

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO**

**SEZIONE UNICA CIVILE**

CAUSA n.r.g. 1364/2016

Giudice Dr.ssa Barbara Licitra

*Promossa da* **Fallimento “Tecsam di Fulvio Merindiani & s.n.c.” in persona del  
Curatore Rag. Silvana Lo Giudice (Avv. Paola Fiore)**

*Contro* **Sigg. Merindiani Alberto – Merindiani Laura – Merindiani Raffaella –  
Forloni Barbara Cristina – Armiraglio Giancarlo**

**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

Lì, 15/06/2018

il CTU



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO**

**SEZIONE UNICA CIVILE**

CAUSA n.r.g. 1364/2016

Giudice Dr.ssa Barbara Licitra

*Promossa da* **Fallimento “Tecsam di Fulvio Merindiani & s.n.c.”** in persona del  
**Curatore Rag. Silvana Lo Giudice (Avv. Paola Fiore)**

*Contro*

████████████████████ – ████████████████████ – ████████████████████ –  
████████████████████ – ████████████████████

***CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO***

**INCARICO** – Venne conferito al sottoscritto geom. MANENTI MARCO di Cosio Valtellino con ordinanza del 19 ottobre 2017; nell’udienza del 13 febbraio 2018 alle ore 10:55 prestavo il giuramento di rito con l’incarico di rispondere al seguente Quesito:

*Il CTU, esaminati gli atti di causa ed i documenti prodotti dalle parti, eseguiti i sopralluoghi e le indagini necessarie, assunte le necessarie informazioni presso Pubblici Uffici ed esaminata documentazione ivi presente e rilevante ai fini dell’accertamento:*

1. *“Individui con riferimento ai titoli di provenienza il bene immobile da dividere indicato in atti, secondo le quote dei condividenti documentate in base agli atti di causa”*;



2. “Descriva dettagliatamente il bene con indicazione dei dati catastali e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;
3. In caso di divisibilità predisponga progetto divisionale formando porzioni immobiliari corrispondenti all'entità delle quote dei condividenti, determinando eventuali conguagli, ed evidenziando anche a mezzo di planimetria i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;
4. Ove i beni non siano comodamente divisibile in natura secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni, di adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed accerti l'attuale valore di mercato dei beni, esponendo analiticamente i criteri di stima, nonché accerti la prestazione energetica di unità immobiliari riscaldate;
5. Rilevi se il bene presenti i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;



**OPERAZIONI PERITALI**

In data 19 febbraio iniziavano le operazioni peritali mentre in data 20 aprile sono state eseguite le pratiche di rilievo del fabbricato mediante l'utilizzo di strumenti manuali quali misuratore laser, metro estensibile e bindella delle tre abitazioni e del vano interrato ad uso autorimessa:

- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.1 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5,5 vani – rendita €. 340,86
- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.2 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5 vani – rendita €. 361,52
- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.3 – cat. A/2 Classe 1 cons. 4 vani – rendita €. 247,90
- ✓ Foglio 49 mappale 367 – cat. C/6 Classe 1 cons. 39 mq. – rendita €. 48,34

Le operazioni peritali hanno anche riguardato la verifica dei lotti, iscritti al Catasto Terreni, adiacenti al fabbricato principale mediante individuazione e verifica visiva della conformazione e consistenza.

- ✓ Foglio 49 mappale 369 – seminativo – classe 4 – 00.01.60
- ✓ Foglio 49 mappale 370 – seminativo – classe 4 – 00.00.57

Le operazioni di rilievo sono state eseguite nella mattinata a partire dalle ore 09:45 con la presenza del Sigg. Merindiani Alberto e del Sig. Merindiani Fulvio. Le operazioni di rilievo delle parti oggetto della causa si sono concluse alle ore 11:15.

Si precisa che le operazioni di rilievo non state eseguite prima di tale data in quanto il Sig. Merindiani Alberto era impossibilitato a recarsi nel luogo in oggetto e quindi poter fornire le chiavi per il necessario sopralluogo interno.



*ALLEGATO I: Giuramento e nomina CTU*

Precedentemente, in data 14 marzo, il sottoscritto CTU iniziava le operazioni di ricerca presso il Comune di Villa di Tirano per ritirare la documentazione relativa alle pratiche edilizie autorizzative dell'immobile oggetto di perizia, tale ricerca è terminata in data 20 aprile.

*ALLEGATO II: Richieste accesso agli Atti**ALLEGATO III: Visure catastali**ALLEGATO IV: Estratto di mappa***IN SINTESI LA POSIZIONE DELLE PARTI IN CAUSA**

**ATTO DI CITAZIONE a firma Avv. Paola Fiore datato 25 luglio 2016 per conto di Fallimento "Tecsam di Fulvio Merindiani & c. s.n.c"**

**SI CHIEDE**

....."Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Sondrio:

**II FALLIMENTO "TECSAM DI FULVIO MERINDIANI & C. s.n.c." Cod. Fisc. 00360430128** (nonché il socio illimitatamente responsabile Merindiani Fulvio, nato a Genova il 28.10.1932, Cod. Fisc. MRNFLV32R28D969S), in persona del **Curatore Rag. Silvana Lo Giudice**, Cod. Fisc. LGDSVN54P56D869R, di Gallarate (VA), Via Arnaldo da Brescia n.2, rappresentato e difeso, come da decreto del Giudice Delegato del Fallimento Dott.ssa Elisa Tosi del Tribunale di Busto Arsizio del 03.11.2015 (doc.1), dell'avv. Paola Fiore, Cod. Fisc. FRIPLA69R66B300A – PEC



paola.fiore@busto.pecavvocati.it, di Busto Arsizio (VA), Piazza Garibaldi n.1, (la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni relative al presente procedimento a mezzo fax al n. 0331.632102 e per via telematica all'indirizzo PEC paola.fiore@busto.pecavvocati.it ed effettivamente domiciliato in Tirano (So), Piazza Cavour n.24, presso lo studio dell'Avv. Emiliana Pozzi, Cod. Fisc. PZZMLN73L62L175Q – fax n. 0342.703543, PEC avv.emiliana.pozzi@legalmail.it, come da procura a margine del presente atto.

