

TRIBUNALE DI IMPERIA

Oggetto: Causa Civile n. 2869/2015 R.G. nanti il Tribunale di Imperia promossa da:

Banca di Caraglio

(Avv. Verrando)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Terzo intervenuto quale cessionario del credito facente capo alla parte attrice:

Guber Banca S.p.A. procuratore di FUTURA SPV srl

(Avv. Le Fosse)

Lo scrivente Geom. Marco Richermo, libero professionista con studio in Imperia Piazza Unità Nazionale n. 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa di cui in epigrafe depositava Consulenza in data 12/04/2019 e successivo supplemento del 27/08/2019 relativo alla formazione dei lotti al fine della suddivisione del compendio immobiliare nella misura di 1/5 per la quota di proprietà della debitrice eseguita e nella misura di 4/5 per la quota dei restanti comproprietari.

Con ordinanza ex art. 785 c.p.c. in data 15/1/2020 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Teresa De Sanctis disponeva *"in ordine al prosieguo del giudizio di divisione che il CTU Geom. Marco Richermo predisponga nuova proposta di divisione a partire dalla soluzione n. 2 descritta nel supplemento di consulenza del 27.8.19, opportunamente modificando la composizione dei lotti in conseguenza dello stralcio dell'immobile di cui al punto a), onde assicurare la rispondenza di ciascun lotto alla quota rispettivamente pari a 1/5 e 4/5 dei dividendi e portando a deconto del valore di stima dei lotti, le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale dei beni che li compongono sempre che ciò sia possibile senza pregiudicare la corretta trasferibilità dei beni assegnando termine al CTU al 17.02.2020 per il deposito dello stesso"*

RISPOSTA AL QUESITO

Lo scrivente preso atto di quanto disposto dall'Ill.mo Giudice procede di seguito a predisporre nuova proposta di divisione a partire dalla soluzione 2 decritta nel supplemento di consulenza del 27/08/2019 tenuto conto delle seguenti considerazioni preliminari:

- ✓ Deduzione dal valore del fabbricato sito in via Casoni 4 – foglio 61 mappali 473 – 474 – 475 degli oneri di regolarizzazione urbanistica delle opere interne quantificati in complessivi € 2.600,00 (€ 1.500,00 per pratiche tecniche ed € 1.100,00 per sanzione amministrativa e diritti comunali) di cui alla pagina 26 della CTU in data 12/04/2019.
- ✓ Conferma della necessità di procedere, preventivamente all'assegnazione dei lotti, alle attività di aggiornamento catastale di cui al supplemento di CTU in data 27/08/2019, pagine 3 e 4 il cui costo dovrà essere sostenuto dalle parti in proporzione delle rispettive quote di 1/5 e 4/5 o come riterrà l'Ill.mo Giudice (€ 2.264,60 per frazionamento della corte mappale 476 e € 1.300,00 per nuova rappresentazione dell'unità immobiliare oggi mappali 473 – 474 – 475).

Di seguito si riporta pertanto la formazione dei due lotti in rapporto ai valori di cui alla relazione in data 12/4/2019, non oggetto di contestazione delle parti, previa deduzione del valore del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Molini di Triora al foglio 61 coi mappali 383 – 449 – 384 sub 2 e delle spese di regolarizzazione urbanistica:

Totale valore stimato in consulenza 12/04/2019	€ 137.922,60
Deduzione valore fabbricato sito in Località Carani Superiore - foglio 61 mappali 383, 384 sub 2, 449:	
Porzione corrispondente ai mappali 383 e 449 completamente diroccati:	
mq. 13 + 32 = mq. 45 x € 5,00/mq. =	€ 225,00
Porzione corrispondente al mappale 384 sub 2 presumibilmente posta al piano primo (non si considera il piano terra per i motivi già esposti)	
mq. 35,70 x € 100,00/mq. =	€ 3.570,00

Valore compendio immobiliare escluso mappali 383, 384 sub 2, 449	€ 134.127,60
Deduzione per spese di regolarizzazione urbanistica mapp. 473-474-475	€ 2.600,00

Valore netto del compendio immobiliare	€ 131.527,60



Calcolo valore lotto di 4/5 denominato LOTTO 1

€ 131.527,60 x 4/5 = € 105.222,08

Calcolo valore lotto di 1/5 denominato LOTTO 2

€ 131.527,60 x 1/5 = € 26.305,52

LOTTO 1

Fabbricato sito in via Casoni n. 4 - foglio 61 mappali 473, 474, 475

Piano terra circa mq. 131 x € 600,00/mq. = € 78.600,00

Porticato piano terra circa mq. 10,40 x 0,35 x € 600,00/mq. = € 2.184,00

Piano seminterrato circa mq. 96 x € 250,00/mq. = € 24.000,00

Corte antistante mappale 476 mq. 19 x € 30,00/mq. x 1/2 = € 285,00

Terreno sito in località Carani Superiore – foglio 61 mappale 401

Porzione in stato di abbandono/bosco circa mq. 480 x € 0,40/mq. = € 192,00

Porzione coltivata ad uliveto circa mq. 942 x € 2,50/mq. = € 2.355,00

Terreni foglio 60 mappali 131 – 132 – 205 – 280 – 281

mq. 1504 x € 0,40/mq. = € 601,60

€ 108.217,60

Deduzione per regolarizzazione urbanistica mapp. 473 – 474 – 475 € 2.600,00

Valore netto € 105.617,60

Conguaglio da versare al LOTTO 2 € 395,52 -

Valore LOTTO 1 € 115.222,08

LOTTO 2

Fabbricato sito in via Casoni n. 4 - foglio 61 mappale 254

Piano terra e primo circa mq. 64 x € 300,00/mq. = € 19.200,00

Corte antistante mappale 476

€ 570,00 : 2 = € 285,00

Fabbricati rurali foglio 61 mappali 322 sub 2 – 323 sub 1 – 324

Località Carani Inferiore

mq. 11 x ½ + mq. 26 x ½ + mq. 19 = mq. 37,5

mq. 37,5 x € 5,00/mq. = € 187,50

Terreni foglio 61 mappali 111 – 313 – 315 – 318 – 298 – 403

Località Carani Inferiore

Porzione coltivata ad uliveto: mq. 1599 x € 2,50/mq. = € 3.997,50

Porzione in stato di abbandono/bosco: mq. 1704 x € 0,40/mq. = € 681,60

Mappale 298 area di fabbricato demolito: mq. 80 x € 2,00/mq. = € 160,00

Terreno foglio 61 mappale 249 posto sul versante nord sottostante

la località Rudei in prossimità del rio di Tare e Doglione

mq. 3496 x € 0,40/mq. = € 1.398,40

Valore totale beni da assegnare al lotto di 1/5 € 25.910,00

Conguaglio da ricevere dal LOTTO 1 € 395,52 +

Totale valore LOTTO 2 € 26.305,52

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, li 11/02/2020

Il CTU

Geom. Marco Richermo

