

Geometra
DEL GRANDE MARCO

Strada In Sala n° 38 - 61122 Pesaro - tel. 348.0837063 - P.IVA n° 01451150419 – C.F. DLGMRC75L08G479N

TRIBUNALE DI PESARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 65/20

Proposta di divisione

RELATIVA AD ABITAZIONI E LABORATORIO SITI NEL COMUNE DI TERRE
ROVERESHE (PU) IN LOC. PIAGGE, VIA ROMA N.ri 28-30-32 e 84.

Creditore
Procedente:

████████████████████
████████████████████

████████████████████
████████████████████

Debitore:

████████████████████

████████████████████

Pesaro, lì 08.11.2021

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

PROPOSTA DI DIVISIONE

1. Dati Esecuzione Immobiliare.

Oggetto: RELATIVA A PORZIONI DI ABITAZIONI E DI LABORATORIO.

Ubicazione: TERRE ROVERESCHE (PU), LOC. PIAGGE, VIA ROMA n. 28, 30, 32 e 84.

Dati catastali: FG. 6 di TERRE ROVERESCHE, Sez. PIAGGE (C), MAPP. 576, SUB. 1, 2 e 5;
FG. 6 di TERRE ROVERESCHE, Sez. PIAGGE (C), MAPP. 276, SUB. 6;

Creditore

Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

CTU: DEL GRANDE Geom. MARCO, N. 1495 PESARO-URBINO
Strada In Sala, 38, 61122 – PESARO (PU)

2. Quesito.

- A) Si richiede al CTU, di operare la verifica richiesta rispetto ai beni pignorati predisponendo – se possibile – il progetto divisionale da sottoporre alle parti tenendo conto delle quote .
Concede termine di 45 giorni per la bozza da inviare alle parti con termini di 15 giorni per le parti per eventuali osservazioni e ulteriori 15 giorni al ctu.

3. Accertamento delle quote da assegnare e valori Lotti.

Al fine di determinare la corretta assegnazione delle quote, si riassumono i valori dei quattro Lotti tenendo conto, in questa sede, della condivisione della spesa da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e rimuovendo gli arrotondamenti proposti.

In fase di perizia, infatti, in via prudenziale, le frazioni oggetto di esecuzione sono state gravate per intero delle spese di sanatoria ed infine arrotondate.

I valori corretti, individuabili in perizia, condividendo sanatorie e privi di arrotondamenti sono i seguenti:

Lotto 1: (appartamento Fg. 6 di Tereroveresche Mapp. 576 Sub. 1)

129,67 x 720 €/mq – 2000 € = 91362,40 € (al 50%, 45681,20 € porzione eseguita)

Lotto 2: (appartamento Fg. 6 di Tereroveresche Mapp. 576 Sub. 2)

77,34 x 720 €/mq – 2000 € = 53684,80 € (al 50%, 26842,40 € porzione eseguita)

Lotto 3: (laboratorio Fg. 6 di Tereroveresche Mapp. 576 Sub. 5)

28,98 x 880 €/mq – 1500 € = 24002,40 € (al 50%, 12001,20 € porzione eseguita)

Lotto 4: (appartamento Fg. 6 di Tereroveresche Mapp. 276 Sub. 6)

149,08 x 570 €/mq – 2500 € = 82475,60 € (al 25%, 20618,90 € porzione eseguita)

Per tanto il totale stimato dell'**esecuzione** è pari a:

