento al piano terzo, sito in Favara, via Grecia:	€ 47.950,00
L- Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia (sub 5):	€ 29.820,00
M- Magazzino a piano terra, in Favara, via Grecia (sub 501):	€ 25.875,00
N- Terreno artigianale sito in Favara, c.da Falso Rinella:	€ 10.200,00
P- Appartamento al piano terra, in Favara, via Pietro Mancini:	€ 27.789,00
Q- Magazzino sito in Favara, via Pietro Mancini (sub 1):	€ 9.220,00
R- Magazzino sito in Favara, via Pietro Mancini (sub 2):	€ 5.000,00
Valore complessivo, nell'intero, dei beni:	€ 711.248,30

A conclusione della propria relazione, l'ing. Palumbo Piccionello ha elaborato una ipotesi di divisione dei beni con quote ottenute attribuendo gli immobili di cui sopra alle parti in causa, come dal prospetto seguente:

- Al Fallimento i beni individuati dalle lettere B, C, D, G ed N, per un valore complessivo di € 233.458,50;
- Alla sig.ra [REDACTED] i beni individuati dalle lettere A, E, H, L, M, P, Q ed R, per un valore complessivo di € 321.298,00;
- Ai coniug [REDACTED] il bene individuato dalla lettera F, per un valore di € 156,494,80.

A compensazione delle differenza in valore delle predette quote, il precedente C.T.U. ha previsto conguagli di € 650,96 a favore del Fallimento e di € 142,99 a favore dei coniugi per un importo complessivo di € 793,95, interamente a carico della sig.ra

Nella comparsa conclusionale parte attrice ha contestato il progetto di divisione elaborato dall'ing. Palumbo Piccionello, in quanto gli immobili attribuiti al fallimento sono solo cinque, per un valore complessivo di € 233.458,50, mentre quelli attribuiti alla sig.ra sono ben otto, per un valore complessivo di gran lunga superiore, pari ad € 321.295,00. Nonostante questa rilevante differenza il conguaglio previsto a favore del Fallimento è di soli € 650,96.

La comparsa di parte attrice viene conclusa chiedendo la riformulazione del progetto di divisione assegnando al fallimento i beni contraddistinti dalle lettere B, C, D, G, N ed anche altri beni di cui si è prevista l'assegnazione alla sig.ra in misura tale da bilanciare equamente il valore delle quote ovvero, in subordine, determinando un conguaglio più congruo in favore del fallimento, pari ad € 87.836,50.

Infine parte attrice afferma di non opporsi all'attribuzione ai coniugi del bene F.

Dal canto suo parte convenuta, sulla propria comparsa conclusionale, chiede sostanzialmente che la divisione venga eseguita nel rispetto delle risultanze della C.T.U. e precisamente:

- *assegnazione alla sig.ra dei beni di cui alle lettere A, E, H, L, M, P, Q ed R;*
- *conguaglio a carico della sig.ra di € 793,95 di cui € 650,96 in favore della curatela ed € 142,99 in favore dei sig.ri*
- *assegnazione ai sig.ri del bene individuato dalla lettera F.*

INCARICO ED OPERAZIONI DI PERIZIA

Con ordinanza in data 19.01.2014, il Giudice rilevava che le quote determinate dall'ing. Palumbo Piccionello erano sbilanciate e che i beni siti in Favara Via Grecia sub 5 e sub 501 (*N.B.: Trattasi dei beni individuati rispettivamente dalle lettere L ed M*) erano stati venduti dopo il pignoramento. Pertanto rimetteva la causa sul ruolo disponendo che le parti deducessero sulla riconducibilità alla massa dei beni suddetti e che, in mancanza di un alternativo progetto proposto dalle parti stesse, venisse redatto un nuovo progetto di divisione.

All'udienza del 7 maggio 2014 disponeva la riconvocazione del già nominato C.T.U. al fine di redigere *“il nuovo progetto di divisione che non includa i beni di cui all'atto di vendita del 22.10.2002”*.