### PREMESSO CHE

-1 IL Tribunale di Busto Arsizio, Sezione Fallimentare, con sentenza n.68/09 dell'01.09.2009, depositata in cancelleria il 03.09.2009 (doc.2), dichiarava il fallimento della società TECSAM di Fulvo Merindiani & C. s.n.c., con sede legale in Cassano Magnago (VA) Via Boscaccio 41, nonché dei soci illimitatamente responsabili Merindiani Fulvio, nato a Genova il 28.10.1932, Cod. Fisc.MRNFLV32R28D969S e Merindiani Alberto, nato a Gallarate (VA) il 16.04.1965, Cod. Fisc. MRNLRT65D16D869D, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa. Linda Vaccarella, ora sostituita dalla Dott.ssa Elisa Tosi e Curatore la Rag. Silvana Lo Giudice;

-2 l'esponente Fallimento, nella persona del socio illimitatamente responsabile sig. **Fulvio Merindiani**, è proprietario della quota indivisa di **6/9** del compendio immobiliare sito in Villa di Tirano (SO), Via Dosso snc, in forza di "*Modifica di società in accomandita semplice, assegnazione di bene immobile ai sensi art.3, comma 7,8,9, e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione*"; scrittura privata stipulata in data 30 settembre 2002 tra i signori Merindiani Fulvio, [REDACTED] Merindiani Alberto e [REDACTED]



██████████ con sottoscrizioni autenticata dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo (VA), Rep. n. 134723, Raccolta n. 9895 (doc.3), atto trascritto presso l'Ufficio del Terriotrio di Sondrio il 21.10.2002 al n. 15024 Reg. Generale ed al n. 12593 Reg. Particolare (doc.4);

-3 detto complesso immobiliare consta di **n.3 unità abitative** – precisamente un appartamento al piano seminterrato 1°, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo – e di **n.1 autorimessa** al piano interrato 1°. Tutti i beni sono allocati in unico fabbricato di civile abitazione, con annessa area pertinenziale, come meglio descritti nella relazione depositata il 20.05.2011 dal perito estimatore, Arch. Silvia De Risi, nominato dal Tribunale di Busto Arsizio nell'ambito della procedura fallimentare, perizia che si produce unitamente agli allegati: tra cui estratto mappa, visure catastali, schede catastali (doc.5);

-4 tali beni immobili sono individuati nei registri Censuali del Comune di Villa di Tirano come segue:

- ✓ **Foglio 49 mappale 367**, Via Dosso snc, categoria C/6 classe 1 mq. 39, (autorimessa);
- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.1**, Via Dosso snc, piano S1, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 (appartamento piano seminterrato 1°);
- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.2**, Via Dosso snc, piano 1, categoria A/2 classe 1, vani 5 (appartamento piano primo);



- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.3**, Via Dosso snc, piano 2, categoria A/2 classe 1, vani 4 (appartamento piano secondo).

I terreni che costituiscono l'area pertinenziale, completandone la proprietà, sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Villa di Tirano come segue:

- ✓ **Foglio 49 mappale 367**, qualità **ente urbano**, are 00 ca 62;
- ✓ **Foglio 49 mappale 368**, qualità **ente urbano**, are 03 ca 60;
- ✓ **Foglio 49 mappale 397**, qualità **seminativo**, classe **4**, are 01 ca 60;
- ✓ **Foglio 49 mappale 370**, qualità **seminativo**, classe **4**, are 00 ca 57;

Confini:

La proprietà confina, in corpo unico, a nord con il mappale 366, a est con la strada comunale di S. Cristina, a sud con i mappali 456, 454, 452, 451, a ovest con il mappale 533.

-5 gli altri partecipanti alla comunione risultano essere i tre figli del sig. Fulvio Merindiani, ovvero i signori **Alberto Merindiani**, Cod. Fisc. MRNLRT65D16D868D (anch'egli socio illimitatamente responsabile dichiarato fallito), [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/9 (doc.3);

-6 il sig. Alberto Merindiani, precedentemente alla dichiarazione di fallimento, con atto pubblico in data 23.07.2007, Notaio Dott. Enrico Somma di Angera (VA), Rep. n. 202227, Raccolta n. 19568 (doc.6), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio il



02.08.2007 al n. 10347 Reg. Generale ed al n. 7973 Reg. Particolare (doc.7), ha costituito, unitamente alla moglie Barba Cristina Forloni, un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 c.c., conferendovi tra i beni immobili la propria quota indivisa di 1/9 del compendio immobiliare sopra descritto;

-7 poco tempo prima, anche la signora [REDACTED] con atto pubblico in data 22.05.2007, Notaio Dott. Enrico Somma di Angera (Va), Rep. n. 201783, Raccolta n. 19235, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio il 14.06.2007 al n. 7841 Reg. Generale ed al n. 6048. Particolare (doc.8), costituiva con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] taglio un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., destinandovi [REDACTED] propria quota indivisa di 1/9 dei beni oggetto di comunione.

-8 in virtù della costituzione dei sopra citati fondi patrimoniali, sono liticonsorti nel presente giudizio di scioglimento della comunione la signora [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] ed il signor [REDACTED] [REDACTED] spettando ad essi – unitamente ai sig.ri Alberto Merindiani e [REDACTED] – l'amministrazione (ordinaria e straordinaria) dei beni costituiti i rispettivi fondi patrimoniali, nonché la relativa rappresentanza, in giudizio, come previsto e regolato dall'art.180 c.c. (cfr. doc. 6-7-8);

-9 in data 02.12.2009, successivamente alla dichiarazione di fallimento statuita con sentenza n.68/09 dell'01-03.09.2009 (doc.2), veniva iscritta ipoteca giudiziale in favore di Salcavi S.p.a., presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio al n. 14036 Reg. Generale ed al n. 2027 Rag. Particolare, in forza di decreto ingiuntivo n.526/09 emesso dal Tribunale di



Pesaro e gravante sulla quota di 6/9 di Fulvio Merindiani, ovvero dell'esponente Fallimento (doc.9);

-10 tale ipoteca non è opponibile alla procura concorsuale, in quanto iscritta successivamente alla dichiarazione di fallimento e, pertanto, priva di efficacia nei confronti della procedura fallimentare.

Infatti, la stessa creditrice ha poi presentato, in data 03.02.2011, domanda tardiva, ai sensi dell'art. 101 L.F., di insinuazione al passivo fallimentare (doc.10), in virtù della quale è stata ammessa al chirografo per l'importo di €. 131.978,34 (doc.11), venendo così surrogata nella sua originaria posizione creditoria dall'esponente Fallimento, in persona del Curatore Fallimentare;

-11 in data 21.04.2016 – non essendo stato possibile giungere ad un accordo con gli altri condividenti, per il frazionamento e la divisione in natura dei beni oggetto di comunione – il Fallimento ha presentato domanda di avvio di mediazione obbligatoria avanti l'Organismo abilitato presso la Camera di Commercio di Sondrio, a cui le parti non hanno aderito, come da verbale negativo di mancata partecipazione del 31.05.2016, che si produce (doc.12);

-12 al fine di poter tutelare e soddisfare la massa creditoria della procedura concorsuale, è pertanto diritto del Fallimento – ex. Art. 1111 cod. civ. – nonché interesse concreto ed attuale addivenire allo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà esistente sul suddescritto compendio immobiliare, nella sua determinanda consistenza attuale, relativamente alla quota indivisa di 6/9 di Fulvio Merindiani, acquistata in forza di



scrittura privata di “*Modifica di società in accomandita semplice, assegnazione di bene immobile ai sensi art. 3, comma 7,8,9 e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione*”, autenticata dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo, Rep. n. 134723, Raccolta n. 9895 in data 30 settembre 2002 (doc.3) e trascritta all’Ufficio del Territorio di Sondrio il 21.10.2002 al n.15024 Reg. Generale ed al n.12593 Reg. Particolare (doc.4), non sussistendo impedimenti di sorta allo scioglimento.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso e ritenuto, il **Fallimento Tecsam di Fulvio Merindiani & C. s.n.c.** (nonché il socio illimitatamente responsabile Merindiani Fulvio) in persona del **Curatore Rag. Silvana Lo Giudice**, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato, ex. Artt. 1111 c.c. e 784 e segg. c.p.c.

