

FALL. SOSSZ

TRIBUNALE DI MONZA

* * *

CAUSA CIVILE N° 3407/97

G.I. DR. SSA MARICONDA

C.T.U. GEOM. ROBERTO LOCATI

PROMOSSA DA:

FALLIMENTO BONO ALIMENTARI sas di

con avv. G. Fiume e F. Glaviano

CONTRO

con avv.

L. Palmieri e M. Benzoni;

con avv. F. Pilato

* * *

COPIA X PUNGT

TRIBUNALE DI MONZA



CAUSA CIVILE N. 3407/97

G.I. dr.ssa MARICONDA

ATTORE: Fallimento Bono Alimentari sas di

con avv. G. Fiume e F. Glaviano.

CONVENUTI:

con

avv. L. Palmieri e M. Benzoni.

con avv. F.

Pilato.

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. geom. ROBERTO LOCATI

Il sottoscritto geom. Roberto Locati, nato a Varedo (Mi) il 24/11/1951, con studio in Cesano Maderno (Mi) via G. Perego n. 21 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 6455 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Monza, con provvedimento in data 18/03/98 (in sostituzione del geometra Rodolfo Catellani) veniva nominato CTU nella causa sopra indicata dal G.I. dr.ssa Mariconda, all'udienza del 16/06/1998, dopo il giuramento di rito, veniva posto il seguente

QUESITO

"Dica il CTU esaminati gli atti, sentite le parti e

loro eventuali consulenti, ispezionati i luoghi e
compiuta ogni indagine ritenuta opportuna:

1) se gli immobili per i quali è causa siano più o
meno comodamente divisibili in quattro lotti aventi

la seguente consistenza:

a) 5/27 pertinenza del fallimento.

b) 10/27 pertinenza eredi di _____

c) 3/27 pertinenza Trevisan

d) 9/27 pertinenza eredi di _____

Predisponga in caso di risposta positiva progetto
divisionale.

2) dica inoltre il CTU il valore di mercato dei beni
attualmente individuando altresì eventuali
conguagli:

Veniva fissato il giorno 02.07.98 alle ore 15.00
presso lo studio del CTU per l'inizio delle
operazioni peritali. Di tali operazioni veniva
redatto un verbale che si allega alla lettera "A" e
si trascrive per comodità di lettura.

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Oggi 02 luglio 1998 in Cesano Maderno via G. Perego
n. 21 alle ore 15,00, presso lo studio del
sottoscritto CTU incaricato hanno inizio le
operazioni peritali, esaminando i documenti di causa
ed il quesito posto dal Sig. G.I. dr.ssa Mariconda.



E' presente unitamente al sottoscritto CTU il geom.

Erba per il sigg.

e

Si ritiene indispensabile effettuare un sopralluogo
in Sesto San Giovanni via Pirandello angolo via
Petrarca per verificare i luoghi. Viene fissata la
data di lunedì 27.07.98 alle ore 15,00.

Oggi 27/07/98 alle ore 15,00 in Sesto San Giovanni
alla via Petrarca n. 119 riprendono le operazioni
catalitiche. Unitamente al sottoscritto CTU sono
presenti: 1) il geom. Erba con il sigg.

coniuge della signora

(convenuta). 2) il sigg.

Si procede all'esame delle schede catastali ed
laboratori grafici forniti dal geom. Erba verificando
la corrispondenza degli stessi con i luoghi. Si
prende nota delle caratteristiche delle unità
immobiliari composte da due abitazioni al piano
secondo, da una officina al piano terreno e da un
vano magazzino al piano interrato. Viene concesso
termine sino al 30/09/98 per l'invio di eventuali
memorie tecniche di parte."

Nei termini il geom. Erba mi ha inviato la
comunicazione che si allega alla lettera "B".

RISPOSTE AL QUESITO

1) Prima di rispondere al quesito è opportuno evidenziare che le quote di pertinenza indicate nel quesito NON corrispondono alle quote di proprietà.

Ho ricostruito la provenienza partendo dall'origine:

1.1) il 20/12/1950 con atto notarile del dr. Antonio Cattaneo rep. 12.458/5.318 l'immobile oggetto di causa (in maggiore consistenza) veniva acquistato da

1/3

1/3

1/3

1.2) il 16/11/1973 con atto notarile del dr. Antonio Mascheroni rep. 22.076 vendeva a

la sua quota di comproprietà pari a

1/3, pertanto la proprietà era così ripartita:

1/3

2/3

1.3) il 30/03/76 con atto notarile del dr. Nerio Visentini rep. 98.473 vendeva a

la quota di 1/6 dell'immobile, la

ripartizione veniva quindi ad essere:

1/6

2/6

3/6

(1/3)

(2/3 = 4/6) (4/6 - 1/6 = 3/6)



1.4) all'apertura della successione di

la quota di $\frac{2}{6}$ si trasferiva in parti

uguali alle figlie

e

la ripartizione veniva quindi ad essere:

