

L'immobile oggetto del presente giudizio di divisione è stato valutato dalla sottoscritta CTU nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. 145/2014. Si riprende per facilità di trattazione una breve descrizione dell'immobile e di seguito si propongono alcune considerazioni utili alla sua valutazione ai fini della vendita e a supporto delle scelte proposte in conclusione dal Consulente Tecnico. □

□

1 DESCRIZIONE DEL BENE

- UBICAZIONE E CONTESTO □

Immobile sito a Casette d'Ete - Comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Sirtori al numero civico 18, ubicato in una zona mista residenziale/commerciale/artigianale, **limitrofa ad importanti aree industriali**, e **ben servita** dalle primarie attività commerciali e istituzionali, quali farmacie, scuole elementari e medie, e negozi al dettaglio di vario genere.

L'area è **facilmente accessibile** grazie ad una capillare rete stradale, e ad una buona rete di trasporto pubblico. Inoltre, dista 14 Km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio, 7 Km dal litorale, e 3 Km circa dal Comune di Sant'Elpidio a Mare.

La zona non presenta particolari rilevanze artistiche o paesaggistiche.

Il fattore sociale è buono.

- IMMOBILE □

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

a. Al piano terra si trova un **laboratorio artigianale** che si compone di un ampio locale in disuso, un tempo destinato alla lavorazione artigianale delle calzature, sprovvisto di divisori, e **ben illuminato** grazie ad una finestratura ampia e continua collocata lungo il perimetro di tre lati e partire dalla metà circa delle pareti fino al soffitto. Il laboratorio ha un **accesso diretto al giardino** e si compone altresì di una serie di locali situati ad un piano rialzato ripeto al livello strada, e precisamente due vani e tre piccoli servizi igienici. Vi è infine un disimpegno di distribuzione ai locali sopra descritti e che consente l'accesso a tutti i locali sopra descritti anche dal vano scala principale dell'immobile che conduce ai piani superiori. □

Identificativo catastale: Foglio 25, particella 458, sub 2

b. Al primo piano si trova un **appartamento** sito al piano primo, con una superficie lorda rilevata di mq 177. □

Si compone di un ingresso, una cucina, un cucinino, cinque camere, due soggiorni, due bagni e tre balconi. Gli ambienti risultano ampi, con una altezza uniforme di 3,00 mt, e disposti secondo uno schema funzionale che ne consente la fruizione come due unità abitative indipendenti aventi in comune il solo vano ingresso, come risulta dal rilievo planimetrico che si produce in allegato. La struttura risulta solida e integra, le finiture sono buone, la superfi-

cie finestrata, compresi gli accessi ai tre balconi, che hanno una superficie totale di mq 38,00, consentono una buona illuminazione ed areazione degli ambienti.

Si conferma inoltre la conformità tecnica impiantistica e il normale funzionamento dei principali servizi (acqua luce e gas).

Dall'appartamento si accede al piano soprastante tramite scala dal vano ingresso; qui si trova un **vano soffitta** con una superficie praticabile rilevata di circa mq 80,00, e ulteriore superficie al momento del rilievo non ispezionabile, situata sotto due falde di tetto. Si tratta di una struttura con finitura completamente grezza, dotata di una modesta finestratura in corrispondenza della sola parte praticabile, la quale risulta interamente sovrastata da una copertura in lastre di eternit.

Identificativo catastale: Foglio 25, particella 458, sub 1

c. Al piano sottostrada si trova un deposito con una superficie superficie lorda rilevata di mq 76. Si tratta di un locale che presenta finitura grezza, utilizzato ad oggi come sia come **deposito** sia come **vano tecnico**. Vi si accede tramite una scala, anch'essa in cemento grezzo, dall'ingresso principale all'immobile sul fronte strada. Il deposito si compone essenzialmente di due vani, si cui uno adibito a locale caldaia, e un piccolo sottoscala. □