#### CITA

-nella loro qualità di comproprietari i signori:

**Merindiani Alberto**, nato a Gallarate (VA) il 16.04.1965 Cod. Fisc. MRNLRT65D16D869D, residente in 21012 Cassano Magnago (VA), Via F. Marinetti n.;

██████████ nata a Gallarate (VA) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ residente in ██████████

██████████ nata a Gallarate (VA) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ residente in ██████████

n.13,



-nonché nella loro qualità di liticonsorti necessari i signori:

██████████ nata a ██████████ il 3 ██████████  
 ██████████ residente in ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████  
 ██████████ ivi residente in ██████████

a comparire avanti al **Tribunale Ordinario di Sondrio**, Sezione e Giudice designandi, all'udienza del giorno **08 febbraio 2017 ore di rito**, con invito a costituirsi in giudizio nei modi e nelle forme dell'art. 166 c.p.c. e nel termine di venti giorni prima dell'udienza di comparizione sopraindicata ed a comparire a tale udienza dinanzi al giudice che verrà designato a norma dell'art. 168-bis c.p.c..

Avverte i convenuti che la costituzione oltre il suddetto termine implica la decadenza di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. ed inoltre che, in difetto di costituzione, o costituendosi, in caso di mancata comparizione, si procederà in loro declaranda contumacia per ivi sentire accogliere le seguenti

### CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale, respinta ogni contraria istanza ed eccezione e previe le declaratorie del caso in rito ed in merito, così giudicare:

#### **-IN VIA PRINCIPALE:**

1) disporre con ordinanza, in assenza di contestazioni, ovvero con sentenza, in caso di opposizione, lo scioglimento della comunione pro indiviso dei beni immobili, in premessa



descritti, di proprietà della comunione pro indiviso dei beni immobili, in premessa descritti, di proprietà del Signor Merndiani Fulvio per la quota indivisa di 6/9 e di proprietà dei signori Merindiani Alberto, [REDACTED] per la quota indivisa di 1/9 ciascuno, beni siti nel Comune di Villa di Tirano (SO) ed individuati nei registri Censuali di detto Comune come segue:

al Catasto Fabbricati:

- ✓ **Foglio 49 mappale 367**, Via Dosso snc, categoria C/6 classe 1 mq. 39, (autorimessa);
- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.1**, Via Dosso snc, piano S1, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 (appartamento piano seminterrato 1°);
- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.2**, Via Dosso snc, piano 1, categoria A/2 classe 1, vani 5 (appartamento piano primo);
- ✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.3**, Via Dosso snc, piano 2, categoria A/2 classe 1, vani 4 (appartamento piano secondo).

Al Catasto Terreni:

- ✓ **Foglio 49 mappale 367**, qualità **ente urbano**, are 00 ca 62;
- ✓ **Foglio 49 mappale 368**, qualità **ente urbano**, are 03 ca 60;
- ✓ **Foglio 49 mappale 397**, qualità **seminativo**, classe **4**, are 01 ca 60;
- ✓ **Foglio 49 mappale 370**, qualità **seminativo**, classe **4**, are 00 ca 57;

Confini:



in corpo unico, a nord con il mappale 366, a est con la strada comunale di S. Cristina, a sud con i mappali 456, 454, 452, 451, a ovest con il mappale 533;

2) ordinare la correlativa divisione in relazione alle singole quote, con ogni ulteriore provvedimento necessario e/o opportuno e/o comunque con assegnazione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante per legge.

**-IN SUBORDINE:**

3) in caso di ravvisata non materiale divisibilità dei beni, ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art. 788 c.p.c. e provvedere alla ripartizione della somma ricavata fra i singoli condividenti in proporzione delle rispettive quote;

4) porre le spese del presente procedimento di scioglimento della comunione a carico dei condividenti e, in caso di opposizione, ovvero di infondate contestazioni sul diritto a dividere, ovvero di inaccoglibili contestazioni durante le operazioni divisionali e/o di vendita, condannare gli oppositori alle relative spese e competenze del giudizio.

**-IN VIA ISTRUTTORIA:**

disporre C.T.U. finalizzata all'esatta individuazione dei beni oggetto della comunione, alla verifica della loro consistenza, alla formazione della massa, la fissazione del suo valore e l'individuazione, la verifica e la formazione delle singole quote, alla verifica della comoda divisibilità in natura e la formazione dei lotti.

A sostegno dei propri assunti si producono i seguenti documenti:



- 1) copia decreto G.D. al Fallimento Dott.ssa Elisa Tosi del 03.11.2015;
- 2) copia sentenza Tribunale di Busto Arsizio n. 68/09 dell'01-03-.09.2009 dichiarativa del Fallimento TECSAM di Fulvio Merindiani & C. s.n.c.;
- 3) copia atto "*Modifica di società in accomandita semplice, assegnazione di bene ai sensi art. 3, comma 7,8,9 e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione*" autenticato dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Ferrario di Lonate Pozzolo (VA), Rep. n.134723, Raccolta n.9895, del 30.09.2002;
- 4) copia nota di trascrizione dell'atto di "*Modifica di società in accomandita semplice, assegnazione di bene immobile ai sensi art. 3, comma 7,8,9 e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione*", Ufficio del Territorio di Sondrio del 21.10.2002 nn.15024 e 12593;
- 5) copia relazione 20.05.2011 del perito estimatore, Arch. Silvia De Risi, nominato dal Tribunale di Busto Arsizio, con allegati documenti ipo-catastali;
- 6) copia atto di costituzione di fondo patrimoniale tra Merindiani Alberto e [REDACTED] [REDACTED] del 23.07.2007, Notaio Dott. Enrico Somma di Angera (VA), Rep. n. 202227, Raccolta n. 19568;
- 7) copia nota di trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale tra Merindiani Alberto e [REDACTED] [REDACTED] Ufficio del Territorio di Sondrio del 02.08.2007, nn. 10347 e 7973;



- 8) copia nota di trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale tra Merindiani [REDACTED] e [REDACTED] Ufficio del Territorio di Sondrio del 14.06.2007, nn. 7841 e 6048;
- 9) copia nota di trascrizione di ipoteca giudiziale in favore di Salcavi s.p.a. contro Merindiani Fulvio, Ufficio del Territorio di Sondrio del 02.12.2009, nn. 14036 e 2027;
- 10) copia istanza di insinuazione al passivo ex. Art. 101 L.F. di Salcavi s.p.a. depositata 03.02.2001;
- 11) copia estratto stato passivo Fallimento Tecsam di Fulvio Merindiani & C. s.n.c.;
- 12) copia verbale negativo di mancata partecipazione alla procedura di mediazione Reg.89/2016 del 31.05.2016, avanti l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Sondrio.