Con provvedimento del 25.11.2014, il Giudice *“lette le controdeduzioni tecniche di cui al verbale dell'8.10.2014 e del 19.11.2014; considerato quanto evidenziato nell'ordinanza del 19.01.2014 in ordine alla misura dei conguagli in denaro ed al valore dei beni compresi nelle due quote, di eguale entità (metà ciascuno); rilevato che il C.T.U. già nominato non risulta più iscritto all'Albo e che occorre procedere a nuova C.T.U. che tenga conto di quanto detto in ordine alla necessaria parità delle quote da assegnare al fallimento ed alla parte convenuta”* nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Francesco Buscaglia, che prestava il giuramento di rito all'udienza del 10.12.2014.

In occasione del giuramento veniva fissato a verbale l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 17.12.2014, presso lo studio del sottoscritto C.T.U..

In tale data nessuna delle parti si è presentata. Si è dato comunque inizio alle attività peritali con l'esame dei documenti in atti.

Considerato che l'incarico conferitogli è limitato alla rielaborazione del progetto di divisione sulla base delle risultanze delle attività estimative espletate dal precedente C.T.U., il sottoscritto ing. Francesco Buscaglia ha proceduto ad analizzare i beni all'attivo della massa così come riportati sulla relazione dell'ing. Palumbo Piccionello nella quale sono individuati i beni da dividere, ne viene

riportata una dettagliata descrizione e ne vengono determinati i valori di mercato da assumere ai fini della formazione delle quote.

In considerazione di quanto sopra, si è proceduto alla rielaborazione del nuovo progetto di divisione sulla base appunto dei dati forniti dal precedente C.T.U. e nel rispetto delle indicazioni contenute nell'incarico.

BENI COSTITUENTI LA MASSA DA DIVIDERE

I beni all'attivo della massa da dividere ed i rispettivi valori sono dunque quelli già individuati dal precedente C.T.U..

Al riguardo, si evidenzia come le parti non abbiano in linea di massima formulato alcuna riserva in merito alla individuazione dei beni ed al valore determinato dall'ing. Palumbo Piccionello.

Hanno argomentato soltanto sulla attribuzione o meno alla massa dei beni siti in via Grecia, a Favara, venduti ai coniugi [REDACTED] con atto in notar Nipote del 25.10.2002, trascritto in Agrigento in data 06.11.2002 ai nn. 20334/17862 ed individuati dall'ing. Palumbo Piccionello sulla propria relazione con le lettere "L" e "M".

Relativamente a questi due ultimi beni si precisa che, contrariamente a quanto affermato dal precedente C.T.U., essi risultano già annotati in catasto in testa agli acquirenti coniugi [REDACTED]

Fermo restando che non compete al sottoscritto C.T.U. stabilire se i beni "L" e "M" siano o meno da tenere in considerazione, si riporta qui di seguito l'elenco dei beni da assumere per la formazione delle quote:

A- Magazzino (trasformato in appartamento) al piano terra, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 183 circa, composto da ampio soggiorno, tre camere da letto, cucina-tinello, ripostiglio e wc, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 3, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] proprietari in regime di

comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 65.745,00

B- Appartamento al terzo piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 153,69 circa, composto di salone, due camere da letto, cucinino-tinello, ripostiglio, wc e due verande con ripostiglio, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 6, in testa a [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 74.721,00

C- Appartamento al quarto piano, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, esteso complessivamente mq 165,80 circa, composto da tre camere da letto, cucina-cottura, ripostiglio, wc e due verande, censito in catasto al foglio 173, particella 256, sub 7, in testa a [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 88.912,50

D- Terreno agricolo esteso complessivamente mq 900 circa, sito in Agrigento, c.da Cannatello, via degli Alisei, di pertinenza dei sopradescritti immobili (N.B.: il terreno non è censito autonomamente in catasto in quanto pertinenza delle unità immobiliari individuate alle precedenti lettere A, B e C. Ne consegue che la proprietà va attribuita nella stessa misura di cui ai precedenti immobili: quota di competenza di [REDACTED] 500/1000 indivisi; e quota di competenza di [REDACTED] : 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 4.500,00

E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello, composta da piani terra (ampio salone, wc, cucina e ripostiglio) e primo (tre camere da letto, corridoio e wc), per una

superficie complessiva di mq 218,60 circa, annotata in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 2-4, in testa a [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi [redacted] quota di competenza: 206/1000 indivisi), [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi) e [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi):