Identificativo catastale: Foglio 25, particella 458, sub 3

d. Nel cortile retrostante l'immobile si trova un'**autorimessa** con una superficie superficie lorda rilevata di mq 25; essa consiste in due box auto realizzati con lamiera metallica in evidente stato di degrado e caratterizzati da una statica compromessa. L'autorimessa è ubicata nel giardino di pertinenza dell'immobile, la cui recinzione è dotata di cancello per accesso carrabile. □

Identificativo catastale: Foglio 25, particella 458, sub 5

- **CONSISTENZA COMPLESSIVA DEL BENE** □

descrizione	consistenza (mq)	indice	commerciale (mq)
□ Locale deposito-caldaia (piano semi-interrato)	76,00	x 25 %	= 19,00
□ Laboratorio e locali annessi (piano terra)	171,00	x 100 %	= 171,00
□ Appartamento (piano primo)	177,00	x 100 %	= 177,00
□ Balconi (piano primo)	38,00	x 30 %	= 11,50
□ Sottotetto (solo area praticabile)	80,00	x 50 %	= 40,00



3.3 IL PIGNORAMENTO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

La giurisprudenza dominante ritiene impignorabile il **diritto di abitazione** che, se pur analogo al **diritto di usufrutto**, vien considerato giuridicamente diverso in quanto assolve ad esigenze abitative di un nucleo familiare, con espresso divieto di cessione o concessione in godimento (artt.1022 e 1024 c.c.). □

Il pignoramento dell'usufrutto, dal suo canto, ha come obiettivo la vendita di tale diritto nell'ambito del procedimento esecutivo.

Nel caso specifico, del diritto reale di usufrutto quota 1/1 ivi pignorato, calcolato nella precedente CTU con il valore economico di € 63.097,50, è titolare il Sig.

di anni 93 che attualmente risiede e vive nell'appartamento sito al primo piano della proprietà indivisa in questione. Tali considerazioni verranno tenute in considerazione nella presente valutazione, ed il valore dell'usufrutto, trattandosi di un valore economico non analogo, verrà calcolato relativamente ad ognuna delle ipotesi di divisione come quota proporzionale che i due proprietari non eseguiti dovranno eventualmente corrispondere per acquisire il pieno possesso dei beni che verranno loro assegnati dal presente procedimento.

□

3.4 VALORE COMMERCIALE ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE

□

Intero immobile	€ 420.650,00
Quota pignorata (1/3)	€ 119.184,00
Quota pignorata (1/1 usufrutto)	€ 63.097,50

4 PROPOSTA DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

- a. La conclusione proposta al punto 2, pone come vantaggiosa ai fini della vendita la **porzione di immobile destinata a laboratorio artigianale e suoi annessi**, facilmente alienabile dal resto della costruzione sia funzionalmente sia fisicamente, senza che ciò comporti interventi rilevanti che possano gravare sul potenziale acquirente.
- b. In virtù di quanto espresso al punto 3.1, **le difformità riguardo principalmente l'appartamento e il sottotetto**, e dunque, ad avvalorare il punto precedente, tali porzioni non vengono ritenute vantaggiose alla vendita per fattori di difetto che comporterebbero future spese di sistemazione e ripristino, e che andrebbero ad inficiare il buon esito della loro vendita.
- c. **Il valore di tale diritto come bene non analogico pignorato**, verrà tenuto in considerazione nelle seguenti ipotesi in termini di compensazione economica in base agli esiti portati da ciascuna delle proposte, e verrà specificato in uno schema riassuntivo finale. □



Questa ipotesi di divisione considera la parte di edificio un tempo destinata all'attività artigianale come la migliore da estrapolare, in virtù della sua ubicazione rispetto al resto dell'immobile, per l'ampio ingresso autonomo sul cortile che diverrebbe di pertinenza esclusiva, caratteristiche che la rendono idonea ad una vendita realisticamente attendibile, con l'unico intervento necessario di tamponare definitivamente la porta di accesso ai vecchi locali ufficio. Tuttavia questa ipotesi di divisione, se pur quasi equa nell'assegnazione dei mq per quota, penalizzerebbe la proprietà 3 proprio nel suo valore commerciale.

