

ILL.MA SIG.RA G. E. DOTT. T. PEPE
INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE
RELATIVA AL CONTENZIOSO ISCRITTO AL N. 831/2011

TRA
ITALFONDARIO SPA
CONTRO

Il sottoscritto arch. Nicola SFORZA, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Campobasso al n. 227, con studio in via Roma, 16 a Campobasso, nominato C.T.U. nella procedura sopra riportata, vista la richiesta di integrazione, formulata nell'udienza istruttoria del 13/02/2014, in particolare in merito alla **"proposta formulata dai comproprietari in base alla quale verrebbe individuato il bene da attribuire alla parte eseguita al quale andrebbero tuttavia asserviti due vani (bagni) di fatto già a servizio del bene stesso, alla luce di tale variazione il C.T.U. dovrà rideterminare anche il valore della quota da attribuire alla debitrice, signora _____"** relaziona quanto segue.

Rella "relazione di consulenza", presentata precedentemente, in risposta al quesito n. 3, veniva suggerita "una comoda divisione dei beni" per n. 2 unità immobiliari, individuate al foglio n. 17 particella n. 173 sub 38 e sub 51, dalle quali si determinavano n. 4 lotti con le seguenti valutazioni:

Part.IIa n.173 - sub 38/a - €/mq 1.200,00 x mq 68, 32 x 1,347 =	€ 110.432,45
Part.IIa n.173 - sub 38/b - €/mq 1.200,00 x mq 55,91 x 1,347 =	€ 90.372,92
Part.IIa n.173 - sub 51/c - €/mq 1.200,00 x mq 343,86 x 1,408 =	€ 580.985,85
Part.IIa n.173 - sub 51/d - €/mq 1.200,00 x mq 121,98 x 1,408 =	<u>€ 206.097,41</u>
TOTALE	€ 987.888,63

Si precisa che nel riesaminare gli elaborati grafici e nel ricalcolare le superfici degli immobili è emersa un'incongruenza. La superficie della part.Illa n.173 - sub 51/c - non misura mq 343,86, come relazionato nella precedente consulenza, ma mq 294,71; pertanto alla luce di questa correzione i valori dei lotti sono stati rideterminati:

1. Part.Illa n.173 - sub 38/a – €/mq 1.200,00 x mq 68,32 x 1,347 =	€ 110.432,45
2. Part.Illa n.173 - sub 38/b – €/mq 1.200,00 x mq 55,91 x 1,347 =	€ 90.372,92
3. <u>Part.Illa n.173 - sub 51/c – €/mq 1.200,00 x mq 294,71 x 1,408 =</u>	<u>€ 497.942,01</u>
4. Part.Illa n.173 - sub 51/d – €/mq 1.200,00 x mq 121,98 x 1,408 =	€ 206.097,41
TOTALE	€ 904.844,79

Valore totale dei quattro lotti € 904.844,79

Per quanto riguarda la proposta di modifica, suggerita dai comproprietari, si è proceduto con vari sopralluoghi, alla verifica della possibilità tecnica di tale variazione, constatandone peraltro la semplicità di esecuzione.

La modifica consiste nel separare una parte del vano servizi, attualmente ad uso del ristorante (lotto n. 3 Part.Illa n.173 - sub 51/c) e di assegnare una di queste due parti all'appartamento (lotto n. 4 Part.Illa n.173 - sub 51/d) per dotare lo stesso dei necessari servizi igienici, senza la necessità di eseguire lavorazioni invasive (vedi All. 1 elaborati grafici). La separazione del vano consiste nella realizzazione di una semplice tramezzatura divisoria in modo da ottenere due vani servizi di cui uno resta ad uso del ristorante (lotto n. 3) e l'altro dell'appartamento (lotto n. 4).

Come già specificato nella relazione di consulenza precedente, l'appartamento comunica con la zona dove sono situati i bagni attraverso un corridoio di proprietà mista (), con la modifica proposta, per l'accesso ai bagni dall'appartamento si utilizzerà il portoncino del cortile comune che si trova di fronte ai bagni.