$\frac{1}{6}$

$\frac{1}{6}$

$(\frac{2}{6} \times \frac{1}{2})$

$\frac{1}{6}$

$(\frac{2}{6} \times \frac{1}{2})$

$\frac{3}{6}$

1.5) il 12/4/1981 si apriva la successione di

e la proprietà per legge si trasferiva

per $\frac{1}{3}$ al coniuge

e per i

restanti $\frac{2}{3}$ in pari quote di $\frac{1}{3}$ ai figli

la ripartizione è

quindi la seguente:

- $\frac{1}{6}$

- $\frac{1}{6}$

- $\frac{1}{6}$

- $\frac{1}{6}$

- $\frac{1}{6}$

- $\frac{1}{6}$

Pertanto le quote di pertinenza da considerare per

rispondere al quesito sono le seguenti:

a) $\frac{1}{6}$ pertinenza del fallimento ()

b) $\frac{2}{6}$ pertinenza eredi di ()

con esclusione della

*more
matrimonio?*

quota di 1/6 di

divenuta di

pertinenza del fallimento)

c) 1/6 pertinenza di

d) 2/6 pertinenza eredi di

(1/6

e 1/6

2) "Dica il CTU.....se gli immobili per i quali è
causa siano più o meno comodamente divisibili in
quattro lotti aventi la seguente consistenza....."

2:1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

le unità immobiliari oggetto di causa sono ubicate
in comune di Sesto San Giovanni in via L. Pirandello
angolo via F. Petrarca in un complesso condominiale
di tipo economico, sono così composte:

a) capannone artigianale al piano terreno adibito a
officina per autoveicoli con accesso dal cortile
comune di via Pirandello al civico n. 69. Il
laboratorio ha struttura in muratura, la copertura è
in lastre di fibrocemento, i muri di tamponamento
sono intonacati al rustico con serramenti in ferro.
L'altezza utile interna è di ml. 3,40. La superficie
commerciale è di mq. 98. Al NCEU il laboratorio è
identificato dalla scheda catastale di variazione n.
64.348 del 08/4/87 che ha sostituito la precedente
planimetria n. 29.100 del 24/7/73.



b) magazzino al piano seminterrato con accesso dal cortile comune di via Pirandello al civico n. 69. Il magazzino è rifinito con intonaco rustico e pavimento in cemento grezzo, serramenti in ferro, privo di particolari finiture. La superficie commerciale è di mq. 118 con una altezza utile interna di ml. 2,70. Al NCEU il magazzino è identificato dalla scheda catastale di variazione n. 64.343 del 08/4/87 che ha sostituito la precedente planimetria n. 29.101 del 24/7/73.

c) Appartamento al piano secondo con accesso dal cortile comune di via Pirandello al civico n. 69, composta da tre locali, cucinotto, bagno, veranda e terrazzo. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica graniglia e gres, serramenti in legno, riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa. La superficie commerciale è di mq. 88 con una altezza utile di ml. 2,90. Al NCEU l'appartamento è identificato dalla scheda catastale di variazione n. 64.347 del 08/4/87 che ha sostituito la precedente planimetria n. 29.105 del 24/7/73.

d) Appartamento al piano secondo con accesso dalla via Petrarca al civico n. 119, composta da tre locali, cucina e bagno. Pavimenti e rivestimenti in ceramica e marmette di graniglia, serramenti in

legno, riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa. La superficie commerciale è di mq. 77 con una altezza utile interna di ml. 2,90. Al NCEU l'appartamento è identificato dalla scheda catastale di variazione n. 64.344/A del 08/4/87 che ha sostituito la precedente planimetria n. 29.103 e 29.104 (parte) del 24/7/73.

Alla lettera "C" si allega copia delle schede di denuncia al NCEU con relativa visura.

2:2 Vista la consistenza, le destinazioni d'uso, la conformazione e la suddivisione di fatto già esistente si ritiene che nel suo complesso le unità immobiliari siano comodamente divisibili in quattro lotti secondo le quote indicate nel quesito con ridotti conguagli in denaro e con esigue opere materiali.

3) "Predisponga in caso di risposta positiva progetto divisionale:"

Vista la richiesta formulata negli atti di causa e nella meoria del CTP geom. Erba si sono accorpate le quote di e

che rappresentano i 3/6 dell'intero.

Il progetto divisionale predisposto, che è di più facile lettura nella planimetria che si allega alla

lettera "D", prevede l'assegnazione:

1. A

e

indivisamente tra di loro viene

assegnata l'officina al piano terra, locata a terzi,

e l'abitazione al piano secondo con accesso da via

Pirandello n. 69 attualmente in uso a

Il tutto è rappresentato con tratteggio

verde nella planimetria allegata alla lettera "D"

Coerenze dell'officina: a nord cortile comune e

panificio est via Pirandello; sud

mapp. 399; ovest Panificio

Identificazione catastale dell'officina: scheda di

denuncia n. 64.348 del 08/04/1987.

Coerenze dell'abitazione al piano secondo: a nord

via Petrarca; est abitazione di terzi, scala e

cortile comune, officina alla scheda catastale n.