Con riserva di produzione di altri documenti, di integrazione e precisazione delle conclusioni e delle istanze istruttorie ai dell'art.183 c.p.c.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.14, comma 2, del D.P.R. 30/5/2002 n. 115 e successive modifiche, si dichiara che il valore della presente controversia è compreso nello scaglione da €. 52.000,01 fino a €. 260.000,00 sicché il contributo è dovuto nella misura di €. 759,00=.

Busto Arsizio – Sondrio, li 25 luglio 2016



**RELAZIONE DI NOTIFICA**

A richiesta del **FALLIMENTO TECSAM di Fulvio Merindiani & C s.n.c.**, in persona del **Curatore Rag. Silvana Lo Giudice**, come sopra rappresentato, difeso e domiciliato, lo sottoscritto Ufficiale Giudiziario ho notificato il su esteso atto di citazione ai signori **Merindiani Alberto**, [REDACTED]

[REDACTED] Consegnandone copia:

quanto al sig. **Merindiani Alberto** alla sua residenza in 21012 Cassano Magnago (VA),  
Via F. Marinetti n.3, ivi

quanto alla signora [REDACTED] alla sua residenza in 21052 [REDACTED]  
[REDACTED]

quanto alla signora [REDACTED] alla sua residenza in 21040 [REDACTED]  
[REDACTED] ivi



quanto alla signora [REDACTED] alla sua residenza in [REDACTED]

[REDACTED]

quanto al sig. [REDACTED] alla sua residenza in 21052 [REDACTED]

[REDACTED]



- Con ordinanza in data 13.02.2017, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 08.02.2017, Il giudice – viste la regolarità della notifica dell'atto di citazione ai convenuti Merindiani Alberto, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nonché la mancata costituzione in giudizio dei predetti convenuti – ne dichiarava la contumacia e concedeva termini per il deposito di memorie ex. Art. 183, VI comma, nn. 1, 2 e 3 c.p.c., con decorrenza dal 17.02.2017.

Il Fallimento, nel riportarsi a quanto già esposto e dedotto nell'atto introduttivo del presente giudizio, da intendersi qui integralmente trascritto, con riferimento alle istanze istruttorie ad al fine della predisposizione del progetto di divisione (avente ad oggetto i beni immobili descritti ed individuati nell'atto di citazione, nonché nel certificato notarile che si allega sub. doc.14), chiede disporsi Consulenza Tecnica d'Ufficio finalizzata:

- All'esatta individuazione dei beni oggetto della comunione,
- Alla verifica della loro consistenza,
- Alla formazione della massa, la fissazione del suo valore e l'individuazione, la verifica e la formazione delle singole quote,
- Alla verifica della comoda divisibilità in natura e la formazione dei lotti.

\*\*\*\*\*

Si producono i seguenti documenti:



13) duplo della nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio il 10.03.2017 al n. 2679 Reg. gener. E al n Reg. part.2066;

14) certificato notarile del 27.03.2017, sostitutivo della documentazione ipocatastale ventennale, Notaio Dott. Claudio Barlascini di Morbegno (So).

Busto Arsizio – Sondrio, lì 12 aprile 2017



## **RISPOSTA AL QUESITO GIUDIZIARIO**

1. “Individui con riferimento ai titoli di provenienza il bene immobile da dividere indicato in atti, secondo le quote dei condividenti documentate in base agli atti di causa”:

### **RISPOSTA CTU:**

Gli immobili oggetto della presente perizia e della causa sono ubicati nel Comune di Villa di Tirano e sono identificati catastalmente al foglio numero 49 mappale 368 sub. 1,2,3 e mappale 367.

#### **CATSTO TERRENI:**

- ✓ Foglio 49 mappale 369 – seminativo, classe 4, are 01 ca 60;
- ✓ Foglio 49 mappale 370 – seminativo, classe 4, are 00 ca 57;
- ✓ Foglio 49 mappale 367 – ente urbano, are 00 ca 62;
- ✓ Foglio 49 mappale 368 – ente urbano, are 03 ca 60;

#### **CATASTO URBANO:**

- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.1 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5,5 vani – rendita €. 340,86  
Via Dosso SNC – piano S1 - APPARTAMENTO
- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.2 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5 vani – rendita €. 361,52  
Via Dosso SNC – piano 1 - APPARTAMENTO
- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.3 – cat. A/2 Classe 1 cons. 4 vani – rendita €. 247,90  
Via Dosso SNC – piano 2 - APPARTAMENTO



- ✓ Foglio 49 mappale 367 – cat. C/6 Classe 1 cons. 39 mq. – rendita €. 48,34

Via Dosso SNC – piano S1 – AUTORIMESSA

Gli immobili risultano essere intestati alla seguente ditta catastale:

- ✓ **Foglio 49 mappale 369:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

- ✓ **Foglio 49 mappale 370:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

- ✓ **Foglio 49 mappale 367:**



- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.1:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;



- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.2:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.3:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/9;



✓ **Foglio 49 mappale 367:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED] nata a Gallarate (Va) il [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

**Atti Notarili:**

Tutti i sopra citati immobili, con gli intestatari e le relative quote di proprietà, risultano derivare dal seguente Atto Notarile:

Atto a firma della Dr.ssa Notaio Nicoletta Ferrario con sede a Lonate Pozzolo (Va) con oggetto la modifica di Società in accomandita semplice, assegnazione a socio per scioglimento di Società ai sensi art.3, commi 7,8,9 e 10 Legge 448/2001 e messa in liquidazione”. Atto Notarile del 30/09/2002 – trascritto in atti dal 22/10/2002 – Rep. n. 134726 Racc. 9.895.