La modifica determina una variazione di superficie di mq 18,70 in diminuzione per il *ristorante* (lotto n. 3) e in aumento per l'*appartamento* (lotto n. 4), pertanto i due lotti dopo la modifica avranno la seguente superficie:

ristorante (lotto n. 3) mq (294,71 – 18,70) = mq 276,01

appartamento (lotto n. 4) mq (121,98 + 18,70) = mq 140,68

e i valori rideterminati saranno i seguenti:

1. Part.IIa n.173 - sub 38/a- – €/mq 1.200,00 x mq 68, 32 x 1,347 =	€ 110.432,45
2. Part.IIa n.173 - sub 38/b- – €/mq 1.200,00 x mq 55,91 x 1,347 =	€ 90.372,92
3. Part.IIa n.173 - sub 51/c- – €/mq 1.200,00 x mq 276,01 x 1,408 =	€ 466.346,49
4. Part.IIa n.173 - sub 51/d- – €/mq 1.200,00 x mq 140,68 x 1,408 =	<u>€ 237.692,92</u>
TOTALE	€ 904.844,78

Valore totale dei quattro lotti € 904.844,78

Per quanto riguarda la determinazione dei conguagli in denaro, alla luce della modifica proposta e delle correzioni apportate, prendendo la somma totale dei valori dei quattro lotti come massa dei beni da dividere per i quattro comproprietari si ottiene:

€ 904.844,78 /4 = € 226.211,19 (valore di ogni singolo lotto)

Effettuando le sottrazioni tra il valore di ogni singolo lotto e quello effettivo si determina il seguente prospetto:

Lotto n. 1 (Part.IIa n.173 - sub 38/a)

valore di ogni singolo lotto	€ 226.211,19 –
valore effettivo lotto n.1	<u>€ 110.432,45 =</u>
conguaglio in denaro: avere	€ 89.671,49

Lotto n. 2 (Part.IIa n.173 - sub 38/b)

valore di ogni singolo lotto	€ 226.211,19 –
valore effettivo lotto n.2	<u>€ 90.372,92 =</u>
conguaglio in denaro: avere	€ 135.838,27

Lotto n. 3 (Part.IIa n.173 - sub 51/c)

valore di ogni singolo lotto	€ 226.211,19 –
valore effettivo lotto n.3	<u>€ 466.346,49</u>
conguaglio in denaro: dare	€- 240.135,30

Lotto n. 4 (Part.IIa n.173 - sub 51/d)

valore di ogni singolo lotto	€ 226.211,19 –
valore effettivo lotto n.4	<u>€ 237.692,92 =</u>
conguaglio in denaro: dare	€ - 11.481,73

Campobasso, li 16/04/2014

CTU

Arch./Nicola SFORZA



Dichiarazione protocollo n. CB0071295 del 02/08/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ripalimosani