Valore stimato: € 109.896,00

F- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello, composta da piani terra (ampio salone, doccia, cucina, bagno e camera) e primo (cinque camere da letto, corridoio e bagno), per una superficie complessiva di mq 316,10 circa, annotata in catasto al foglio 173, particella 2444, sub 1-3, in testa a [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi [redacted] (quota di competenza: 206/1000 indivisi), [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi) e [redacted] (quota di competenza: 294/1000 indivisi):

Valore stimato: € 156.494,80

G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico locale con pianta ad L, per una superficie lorda di mq 110,25 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 4, in testa a [redacted] [redacted] proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 55.125,00

H- Appartamento posto al piano terzo, sito in Favara, via Grecia, composto da salone, due camere da letto, cucinino, wc e ripostiglio, per una superficie lorda di mq 104,90 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 11, in testa a [redacted] [redacted] proprietari in regime di

comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 47.950,00

N- Terreno artigianale esteso complessivamente mq 1.020 circa, sito in Favara, contrada Falso Rinella, censito in catasto al foglio 44, particella 817, in testa a

proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 10.200,00

P- Appartamento al piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da tre vani ed un wc, per una superficie lorda complessiva di mq 153,20 circa, censito in catasto al foglio 41, particella 260, sub 3, in testa a

proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 27.789,00

Q- Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da un ampio locale a ridosso del vano scala, per una superficie lorda di mq 46,10 circa (N.B.: Di fatto unificato con il magazzino di cui alla successiva lettera R), annotato in catasto al foglio 41, particella 260, sub 1, in testa a

proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 9.220,00

R-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Pietro Mancini, composto da un unico ambiente, per una superficie lorda di mq 25,00 circa (N.B.: Di fatto unificato con il magazzino di cui alla precedente lettera Q), annotato in catasto al foglio 41, particella 260, sub 2, in testa a

proprietari in regime di comunione legale (quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 5.000,00

Valore massa da dividere (con esclusione dei beni "L" e "M"): € 655.553,30

Aggiungendo a questi, per completezza e con le avvertenze prima evidenziate sulla attribuibilità alla massa, i beni "L" e "M" di cui si è prima detto, si ottiene:

L-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico vano con pianta rettangolare, per una superficie lorda di mq 59,64 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 5, in testa a
(quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 29.820,00

M-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia, composto da un unico ambiente con forma a C allungata, a ridosso del vano scala, per una superficie lorda di mq 51,75 circa, annotato in catasto al foglio 45, particella 2550, sub 501, in testa a
(quota di competenza di ciascuno: 500/1000 indivisi):

Valore stimato: € 25.875,00

Valore massa da dividere (compresi i beni "L" e "M"): € 711.248,30

PROGETTO DI DIVISIONE E DETERMINAZIONE DELLE QUOTE

Preliminarmente si ribadisce, come meglio specificato in precedenza, che l'individuazione dei beni da dividere ed il rispettivo valore sono quelli già indicati dall'ing. Palumbo Piccionello. Infatti l'incarico conferito al sottoscritto C.T.U. è limitato al riequilibrio delle quote.

Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla determinazione delle nuove quote sulla base della descrizione e dei valori indicati dall'ing. Palumbo Piccionello,

senza procedere a sopralluoghi, e/o ispezioni e/o ulteriori accertamenti catastali ed ipotecari e/o ulteriori indagini di mercato.

Peraltro le parti, sia nelle memorie conclusionali sia nei verbali di udienza, nulla hanno rilevato in merito agli immobili oggetto di divisione ed ai rispettivi valori, contestando solamente la formazione delle quote ed i conguagli.

Si fa altresì presente che, per completezza e per fornire al sig. Giudice ogni utile elemento di valutazione, il sottoscritto C.T.U., ing. Francesco Buscaglia, ha proceduto alla elaborazione di un duplice progetto di divisione, il primo escludendo i beni “L” e “M” ed il secondo invece considerando detti beni all’attivo della massa da dividere.