64.348 del 08/4/87; sud mapp. 399; ovest mappale

399.

Identificazione catastale dell'abitazione: scheda di

denuncia n. 64.347 del 08/4/87.

A

e

indivisamente tra di loro viene assegnata l'abitazione

al piano secondo con accesso dalla via Petrarca al

numero n. 119, attualmente in uso a

parte del magazzino al piano

seminterrato. Il tutto è indicato con tratteggio rosso nella planimetria allegata alla lettera "D".

Coerenze dell'abitazione: nord via Petrarca; est via Pirandello; sud cortile comune; ovest scala comune e abitazione di terzi.

Identificazione catastale dell'abitazione: scheda di denuncia n. 64.344 del 08/04/1987.

Coerenze del magazzino al piano interrato: nord via Petrarca; est scala comune; sud restante parte del magazzino di proprietà; ovest proprietà di terzi.

Identificazione catastale: occorre predisporre la denuncia di frazionamento del piano interrato per la suddivisione della scheda catastale n. 64.343 del 08/04/1987 (la denuncia di variazione non è stata predisposta non avendo la certezza che il progetto divisionale venga accolto).

3:3 A Fallimento Bono Alimentari sas di

viene assegnata la parte rimanente del magazzino al piano seminterrato tratteggiata con colore azzurro nella planimetria allegata alla lettera "D".

Coerenze del magazzino al piano interrato: nord via Petrarca e parte rimanente del magazzino in assegno a _____ e _____ est via Pirandello; sud cortile comune; ovest scala comune.

Identificazione catastale: vale quanto detto in precedenza, si deve frazionare la la scheda catastale n. 64.343 del 08/04/1987.

4) Dica inoltre il CTU il valore di mercato dei beni attualmente individuando altresì eventuali conguagli:

4.1 Considerato lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari, visto il grado di finitura, l'ubicazione, la dotazione di opere di urbanizzazione e servizi in zona, considerata la tipologia edilizia e vista la perizia già predisposta dall'ing. Antonio Naymo il 18/01/96 agli atti di causa. Considerato che nei due anni trascorsi non si sono verificate variazioni dei valori immobiliari si ritiene congruo il valore di L. =478.000.000= (quattrocentosettantottomilioni di lire) per tutte le unità immobiliari, così suddiviso:

- a) officina al piano terreno L. =107.800.000=
- b) magazzino al piano seminterrato L. =106.200.000=
- c) abitazione al piano secondo di via Pirandello n. 69 di mq. 88 L. =140.800.000=
- d) abitazione al piano secondo di via Petrarca n. 119 di mq. 77 L. =123.200.000=

	sommano complessivamente	L. =478.000.000=
	4.2 Quote di competenza	
	1)	
	proprietarie di 3/6 la quota di competenza è	
	pari a L. 478.000.000 x 3/6 = L.	=239.000.000=
	2) proprietarie	
	di 2/6 la quota di competenza è pari a L.	
	478.000.000 x 2/6 =	L. =159.333.333=
	3) Fallimento Bono Alimentari sas di	
	la quota di competenza è pari a L.	
	478.000.000 x 1/6 =	L. =79.666.667=
	4.3 Conguagli	
	In considerazione del progetto divisionale	
	predisposto e delle quote spettanti i conguagli	
	risultano essere i seguenti:	
	1)	
	a) abitazione assegnata	L. =140.800.000=
	b) officina assegnata	L. =107.800.000=
	=====	
	Totale	L. =248.600.000=
	Quota di competenza	L. =239.000.000=
	=====	
	Somma da versare a conguaglio	L. =9.600.000=
	2)	

a) abitazione assegnata L. =123.200.000=

b) magazzino assegnato (mq. 25) L. =27.000.000=

=====

Totale L. =150.200.000=

Quota di competenza L. =159.333.333=

=====

Somma da ricevere a conguaglio L. =9.133.333=

3) Fallimento Bono Alimentari sas di

a) magazzino assegnato (106.200.000-27.000.000)

L. =79.200.000=

Quota di competenza L. =79.666.667=

Somma da ricevere a conguaglio L. =466.667=

4.3 Patti che regolano la divisione

A carico di _____ i sono

le spese per la realizzazione del muro divisorio nel

vano magazzino al piano seminterrato loro assegnato

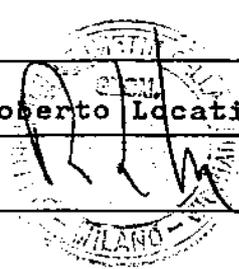
e per l'apertura della porta di accesso al vano

scala comune.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cesano Maderno 13/10/1998

geom. Roberto Locati



Allegati:

: verbale operazioni peritali;

*ok decreti
all'autofficina
accordo
con gli
altri.
Trevisan Guidotti
Carotto Dario -
Carotto ~~Stavola~~
Compromesso?
firma della
divisione?*

B: memorie CTP;.

C: schede NCEU;.

D: planimetria;

E: nota spese e. competenze CTU;

F: fascicoli di causa in restituzione.