Piazza Municipio

civ. 19

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 173
Subalterno: 51

Compilata da:
Del Balso Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri

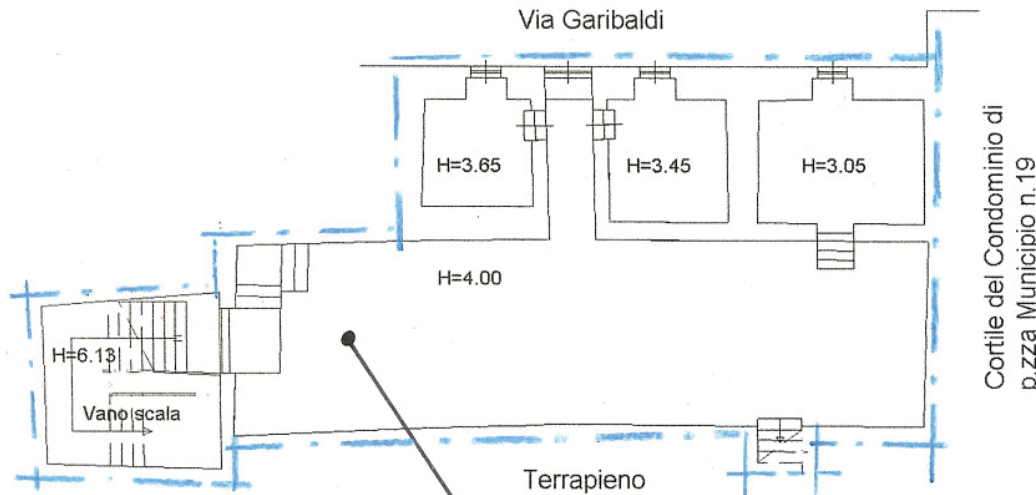
Prov. Campobasso

N. 510

Scheda n. 1

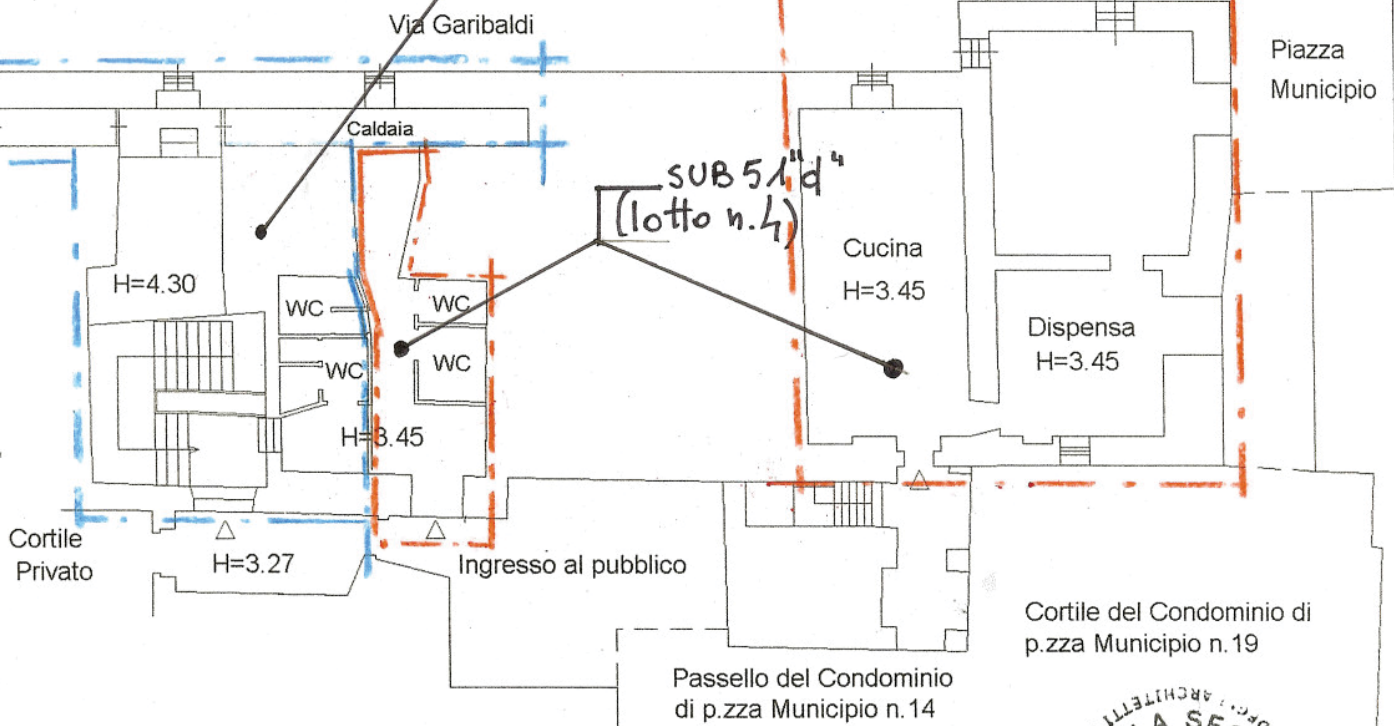
Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO



SUB 51^c
(lotto n. 3)

PIANO TERRA



SUB 51^d
(lotto n. 4)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2014 - Comune di RIPALIMOSANI(H313) - Foglio: 17 Particella: 173 - Subalterno 51 - >
PIAZZA MUNICIPIO n. 19 piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

SFORZA NICOLA
 ARCHITETTO
 ALBO n. 2227
 CAMPBASSO