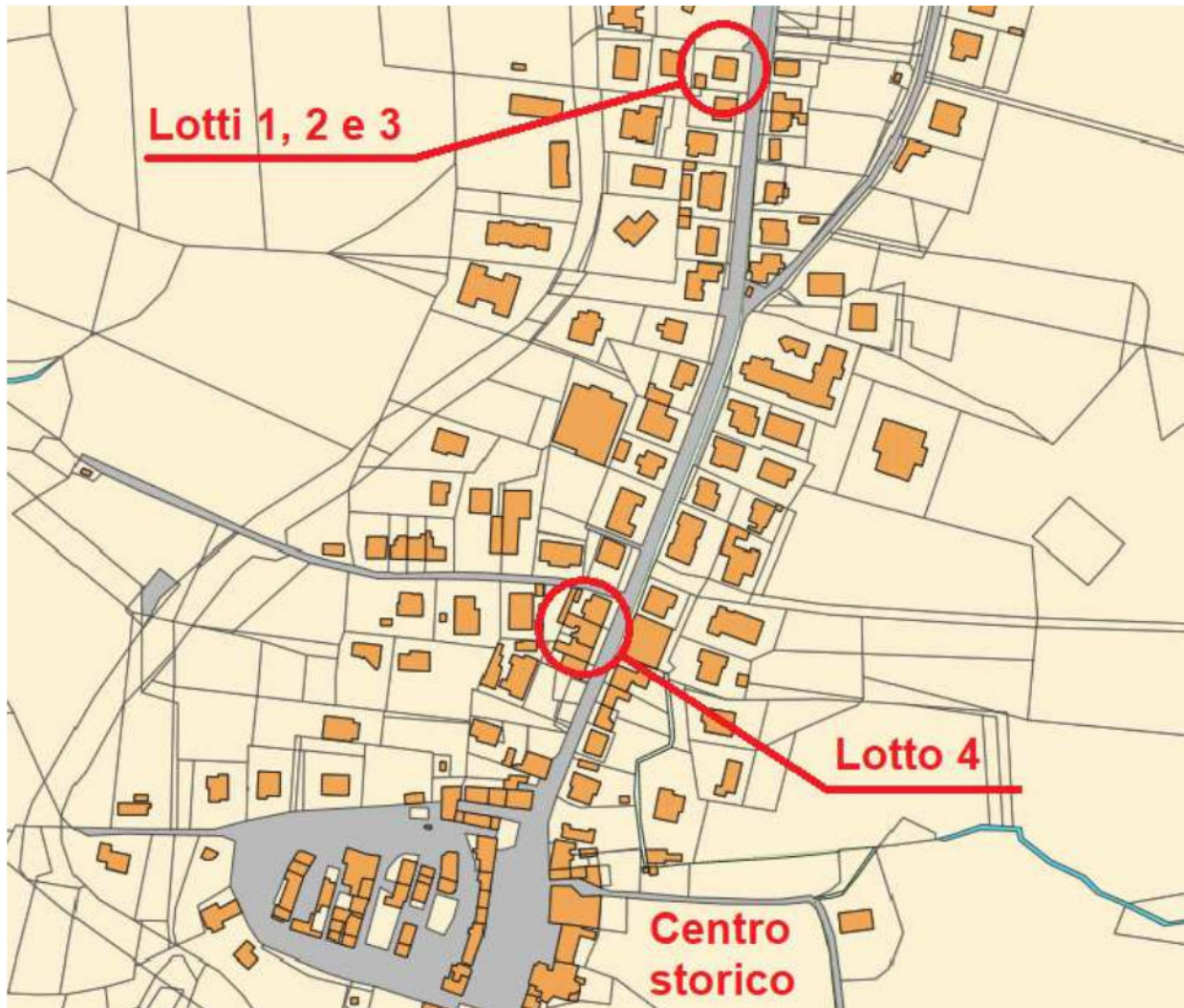
45681,20+26842,40+12001,20+20618,90=

105143,07 €

Mentre il valore residuo, XXXXXXXXXX, è pari a:

91362,40+53684,80+24002,40+82475,60 – 105143,07=

146382,13 €



Schema, posizionamento lotti rispetto il centro abitato principale di Piagge

4. Proposte di divisione in natura.

IPOTESI n.1

Valutando le due cifre determinate, la prima soluzione proponibile, evitando divisioni edilizie e catastali di sorta, è la seguente:

Lotto 1 – (Appartamento al Piano 1° ed annessi, Via Roma, 32) al 100%

Lotto 2 – (Appartamento al Piano Terra ed annessi, Via Roma, 30) al 100%

assegnabili alla **parte** [REDACTED] per un valore totale pari a:

$$91362,40 + 53684,80 = \mathbf{145047,20 \text{ €} < 146382,13}$$

Lotto 3 – (Laboratorio al Piano Terra ed annessi, Via Roma, 28) al 100%

Lotto 4 – (Abitazione, Via Roma, 84) al 100%

assegnabili all'**esecuzione** per un valore totale pari a:

$$24002,40 + 82475,60 = \mathbf{106478,00 \text{ €} > 105143,07}$$

I vantaggi di questa prima ipotesi sono: la prossimità ai valori determinati (differenza in più ed in meno di **1334,93** da compensare a favore di [REDACTED]), la possibilità di assegnarsi lotti integralmente, nonché la rapidità ed economicità dell'assegnazione in quanto porzioni catastalmente già determinate.