In merito alla formazione delle quote si ricorda che il precedente C.T.U. non si era limitato a formare le quote, ma si era spinto ad attribuirle ai condividenti:

- ai coniugi [redacted] il bene F;
- alla Curatela del Fallimento [redacted] i beni B, C, D, G, N;
- alla sig.ra [redacted] i beni A, E, H, L, M, P, Q, R.

Le parti, nelle rispettive memorie conclusionali, hanno di fatto convenuto sui criteri adottati per la formazione delle quote accettando l’attribuzione dei beni e chiedendo soltanto (parte attrice) il riequilibrio delle quote e/o dei conguagli.

Stante la condivisione delle parti dei criteri adottati dall’ing. Palumbo Piccionello, nella formazione delle quote il sottoscritto C.T.U. ha sostanzialmente seguito le scelte precedenti, pur nel rispetto, per quanto possibile, dei criteri dettati dall’art. 727 del C.C., apportando le correzioni utili al necessario riequilibrio delle quote stesse e determinando i corrispondenti conguagli.

Preliminarmente, operazione assolutamente necessaria per la più corretta formazione delle quote è quella di staccare la quota dei coniugi [redacted] [redacted] fermo restando che compete comunque al sig. Giudice ogni decisione in merito all’attribuzione delle quote stesse.

I coniugi [redacted] infatti, partecipano alla comunione solo relativamente ai beni "E" ed "F" (le ville singole in c.da Cannatello di Agrigento), per la quota indivisa di 588/1000.

Considerato il valore dei due immobili, l'importo della quota dei coniugi [redacted] risulta pari a:

$$Q_{S-C} = € 0,588 \times (V_E + V_F) = 0,588 \times (€ 109.896,00 + 156.494,80) = € 156.637,80$$

Tale quota non può che essere formata prendendo in considerazione uno dei beni di cui i coniugi [redacted] sono comproprietari e cioè i beni "E" e "F".

Si ricorda inoltre che entrambe le parti si sono dichiarate d'accordo sull'assegnazione ai coniugi [redacted] del bene "F", il cui valore risulta molto prossimo al valore della quota di loro competenza.

E' sicuramente ragionevole ed opportuno mantenere tale scelta. Peraltro l'attribuzione a questi ultimi del bene "F" comporta solo un modestissimo conguaglio a favore dei coniugi [redacted]

Q_{s-c}: Quota di competenza dei coniugi [redacted]

- | | |
|---|---------------------|
| - Valore della quota: | € 156.637,80 |
| - Bene attribuito: Bene "F" (Villa in c.da Cannatello, fg. 173, part. 2444, sub 1-3): | <u>€ 156.494,80</u> |
| - Conguaglio a favore dei coniugi [redacted] | € 143,00 |

Dedotta, quindi, la quota dei coniugi [redacted] occorre procedere, con i beni residui, alla formazione di due quote di uguale importo da assegnare alle altre parti condidenti e cioè alla Curatela del Fallimento [redacted]

Si riportano, quindi, qui di seguito i due progetti di divisione elaborati dal sottoscritto C.T.U., di cui il primo prevede l'esclusione dei beni "L" e "M" ed il secondo invece considerando gli stessi beni all'attivo della massa da dividere:

PROGETTO A – Beni “L” e “M” esclusi:

Deducendo la quota da assegnare ai coniugi [REDACTED] l'ammontare complessivo della massa da dividere risulta pari a:

$$M_A = € (655.553,30 - 156.637,80) = € 498.915,51$$

Le quote da assegnare alla Curatela del [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] devono essere uguali.

Si ottiene quindi:

$$V_{QA} = € 498.915,51 : 2 = € 249.457,75$$

Considerata la natura ed il valore dei beni residui e tenuto conto delle scelte già effettuate dal precedente C.T.U. e condivise dalle parti, si è ritenuta corretta la seguente formazione delle due quote che comporta conguagli in denaro di minima entità.