**Pratiche edilizie:**

- ✓ Licenza Edilizia: Pratica n°80 del 20.04.1980 per “*ristrutturazione, rifacimento e sistemazione di fabbricato esistente*”;



- ✓ Certificato di Abitabilità: Pratica m°80 del 28.01.1983 a seguito della ristrutturazione del fabbricato;
- ✓ Concessione Edilizia: Pratica n°295 del 07.10.1977 per *“la costruzione di un vano interrato ad uso garage e centrale termica”*
- ✓ Autorizzazione Edilizia: n° 1120 del 04.10.1989 relativa alla Pratica m° Prot. 3693 del 03.07.1989 per *“realizzazione di recinzione alla proprietà di cui ai mappali n°369 e 370 del foglio 49”*;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria: relativa alla Pratica Edilizia n°181 rilasciata il 28.03.1991;

*ALLEGATO V: Pratiche Edilizie*

### **Deduzione Stato di Fatto:**

In base alla verifica delle sopra citate pratiche edilizie, in base al sopralluogo effettuato si può dire che lo **stato di fatto risulta essere conforme a quanto autorizzato** con le sopra citate pratiche.



**RISPOSTA AL QUESITO GIUDIZIARIO**

- ✓ “Descriva dettagliatamente il bene con indicazione dei dati catastali e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

**RISPOSTA CTU:**

Gli immobili sono di seguito descritti e comunque documentati (con planimetrie grafiche e fotografie) nel fascicolo “Rilievo immobili” (*ALLEGATO VI: Rappresentazioni grafiche e ALLEGATO VII: Documentazione fotografica*).

**Inquadramento**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Villa di Tirano nella località extra urbana denominata “Dosso”, nella parte medio alta della Provincia di Sondrio, composto da circa 2.970 abitanti.

Il centro principale dell’abitato è situato in una zona pianeggiante mentre il fabbricato in oggetto risulta essere nella fascia di mezza costa di poco distante dalla località turistica del Comune di Aprica e dal Parco delle Orobie Valtellinesi ma comunque in una zona periferica e priva dei servizi di attività commerciali, anche di beni primari, in cui la densità abitativa risulta essere scarsa.

Il fabbricato è inserito nella zona urbanistica *Altri nuclei di antica formazione*, in tale zona il P.G.T. adotta le prescrizioni urbanistiche mediante una scheda di edificio (*ALLEGATO VIII: Schede Edifici*) in vengono definite le indicazioni relative agli interventi da eseguire sul fabbricato (Art. 5 componente di piano). L’edificio in oggetto



(principale) risulta essere adibito ad uso residenziale in cui è previsto il risanamento conservativo senza alcun tipo di ampliamento mentre per quanto riguarda l'autorimessa l'intervento, che la scheda di riferimento prevede, è la manutenzione straordinaria.

I terreni adiacenti, mappali 369-370-367-368; sono inseriti nelle *aree agricole di fondo fondovalle e di mezza costa* così come da quanto previsto e certificato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa di Tirano (*ALLEGATO IX: Certificato Destinazione Urbanistica*).

### **Descrizione generale immobili**

Il complesso oggetto della presente è composto da due fabbricati: uno residenziale e l'altro ad uso autorimessa e accessorio, quest'ultimo risulta essere staccato dall'altro ed essere interrato; l'accesso alla proprietà avviene mediante strada in battuto di cemento (Via Dosso) che è collegata direttamente con la strada statale S.S.39.

Il fabbricato residenziale è composto da tre abitazioni distribuite ai piani: seminterrato, primo e secondo. L'autorimessa e l'accessorio sono distribuite tutte su un piano interrato.

La proprietà è poi completata dai terreni annessi ai fabbricati (mappali 367 e 368) e da quelli adiacenti (mappali 369 e 370).

- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.1 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5,5 vani

Via Dosso SNC – piano S1 - APPARTAMENTO

- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.2 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5 vani

Via Dosso SNC – piano 1 - APPARTAMENTO



- ✓ Foglio 49 mappale 368 sub.3 – cat. A/2 Classe 1 cons. 4 vani

Via Dosso SNC – piano 2 - APPARTAMENTO

- ✓ Foglio 49 mappale 367 – cat. C/6 Classe 1 cons. 39 mq.

Via Dosso SNC – piano S1 – AUTORIMESSA

### **Caratteristiche costruttive Residenziale**

Il fabbricato presenta tipologie, finiture e caratteristiche in assoluto stile montano in cui l'utilizzo del legno è stato accostato all'intonaco delle facciate "strollate" rustiche in colore bianco.

Presenta unico ingresso da vano scale comune e le stesse scale d'accesso sono rivestite con materiale lapideo (serizzo lucido) con parapetti con struttura in ferro tubolare e legno.

Gli appartamenti presentano tutti e tre le medesime caratteristiche costruttive e l'utilizzo degli stessi materiali così come la disposizione interna dei locali.

La struttura verticale portante del fabbricato risulta essere in cemento armato, le strutture orizzontali sono invece costituite da solai in latero cemento. La copertura risulta essere costituita da orditura primaria e secondaria in legno.

I pavimenti degli appartamenti al piano seminterrato e primo (sub.1 e sub.2) sono in piastrelle di ceramica monocottura mentre l'appartamento del piano secondo (sub.3) presenta, oltre a una porzione con pavimenti in monocottura, un laminato di seconda/terza scelta che è posato al di sopra del pavimento esistente.



La finitura delle pareti verticali interne delle abitazioni al piano interrato e primo sono ad intonaco civile con tinteggiatura in colore bianco e con rivestimento in piastrelle monocottura per cucina e bagno oltre a parte delle camere.

Per quanto riguarda il piano secondo le pareti sono parzialmente ad intonaco civile con tinteggiatura in colore bianco e parzialmente rivestite con perlinatura, mentre per cucina e bagno e con rivestimento in piastrelle monocottura.

I soffitti del piano seminterrato e primo sono intonacati a civile con tinteggiatura in colore bianco mentre i soffitti del piano secondo sono in legno con travature e perline a vista in quanto il soffitto non risulta essere orizzontale.

Per tutte le abitazioni i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo con antoni oscuranti mentre quelli interni, sempre per tutte le unità, sono in legno tamburato.

Le porte di tutte le abitazioni d'accesso sono in ferro.

Tutti e tre gli appartamenti presentano riscaldamento centralizzato, caldaia a gasolio, erogato mediante corpi scaldanti (termosifoni) in acciaio. Si precisa che al momento del sopralluogo l'impianto di climatizzazione invernale non risulta essere funzionante in quanto l'impianto necessita di manutenzione e ripristino a causa del cattivo stato conservativo e manutentivo; quindi gli immobili attualmente sono sprovvisti di riscaldamento.



Al piano secondo risulta esserci un camino nella zona giorno mentre nei piani sottostanti, primo e seminterrato, vi è la presenza di stufe a pellet. In tutte le abitazioni ci sono poi posizionate stufette elettriche in ogni locale.