IPOTESI n. 2

Nella seconda ipotesi, non conoscendo le preferenze della parte [REDACTED] si è cercato, nel dividere, di dare la possibilità, a tale parte, di vedersi assegnato il Lotto 4, unità più prossima al centro abitato della frazione di Piagge, lasciando tuttavia il Lotto 3 indiviso:

Lotto 1 – (Appartamento al Piano 1° ed annessi, Via Roma, 32) al 100%

Lotto 3 – (Laboratorio al Piano Terra ed annessi, Via Roma, 28) al 50%

assegnabili all'**esecuzione** per un valore totale pari a:

$$91362,40 + 12001,20 = \mathbf{103363,60 \text{ €} < 105143,07}$$

Lotto 2 – (Appartamento al Piano Terra ed annessi, Via Roma, 30) al 100%

Lotto 3 – (Laboratorio al Piano Terra ed annessi, Via Roma, 28) al 50%

Lotto 4 – (Abitazione, Via Roma, 84) al 100%

assegnabili alla **parte** [REDACTED] per un valore totale pari a:

$$53684,80 + 12001,20 + 82475,60 = \mathbf{148161,60 \text{ €} > 146382,13}$$

In questa seconda ipotesi, la differenza in più ed in meno tra i lotti è pari a **1779,47** da compensare a favore della procedura. Ci sono, in ogni caso, rapidità ed economicità di assegnazione in quanto porzioni catastalmente già determinate. Il lotto 3, laboratorio, rimarrà da assegnare al 50% tra la procedura e la parte [REDACTED]

Rimanendo a disposizione per ogni osservazione, cordialmente.

Pesaro lì 08.11.2021

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE

OSSERVAZIONI AUTORIZZATE

Parte [REDACTED]

Approvando il depositato elaborato e ritenuti congrui i valori attribuiti ai singoli lotti, verificata la percentuale di proprietà tra la parte eseguita e la parte "libera" di proprietà del Sig. [REDACTED] si ritiene, conformemente a quanto suggerito dal CTU, certamente preferibile la IPOTESI N. 1 di divisione in natura.

Tale proposta di divisione riassume il vantaggio di evitare disgregazioni edilizie e catastali.

Si rileva e conferma la assoluta prossimità dei valori determinati (con appena € 667,46 da compensare a favore del Sig. [REDACTED]) ma soprattutto si rileva e conferma il vantaggio di avere l'assegnazione dei lotti nella loro integrale consistenza, e come riferito dal CTU

"LA RAPIDITA' ED ECONOMICITA' DELLA ASSEGNAZIONE IN QUANTO PORZIONI CATASTALMENTE GIA' DETERMINATE"

Ciò faciliterebbe anche la procedura di esecuzione immobiliare, evitando qualsivoglia comproprietà dei singoli lotti staggiti.

I vantaggi sopra descritti non risulterebbero viceversa nella seconda ipotesi divisionale ove rimarrebbe la comproprietà al 50% del lotto n. 3 e un obbligo di compensazione più elevato rispetto la prima ipotesi.

Si insiste fin d'ora affinché il Magistrato voglia accogliere il progetto divisionale indicato come IPOTESI N. 1 dell'elaborato del CTU Geom. Del Grande dell' 08.11.21, con le ripartizioni esclusive e le assegnazioni ivi previste.

Con riserva di ogni ulteriore valutazione ed istanza anche all'esito della lettura degli scritti delle controparti.

Parte Creditrice

Esaminate le proposte di divisione elaborate dal CTU il sottoscritto procuratore, pur non contestandone l'operato, rileva che i progetti divisionali presentati, seppur nel rispetto delle rispettive quote di proprietà, non attuano una divisione materiale dei diversi immobili in comproprietà, come invece richiesto dal GE, ma prospettano una divisione mediante attribuzione di lotti specifici a ciascun comproprietario.

La prima ipotesi di divisione assegnerebbe alla procedura esecutiva l'immobile (lotto IV) di minor valore ed interesse, anche a causa delle cattive condizioni di manutenzione già rilevate in perizia, oltre al locale ad uso magazzino/deposito (lotto 3) facente parte dello stesso corpo di fabbrica dei lotti assegnati al comproprietario Sig. [REDACTED] cagionando di fatto un pregiudizio economico alla procedura ed ai creditori.

La vendita separata di quest'ultimo bene, di fatto accessorio ad una delle unità immobiliari assegnate al comproprietario, sarebbe infatti di scarso interesse e ciò determinerebbe un notevole deprezzamento del bene staggito, con considerevole aumento dei costi procedura.