Le due quote sono dunque quelle chiaramente dettagliate nei prospetti seguenti:

QUOTA Q_{1A}: Beni “B”, “C”, “D”, “G”, “N”, “Q”, “R” (trattasi di due appartamenti, del terreno di pertinenza degli stessi, di tre magazzini e di un terreno a destinazione artigianale):

▪ <i>B- Appartamento al III° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 74.721,00
▪ <i>C- Appartamento al IV° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 88.912,50
▪ <i>D- Terreno agricolo di pertinenza (mq 900 circa), via Alisei:</i>	€ 4.500,00
▪ <i>G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 55.125,00
▪ <i>N- Terreno artigianale in Favara, c.da Falso Rinella:</i>	€ 10.200,00
▪ <i>Q- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 1):</i>	€ 9.220,00
▪ <i>R- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 2):</i>	<u>€ 5.000,00</u>
Importo complessivo quota Q_{1A}:	€ 247.678,50

A favore dell'assegnatario della quota compete un conguaglio in denaro pari a:

$$C_{1A} = V_{QA} - Q_{1A} = € 249.457,75 - € 247.678,50 = € 1.779,25$$

QUOTA Q_{2A}: Beni “A”, “E”, “H”, “P” (trattasi di un magazzino-appartamento, di una villa singola e di due appartamenti):

- *A- Magazzino (trasformato in appartamento) via Alisei:* € 65.745,00
 - *E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 2-4):* € 109.896,00
 - *H- Appartamento al piano terzo, sito in Favara, via Grecia:* € 47.950,00
 - *P- Appartamento al piano terra, in Favara, via P. Mancini:* € 27.789,00
- Importo complessivo quota Q_{2A}: € 251.380,00**

A carico dell’assegnatario della quota Q_{2A}, a favore degli altri condividenti, compete un conguaglio in denaro di:

$$C_{2A} = V_{Q_{2A}} - Q_{2A} = € 249.457,75 - € 251.380,00 = - € 1.922,25$$

Il conguaglio di € 1.922,25 a carico della quota Q_{2A} va così ripartito:

- € 143,00 a favore dei coniugi
- € 1.779,25 a favore della quota Q_{1A}.

PROGETTO B – Beni “L” e “M” inclusi:

Si ricorda che i beni “L” e “M” sono i due magazzini in via Grecia a Favara e precisamente:

L-Magazzino a piano terra, sito in Favara, via Grecia (sub 5): € 29.820,00

M-Magazzino a piano terra, in Favara, via Grecia (sub 501): € 25.875,00

Aggiungendo detti beni, i cui valori sono quelli determinati dall’ing. Palumbo Piccionello, il valore della massa da dividere risulta pari a € **711.248,30**, come dettagliatamente specificato in precedenza.

Deducendo la quota da assegnare ai coniugi l’ammontare della massa da dividere resta pari a:

$$M_B = € (711.248,30 - 156.637,80) = € 554.610,50$$

Le quote da assegnare alla Curatela del Fallimento ed alla sig.ra

devono essere uguali. Si ottiene quindi:

$$V_{QB} = € 554.610,50 : 2 = € 277.305,25$$

Adottando gli stessi criteri esposti in precedenza, si è ritenuta corretta la seguente formazione delle quote che, anche in questo caso, comporta minimi conguagli in denaro:

QUOTA Q_{1B} - Beni "B", "C", "D", "G", "L", "N", "Q", "R" (trattasi di due appartamenti, del terreno di pertinenza degli stessi, di quattro magazzini e di un terreno a destinazione artigianale):

▪ <i>B- Appartamento al III° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 74.721,00
▪ <i>C- Appartamento al IV° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 88.912,50
▪ <i>D- Terreno agricolo di pertinenza (mq 900 circa), via Alisei:</i>	€ 4.500,00
▪ <i>G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 55.125,00
▪ <i>L- Magazzino a piano terra, in Favara, via Grecia (sub 5):</i>	€ 29.820,00
▪ <i>N- Terreno artigianale in Favara, c.da Falso Rinella:</i>	€ 10.200,00
▪ <i>Q- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 1):</i>	€ 9.220,00
▪ <i>R- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 2):</i>	€ <u>5.000,00</u>
Importo complessivo quota Q_{1B}:	€ 277.498,50

A carico dell'assegnatario della quota Q_{1B}, a favore degli altri condividenti, compete un conguaglio in denaro di:

$$C_{1B} = V_{QB} - Q_{1B} = € 277.305,25 - € 277.498,50 = - € 193,25$$

Detto conguaglio va così ripartito:

- € 143,00 a favore dei coniugi [REDACTED]
- € 50,25 a favore della quota Q_{2B}.