### **Caratteristiche costruttive Accessorio**

Il fabbricato interrato ad uso autorimessa e locale caldaia presenta doppio accesso, uno carrabile e uno pedonale e i due locali risultano essere uniti tra loro mediante porta interna di collegamento.

Tale immobile comprende un locale ad uso ripostiglio al piano terra in adiacenza alla scala d'accesso al locale caldaia.

La struttura verticale portante risulta essere in cemento armato così come quella orizzontale. Il ripostiglio dispone di tetto a due falde in blocchi di cemento rivestiti in legno dello spessore di cm. 35/38 non isolato.

Il portone e la porta d'accesso pedonale sono in metallo.

### **Caratteristiche e consistenza immobili**

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO:

Foglio 49 mappale 368 sub.1 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5,5 vani

L'unità immobiliare risulta essere costituita dai seguenti locali: cucina-soggiorno, tre camere e un bagno. Inoltre, all'esterno e accessibile dal giardino, risulta esserci anche un locale adibito a ripostiglio-accessorio.



L'altezza dell'abitazione è pari a 2,37 mt.

Le consistenze risultano essere le seguenti:

- ✓ Vano scale = 7,92 mq.
- ✓ Residenziale = 72,00 mq.
- ✓ Ripostiglio = 2,40 mq.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

Foglio 49 mappale 368 sub.2 – cat. A/2 Classe 1 cons. 5 vani

L'unità immobiliare risulta essere costituita dai seguenti locali: cucina-soggiorno, tre camere e un bagno. Inoltre, all'esterno e accessibile dal giardino, risulta esserci anche un locale adibito a ripostiglio-accessorio.

L'altezza dell'abitazione è pari a 2,37 mt.

Le consistenze risultano essere le seguenti:

- ✓ Vano scale = 7,92 mq.
- ✓ Residenziale = 72,00 mq.
- ✓ Balconi = 7,27 mq.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO:

Foglio 49 mappale 368 sub.3 – cat. A/2 Classe 1 cons. 4 vani



L'unità immobiliare risulta essere costituita dai seguenti locali: atrio, cottura, cucina-soggiorno, due camere, un ripostiglio e un bagno. Inoltre, all'esterno e accessibile dal giardino, risulta esserci anche un locale adibito a ripostiglio-accessorio.

L'altezza dell'abitazione è pari a 1,10 mt. per le gronde e 3,60 mt. per la parte in colmo.

Le consistenze risultano essere le seguenti:

- ✓ Vano scale = 7,92 mq.
- ✓ Residenziale = 72,00 mq.
- ✓ Balconi = 3,47 mq.

#### AUTORIMESSA E ACCESSORIO PIANO INTERRATO:

Foglio 49 mappale 367 – cat. C/6 Classe 1 cons. 39 mq.

L'unità immobiliare risulta essere costituita dai seguenti locali: autorimessa, locale caldaia al piano interrato e da ripostiglio al piano terra. Inoltre, all'esterno e accessibile dal giardino, risulta esserci anche un locale adibito a ripostiglio-accessorio.

L'altezza di entrambi locali interrati è pari a 2,55 mt. mentre il ripostiglio al piano terra presenta altezze pari a 2,20 mt. e 2,90 mt.

Le consistenze risultano essere le seguenti:

- ✓ Autorimessa = 46,71 mq.
- ✓ Locale caldaia = 12,49 mq.
- ✓ Ripostiglio = 5,30 mq.



### **Note di carattere generale sullo stato degli immobili**

A seguito delle varie caratteristiche e dei materiali costruttivi che ne fanno parte integrante delle singole unità immobiliari, bisogna però sottolineare quella che è la caratteristica manutentiva e quello che è lo stato di conservazione degli immobili stimati.

Il fabbricato residenziale versa in uno stato di precaria manutenzione in cui elementi importanti del fabbricato necessitano di un'opera, anche importante, di modifica e sostituzione tanto da far sì che l'immobile possa avere appunto una migliore fruibilità e un miglior godimento per chi è chiamato ad occuparlo.

Infatti il fabbricato, in particolare l'abitazione al piano seminterrato, soffre di problemi di umidità dovuti alla poca isolamento dei muri perimetrali specie quello contro terra, alla mancanza di opportuna coibentazione e al precario stato serramenti esterni.

Importante opere di manutenzione che deve usufruire il fabbricato è la sostituzione del manto di copertura favorendo un'opportuna isolamento della stessa.

L'appartamento che soffre meno risulta essere quello al piano secondo in quanto racchiuso tra le altre due unità.

Per tutti gli appartamenti però bisogna prevedere il rifacimento dell'impianto termosanitario in quanto quello attuale risulta essere non funzionante in quanto assai vetusto.

Per quanto riguarda il locale interrato ad uso caldaia e autorimessa bisogna intervenire sui problemi di infiltrazioni nella struttura orizzontale di copertura e nelle strutture verticali; necessita di un'adeguata impermeabilizzazione su tutte le verticali e quella orizzontale



anche per lenire i problemi di stabilità statica che possono peggiorare a causa delle infiltrazioni nelle strutture. Inoltre bisogna considerare la sostituzione del portone basculante che ha subito un rigonfiamento tanto da non permetterne la propria funzione.



**RISPOSTA AL QUESITO GIUDIZIARIO**

- ✓ “In caso di divisibilità predisponga progetto divisionale formando porzioni immobiliari corrispondenti all’entità delle quote dei condividenti, determinando eventuali conguagli, ed evidenziando anche a mezzo di planimetria i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;”

**RISPOSTA CTU:**

In virtù del quesito in cui si chiede la divisibilità delle proprietà si è dapprima ricavato il valore degli immobili oggetto della presente stima.

La stima che si è adottata si basa sul metodo sintetico-comparativo fatto per valori tipici in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche raffrontando i beni in oggetto ad altri simili o quasi che sono stati oggetto di recenti valutazioni.

In virtù di quanto detto va sottolineato che il principio dell’oggettività che caratterizza l’attività dello stimatore ma che comunque contraddistingue in ogni caso, anche per ordinarietà e concretezza, l’attività che svolge il sottoscritto CTU; si precisa che il tutto comunque è stato eseguito mantenendo ben saldi i criteri e le valutazioni sul mercato immobiliare attuale. Infatti nella valutazione dell’immobile in oggetto si terrà conto della posizione, del grado di finitura, la conservazione, la manutenzione e dell’andamento del mercato immobiliare e di tutte quelle variabili che, in positivo o in negativo, possono caratterizzare il valore finale.