Al contrario, la vendita dell'intera proprietà indivisa dei lotti I, II, III, (2 appartamenti ed il locale deposito/magazzino facenti parte di un unico edificio) per i quali vi sono state già numerose manifestazioni di interesse da parte di interessati all'acquisto in trattativa privata, sarebbe più agevole e a maggior tutela dell'interesse dei creditori.

Per il secondo progetto divisionale, oltre alle considerazioni sopra esposte, occorre aggiungere che la divisione sarebbe comunque solo parziale rimanendo infatti il lotto III attribuito per il 50% alla procedura e per il 50% al comproprietario.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene che pur avendo il CTU operato nel più rispondente rispetto delle quote di proprietà, entrambi i progetti divisionali dimostrano l'impossibilità di una divisione materiale degli immobili con conseguente necessità di procedere con la vendita dell'intero, al fine di una maggiore garanzia dell'interesse dei creditori.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Risposta alla parte [REDACTED]

A quanto espresso dalla parte, si segnala unicamente la modifica (avvenuta ad osservazioni già depositate), a correzione della compensazione relativa all'ipotesi n.01, da € 667,46 a € 1334,93. Comunicata alle parti in data 22.11.2021.

Risposta alla parte Creditrice

Relativamente la scelta di attribuire a ciascuna parte Lotti già definiti urbanisticamente e catastalmente, il CTU fa presente che non ha potuto procedere diversamente in quanto:
la divisione del Lotto n.1, ubicato prevalentemente al Piano Primo, avrebbe comportato spese consistenti in progettazione e realizzazione di opere edilizie;
la divisione del Lotto n.2, avrebbe comportato una perdita di valore elevata dal punto di vista edilizio, in quanto l'unità abitativa, di dimensioni già ridotte e snaturata da precedenti interventi, non può essere oggetto di ulteriore perdita di vani se non a seguito del rifacimento di tutti gli impianti a servizio dell'attuale zona giorno;
la divisione del Lotto n.3, di dimensioni particolarmente ridotte, avrebbe prodotto due spazi accessori, aventi, indubbiamente, valore di gran lunga inferiore al valore dell'intero;
la divisione del Lotto n.4, al fine di ottenere due unità indipendenti, comporterebbe preliminarmente la messa a norma statico/sismico dell'unità complessiva, con una conseguente elevata spesa edilizia.

La prima ipotesi, in effetti, assegna alla procedura il Lotto n.4; la seconda ipotesi è stata elaborata al fine di evitare questa eventualità.

Sempre nella prima ipotesi, viene assegnato all'esecuzione il Lotto n.3; lo stesso, a differenza di quanto osservato, non è un locale accessorio. E' invece un laboratorio costituito da superficie utile, avente impianti e dotazioni a norma a differenza di tutti gli altri lotti. Lo stesso, infatti, in sede di iniziali sopralluoghi, era l'unica unità a produrre reddito ai proprietari. Per tanto il CTU non condivide lo "scarso interesse" menzionato.

Condivisibile, invece, la considerazione sulla vendita complessiva del Lotto n.ri 1, 2 e 3; tuttavia non presa in considerazione dal CTU in quanto, in un'ipotesi di divisione, sarebbe risultata decisamente a vantaggio della procedura a scapito della parte [REDACTED]

Relativamente la considerazione sulla seconda ipotesi, il CTU, nell'intenzione di assegnare il Lotto n.4 alla parte [REDACTED], ha scelto di mantenere indivisa (50% esecuzione e 50% [REDACTED]) il lotto 3 in quanto risulta l'unità indipendente più minuta ed al contempo (per le ragioni sopra esposte) più attraente, minimizzando così il rischio di decadimento dell'interesse in fase d'asta.

Condividendo, infine, l'impossibilità di dividere materialmente (con opere edilizie e catastali) le unità come esposto inizialmente, il CTU suggerisce in ogni caso, a vantaggio della procedura e della parte [REDACTED] di procedere con una scelta tra le due ipotesi proposte.

Con la presente, il sottoscritto sostiene, per tanto, di aver proposto le uniche divisioni fattibili, e nel confermare quindi le ipotesi proposte senza alcuna nuova modifica, ritiene di aver assolto l'incarico assegnato.

Pesaro li 10.12.2021

Il C.T.U.
Geom. MARCO DEL GRANDE