QUOTA Q_{2B} - Beni "A", "E", "H", "M", "P" (trattasi di un magazzino-appartamento, di una villa singola, di un magazzino e di due appartamenti):

▪ <i>A- Magazzino (trasformato in appartamento) via Alisei:</i>	€ 65.745,00
▪ <i>E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 2-4):</i>	€ 109.896,00
▪ <i>H- Appartamento al piano terzo, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 47.950,00
▪ <i>M- Magazzino a P.T., in Favara, via Grecia (sub 501):</i>	€ 25.875,00
▪ <i>P- Appartamento al piano terra, in Favara, via P. Mancini:</i>	€ <u>27.789,00</u>
Importo complessivo quota Q_{2B}:	€ 277.255,00

A favore dell'assegnatario della quota Q_{2B} compete un conguaglio in denaro pari a:

$$C_{2B} = V_{QB} - Q_{1A} = € 277.305,25 - € 277.255,00 = € 50,25.$$

CONCLUSIONI

In adempimento dell'incarico ricevuto, limitato al riequilibrio delle quote, il sottoscritto C.T.U., ing. Francesco Buscaglia, ha provveduto alla redazione del nuovo progetto di divisione determinando le quote da attribuire ai condividenti sulla base dell'individuazione dei beni da dividere, della loro descrizione e dei valori riportati sulla relazione del precedente C.T.U., ing. Carmelo Palumbo Piccionello.

In proposito, come dettagliatamente argomentato in narrativa, si ribadisce quanto segue:

- operazione preliminare, assolutamente necessaria per la più corretta formazione delle quote, è stata quella di staccare la quota dei coniugi [redacted] fermo restando che compete comunque al sig. Giudice ogni decisione in merito all'attribuzione delle quote stesse;
- per completezza e per fornire al sig. Giudice ogni utile elemento di valutazione, si è proceduto alla elaborazione di un duplice progetto di divisione della massa residua in due quote di uguale valore;
- il primo progetto è stato redatto escludendo dalla massa da dividere i beni "L" e "M" (i magazzini siti in via Grecia, a Favara, venduti ai coniugi [redacted] con atto in notar Nipote del 25.10.2002, trascritto in Agrigento in data 06.11.2002 ai nn. 20334/17862);
- il secondo progetto è stato, invece, redatto considerando detti beni "L" e "M" all'attivo della massa da dividere;
- i due progetti sono stati redatti nel rispetto, per quanto possibile, dei criteri dettati dall'art. 727 del C.C., apportando le correzioni utili al necessario riequilibrio delle quote stesse e determinando i corrispondenti conguagli in denaro;
- le due ipotesi di divisione sono con chiarezza esposte nei prospetti riportati nelle pagine precedenti e per comodità qui di seguito riportate:

PROGETTO A – Beni “L” e “M” esclusi:

QUOTA Q_{1A}: Beni “B”, “C”, “D”, “G”, “N”, “Q”, “R” (trattasi di due appartamenti, del terreno di pertinenza degli stessi, di tre magazzini e di un terreno a destinazione artigianale):

▪ <i>B- Appartamento al III° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 74.721,00
▪ <i>C- Appartamento al IV° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 88.912,50
▪ <i>D- Terreno agricolo di pertinenza (mq 900 circa), via Alisei:</i>	€ 4.500,00
▪ <i>G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 55.125,00
▪ <i>N- Terreno artigianale in Favara, c.da Falso Rinella:</i>	€ 10.200,00
▪ <i>Q- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 1):</i>	€ 9.220,00
▪ <i>R- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 2):</i>	<u>€ 5.000,00</u>
Importo complessivo quota Q _{1A} :	€ 247.678,50

A favore dell’assegnatario della quota compete un conguaglio in denaro pari a:

$$C_{1A} = V_{QA} - Q_{1A} = € 249.457,75 - € 247.678,50 = € 1.779,25$$

QUOTA Q_{2A}: Beni “A”, “E”, “H”, “P” (trattasi di un magazzino-appartamento, di una villa singola e di due appartamenti):