Si allegano sotto i valori attribuiti ai fabbricati oggetto della presente stima. Per una visione completa si rimanda alle tabelle (*ALLEGATO X: Tabella calcolo valore fabbricati* - *ALLEGATO XI: Tabella valori OMI riferimento*)

**1) VALORE TOTALE FABBRICATI:**

✓ Mappale 368 sub.1 =	€.	58.176,00		
✓ Mappale 368 sub.2 =	€.	59.344,80		
✓ Mappale 368 sub.3 =	€.	58.432,80		
✓ Vano scale comune =	€.	4.752,00		
✓ <u>Mappale 367 =</u>	<u>€.</u>	<u>22.951,20</u>	Autorimessa	€.
			Locale caldaia	€.
			Ripostiglio	€.
				16.348,50
				2.620,80
				1.113,00

**VALORE TOTALE €.** 203.656,80

Per quanto riguarda le aree esterne si Si allegano sotto i valori attribuiti. Per una visione completa si rimanda alle tabelle (*ALLEGATO XII: Tabella calcolo valore terreni* - *ALLEGATO XIII: Tabella valori agricoli medi terreni agricoli riferimento anno 2018*)

**2) VALORE TOTALE AREE ESTERNE:**

✓ Mappale 369 =	€.	486,40
✓ Mappale 370 =	€.	174,28
✓ <u>Mappale 368 =</u>	<u>€.</u>	<u>875,52</u>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>1.535,20</b>



**VALORE TOTALE PROPRIETA'**

**€ 205.192,00**

In base al valore sopra attribuito si procede ad individuare i valori relativi alle quote di proprietà:

✓ **Foglio 49 mappale 369:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 370:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;



✓ **Foglio 49 mappale 367:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932  
c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;
- Sig.ra [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.1:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965  
c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;
- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932



c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;

○ Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

○ Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.2:**

○ Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965

c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;

○ Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932

c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;

○ Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] proprietà per 1/9;

○ Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 368 sub.3:**

○ Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965

c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;

○ Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932

c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;

○ Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

○ Sig.ra [REDACTED]



c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

✓ **Foglio 49 mappale 367:**

- Sig. Merindiani Alberto nato a Gallarate (Va) il 16/04/1965

c.f. MRN LRT 65D16 D869D – proprietà per 1/9;

- Sig. Merindiani Fulvio nato a Genova il 28/10/1932

c.f. MRN FLV 32R28 D969S – proprietà per 6/9;

- Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

- Sig.ra [REDACTED]

c.f. [REDACTED] – proprietà per 1/9;

### RIEPILOGO QUOTE

In base alle quote di ciascun proprietario per i singoli immobili si determina il prospetto quote da applicare all'intero valore della proprietà:

- **Sig. Merindiani Fulvio proprietà per 6/9;**
- **Sig. Merindiani Alberto proprietà per 1/9;**
- **Sig.ra [REDACTED] proprietà per 1/9;**
- **Sig.ra [REDACTED] proprietà per 1/9;**



## PROGETTO DIVISIONALE

Il progetto divisionale che viene proposto di seguito, è stato eseguito in base alle quote di proprietà considerando anche i soggetti coinvolti nella Società al quale è riferito il fallimento.

La divisione che si propone consente anche di avvicinarsi ai valori spettanti ai singoli intestatari che però devono essere completati da conguagli.

Non essendoci alternative possibili si ritiene che il progetto divisionale proposto sia l'unico percorribile.

*ALLEGATO XIV: Rappresentazioni grafiche progetto divisionale*

### LISTA N°1:

Tale lista viene composta dal grosso delle proprietà, in essa vengono inseriti gli appartamenti al piano primo e al piano secondo e l'intera quota del vano scale, la corte mappale 368, e il vano caldaia\* (mapp.367 sub.a) in quota di 2/3 in base agli appartamenti assegnati. Sempre a questa lista sono stati assegnati i terreni mappale 369 e 370 per l'intera proprietà.

La lista è stata fatta con il criterio della quota dei 6/9 dell'intero compendio.

*\*per quanto riguarda il locale caldaia è necessario un frazionamento catastale della particella 367 in tre subalterni dividendo la stessa dal ripostiglio al piano terra e dall'autorimessa che verrà assegnata ad altra lista.*

✓ Mappale 368 sub.2 =	€. 59.344,80	quota 1.000/1.000
✓ Mappale 368 sub.3 =	€. 58.432,80	quota 1.000/1.000
✓ Mappale 368 sub.1,2,3 (vano scale)	€. 4.752,00	quota 1.000/1.000



✓ Mappale 367 <i>sub.a</i> (loc. caldaia)	€. 1.996,80	quota 666/1.000
✓ Mappale 367 <i>sub.c</i> (ripostiglio)	€. 1.272,00	quota 1.000/1.000
✓ Terreno Mappale 368 =	€. 583,33	quota 666/1.000
✓ Terreno Mappale 369 =	€. 486,40	quota 1.000/1.000
✓ Terreno Mappale 370 =	€. 173,28	quota 1.000/1.000
<b>TOTALE LISTA N°1</b>	<b>€. 127.041,76</b>	

**LISTA N°2:**

Tale lista viene composta esclusivamente dall'autorimessa identificata con il mappale 367. Dove detto in precedenza è necessario un frazionamento catastale della particella 367 in tre subalterni dividendo la stessa caldaia dall'autorimessa e dal ripostiglio al piano terra che verrà assegnata ad altra lista. Tale divisione comporterà anche la chiusura della porta interna di collegamento tra locale caldaia e appunto l'autorimessa.

Convenzionalmente assegneremo all'autorimessa il *sub.b*.

La lista è stata fatta con il criterio della quota di 1/9 dell'intero compendio.

✓ Mappale 367 <i>sub.b</i> (autorimessa)	€. 18.684,00	quota 1.000/1.000
<b>TOTALE LISTA N°2</b>	<b>€. 18.684,00</b>	

**LISTA N°3:**

Tale lista è costituita dall'appartamento sub.1 al piano seminterrato, dalla quota di comproprietà pari a 1/3 del locale caldaia e dalla quota di comproprietà pari a 1/3 della



corte esterna mappale 368. Non viene assegnata nessuna comproprietà sul vano scale in quanto viene destinato, in quanto utilizzato esclusivamente, solo ai piani superiori.

La lista è stata fatta con il criterio della quota di 2/9 dell'intero compendio.