▪ <i>A- Magazzino (trasformato in appartamento) via Alisei:</i>	€ 65.745,00
▪ <i>E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 2-4):</i>	€ 109.896,00
▪ <i>H- Appartamento al piano terzo, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 47.950,00
▪ <i>P- Appartamento al piano terra, in Favara, via P. Mancini:</i>	<u>€ 27.789,00</u>
Importo complessivo quota Q _{2A} :	€ 251.380,00

A carico dell’assegnatario della quota Q_{2A}, a favore degli altri condividenti, compete un conguaglio in denaro di:

$$C_{2A} = V_{QA} - Q_{2A} = € 249.457,75 - € 251.380,00 = - € 1.922,25$$

Il conguaglio di € 1.922,25 a carico della quota Q_{2A} va così ripartito:

- € 143,00 a favore dei coniugi [REDACTED]
- € 1.779,25 a favore della quota Q_{1A}.

PROGETTO B – Beni “L” e “M” inclusi:

QUOTA Q_{1B} - Beni “B”, “C”, “D”, “G”, “L”, “N”, “Q”, “R” (trattasi di due appartamenti, del terreno di pertinenza degli stessi, di quattro magazzini e di un terreno a destinazione artigianale):

▪ <i>B- Appartamento al III° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 74.721,00
▪ <i>C- Appartamento al IV° piano, c.da Cannatello, via Alisei:</i>	€ 88.912,50
▪ <i>D- Terreno agricolo di pertinenza (mq 900 circa), via Alisei:</i>	€ 4.500,00
▪ <i>G- Magazzino seminterrato, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 55.125,00
▪ <i>L- Magazzino a piano terra, in Favara, via Grecia (sub 5):</i>	€ 29.820,00
▪ <i>N- Terreno artigianale in Favara, c.da Falso Rinella:</i>	€ 10.200,00
▪ <i>Q- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 1):</i>	€ 9.220,00
▪ <i>R- Magazzino in Favara, via Pietro Mancini (sub 2):</i>	<u>€ 5.000,00</u>
Importo complessivo quota Q _{1B} :	€ 277.498,50

A carico dell'assegnatario della quota Q_{1B}, a favore degli altri condividenti, compete un conguaglio in denaro di:

$$C_{1B} = V_{QB} - Q_{1B} = € 277.305,25 - € 277.498,50 = - € 193,25$$

Detto conguaglio va così ripartito:

- € 143,00 a favore dei coniugi [REDACTED];
- € 50,25 a favore della quota Q_{2B}.

QUOTA Q_{2B} - Beni “A”, “E”, “H”, “M”, “P” (trattasi di un magazzino-appartamento, di una villa singola, di un magazzino e di due appartamenti):

▪ <i>A- Magazzino (trasformato in appartamento) via Alisei:</i>	€ 65.745,00
▪ <i>E- Villa singola in Agrigento, c.da Cannatello (sub 2-4):</i>	€ 109.896,00
▪ <i>H- Appartamento al piano terzo, sito in Favara, via Grecia:</i>	€ 47.950,00
▪ <i>M- Magazzino a P.T., in Favara, via Grecia (sub 501):</i>	€ 25.875,00
▪ <i>P- Appartamento al piano terra, in Favara, via P. Mancini:</i>	<u>€ 27.789,00</u>
Importo complessivo quota Q _{2B} :	€ 277.255,00

A favore dell'assegnatario della quota Q_{2B} compete un conguaglio in denaro pari a:

$$C_{2B} = V_{QB} - Q_{1A} = € 277.305,25 - € 277.255,00 = € 50,25.$$

La correttezza formale del procedimento adottato per la formazione delle quote è confermata dall'entità dei conguagli in denaro che rimane, in entrambi casi, estremamente ridotta.

Nell'assoluto rispetto delle determinazioni che verranno assunte dal Sig. Giudice, il sottoscritto C.T.U. si dichiara fin d'ora disponibile ad ottemperare alle eventuali disposizioni che gli venissero dallo stesso impartite.

Ritenendo di avere espletato compiutamente l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e si rimane a disposizione per eventuali integrazioni o chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 10/02/2015



IL C.T.U.

Ing. Francesco Buscaglia