✓ Mappale 368 sub.1 =	€. 58.176,00	quota 1.000/1.000
✓ Mappale 367 sub.a (loc. caldaia)	€. 998,40	quota 333/1.000
✓ Terreno Mappale 368 =	€. 291,84	quota 333/1.000

**TOTALE LISTA N°3 €. 59.466,24**

#### RIEPILOGO LISTE E CONGUAGLI

<b>LISTA N°1 =</b>	<b>€. 127.041,76</b>
	<b><u>€. 9.752,91 conguaglio a credito della lista</u></b>
	<b>€. 136.3794,67 quota di 6/9 del compendio totale</b>
<b>LISTA N°2 =</b>	<b>€. 18.684,00</b>
	<b><u>€. 4.115,11 conguaglio a credito della lista</u></b>
	<b>€. 22.799,11 quota di 1/9 del compendio totale</b>
<b>LISTA N°3 =</b>	<b>€. 59.466,24</b>
	<b><u>€. 13.868,02 conguaglio a debito della lista</u></b>
	<b>€. 45.598,22 quota di 2/9 del compendio totale</b>



Per quanto riguarda i costi relativi alla divisione dei manufatti esistenti al piano interrato e facenti parte del mappale 367 le operazioni da eseguire sono le seguenti:

*Voci da Elenco prezzi opere pubbliche Comune di Milano (2017)*

- 1) *Voce 2C.01.140: Rimozione di serramenti interni compreso lo smuramento dei telai o dei controtelai, i tagli, la cernita dei componenti, il carico e il trasporto alla pubblica discarica.*

*Mq. 2,16 x €/mq. 100,00 = €. 216,00*

- 2) *Voce 1C.06.050.0100: Muratura di mattoni forati 8 x 12 x 24 cm, con malta cementizia o bastarda, compreso l'onere per la formazione di spalle, voltini, spigoli, lesene, piani di lavoro interni.*

*Mc. 0,54 x €/mq. 224,65 = €. 121,31*

- 3) *Intonaco completo a civile per interni, su superfici verticali ed orizzontali, in ambienti di qualsiasi dimensione, costituito da rinzafo, intonaco rustico in malta bastarda o a base di leganti aerei o idraulici ed arricciatura in stabilitura di calce idrata o di cemento, con finitura sotto staggia, compresi i piani di lavoro interni.*

*Mq. 5,32 x €/mq. 20,59 = €. 109,53*

*Le opere edilizie sono a regime IVA 10%*

***TOTALE OERE EDILIZIE = (216,00+121,31+109,53) x 10% = €. 491,52***

***Arrotondato €. 500,00***

- 4) *Esecuzione pratica edilizia (CILA) per modifiche interne, variazione catastale per creazione n°3 subalterni del mappale 367 (sub. a,b,c).*



*Compreso diritti di segreteria presso Ufficio Tecnico Comunale e diritti catastali,  
compreso Cassa Geometri, IVA 22%.*

*A corpo* = € 2.200,00

**TOTALE COSTI OPERE PER DIVISIONE:**

OPERE EDILIZIE: € 500,00

OPERE TECNICHE-PRATICHE PER REGOLARIZZAZIONI € 2.000,00

**TOTALE € 2.500,00**



**RISPOSTA AL QUESITO GIUDIZIARIO**

- ✓ “Ove i beni non siano comodamente divisibili in natura secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, pesi, limitazioni di godimento, onerose servitù reciproche o rilevanti opere di modifica, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni, esponendo analiticamente i criteri di stima, nonché accerti la prestazione energetica fi unità immobiliari riscaldate;”

**RISPOSTA CTU:**

i beni sono divisibili in unica soluzione in quanto il valore del compendio immobiliare è gravato dal valore, praticamente uguale, dei tre appartamenti.

La divisione proposta consente di rispettare, più o meno, le quote dei soggetti salvo qualche conguaglio come comunque previsto in fase di incarico da parte del Giudice.

I tre appartamenti rientrano tutti nella classe energetica G.



**RISPOSTA AL QUESITO GIUDIZIARIO**

- ✓ “Rilevi se i beni presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n.47 e successive modifiche, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all’art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52”

**RISPOSTA CTU:**

Attualmente i beni oggetto della presente stima sono conformi tra stato di fatto- autorizzazioni edilizie e situazione catastale.

Qualora venissero apportate le modifiche come indicato nei punti precedenti ovviamente bisognerà procedere alla regolarizzazione delle opere per mantenere la conformità già esistente degli immobili e per far si che venga garantita la legittimità urbanistica e la commerciabilità.

Effettuando tali passaggi (edilizi e catastali) gli immobili garantiranno tali requisiti necessari e richiesti per la vendita.

Cosio Valtellino, 16/05/2018

IL CTU



**OSSERVAZIONI ALL'ELABORATO PERITALE – AVV. PAOLA FIORE**

*“Letta ed esaminata la prima stesura dell’elaborato peritale del C.T.U., hìgeom. Marco Manenti, brevemente si osserva:*

*premesso che il progetto divisionale, proposto dal C.T.U., consentirebbe, consentirebbe, con la determinazione di qualche conguaglio (come previsto dal Giudice nel conferimento dell’incarico), di avvicinarsi grosso modo ai valori di pertinenza dei singoli dividendi, rispettando in particolare la quota di 6/9 di proprietà del Fallimento attore (cfr. lista n. 1 del progetto divisionale, pagg.41-42).*

*Allo stato attuale, però, il Fallimento non è nelle condizioni economiche, di potersi onerare dei costi – stimati in circa €. 2.500,00 – previsti per le opere edilizie e tecniche-pratiche di regolarizzazione, necessarie per la divisione.*

*Costi che, presumibilmente, non verrebbero rimborsati, per le quote di loro competenza, dagli altri comproprietari (contumaci nel presente giudizio), rimanendo di fatto ed integralmente a carico esclusivo della procedura fallimentare.*

*Si osserva, inoltre, che sarà quantomeno improbabile per il Fallimento, se non impossibile, vedersi riconosciuto dagli altri dividendi il conguaglio a credito di €. 9.752,91 determinato dal C.T.U. (cfr. lista n.1 del progetto di divisione pag.43).*

*Per quanto sopra esposto il progetto divisionale risulterebbe in concreto di difficile attuazione.*

*Con osservanza.*



*Busto Arsizio – Sondrio, lì 31.05.2018*

*Avv. Paola Fiore*

*ALLEGATO XV: Osservazione all'elaborato peritale*



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. PAOLA FIORE**

In primis si allega alla presente, in aggiunta alla bozza della C.T.U., gli Attestati di Prestazione Energetica dei tre appartamenti. *ALLEGATO XVI: Attestati Prestazione Energetica*

A risposta invece alle osservazioni dell'Avv. Paola Fiore in merito alla stesura della Bozza della C.T.U., il sottoscritto Geom. Marco Manenti tiene a precisare che l'unica soluzione percorribile per la stesura delle liste, in base anche a quanto richiesto nel conferimento dell'incarico da parte del Giudice, è quella predisposta in fase di Bozza.

Il progetto divisionale è stato proposto in base alle quote di proprietà in base anche ai soggetti coinvolti nella Società al quale è riferito il fallimento.

La divisione che si è proposta permette anche di avvicinarsi ai valori spettanti ai singoli intestatari ma che devono essere comunque completati da conguagli.

Non essendoci alternative possibili si ritiene che il progetto divisionale proposto sia l'unico percorribile.

Cosio Valtellino, 15/06/2018

IL CTU