PROPOSTA DI DIVISIONE N. 2

Proprietà QUOTA 1 assegnabile ad un comproprietario non eseguito

	MQ Lordi	MQ Commerciali <input type="checkbox"/>	
<i>Porzione di appartamento al piano primo</i>	<i>mq 99,07</i>	<i>mq 99,07 <input type="checkbox"/></i>	
<i>N. 2 balconi</i>	<i>mq 25,46</i>	<i>mq 12,73 <input type="checkbox"/></i>	
<i>Giardino in comune con proprietà 2</i>	<i>mq 69,47</i>	<i>mq 10,42 <input type="checkbox"/></i>	
Totale mq reali e commerciali	mq 194,00	mq 122,22 <input type="checkbox"/>	
Valore commerciale			€ 110.000,00

Proprietà QUOTA 2 assegnabile ad un comproprietario non eseguito

	MQ Lordi	MQ Commerciali <input type="checkbox"/>	
<i>Porzione di appartamento al piano primo</i>	<i>mq 55,88</i>	<i>mq 55,88 <input type="checkbox"/></i>	
<i>N. 1 balcone</i>	<i>mq 13,00</i>	<i>mq 6,50 <input type="checkbox"/></i>	
<i>Locali sottotetto</i>	<i>mq 69,00</i>	<i>mq 34,50 <input type="checkbox"/></i>	
<i>Locali deposito al PS</i>	<i>mq 19,20</i>	<i>mq 9,60 <input type="checkbox"/></i>	
<i>Giardino in comune con proprietà 1</i>	<i>mq 69,47</i>	<i>mq 10,42 <input type="checkbox"/></i>	
Totale mq reali e commerciali	mq 243,75	mq 126,50 <input type="checkbox"/>	
Valore commerciale			€ 113.850,00

Proprietà QUOTA 3 assegnabile al comproprietario eseguito

<i>Locale laboratorio sito al PT</i>	<i>mq 92,00</i>	<i>mq 92,00 <input type="checkbox"/></i>
<i>Cortile retrostante l'edificio</i>	<i>mq 75,85</i>	<i>mq 11,38 <input type="checkbox"/></i>

<i>N.2 Box auto</i>	<i>mq 25,00</i>	<i>mq 12,50</i> □	
<i>Locali ufficio Pt rialzato</i>	<i>mq 54,52</i>	<i>mq 54,52</i>	□
Totale mq reali e commerciali	mq 247,37	mq 170,40 □	
Valore commerciale			€ 116.780

STIMA DEI COSTI DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA N.2

APPARTAMENTO 1 E 2

- Demolizione muratura d'ingresso e porzione muratura interna con conseguente realizzazione di nuova muratura compreso intonaco per diversa distribuzione spazi interni € **2.500,00**
- Realizzazione e apposizione n . 2 porte (ingresso su scale e ingresso interno) € **1000,00**
- Chiusura porta cucina/cucinino € **300**

SOTTOTETTO

- Rimozione eternit € **25/mq (fino a 100 mq)**
- Smaltimento amianto € **2000 (fino a 100 mq)**
- Ripristino porzione copertura (da definire mq totali) € **200 /mq**
- Ponteggio € **14/mq**
- Manodopera € **180/gg**
- Realizzazione intonaco e tinteggiatura € **21/mq**

DEPOSITO P. INTERRATO

- Realizzazione e apposizione porta in ferro € **1200,00**

LABORATORIO P . TERRA

- Chiusura porta collegamento laboratorio /uffici/vano scala € **300**

Considerazioni sulla proposta di divisione n.2 □

Con questa seconda divisione la proprietà 1 godrebbe ancora del vantaggio di avere una porzione di immobile che non necessita di alcun intervento conseguente alla divisione, se non quello di separare fisicamente il proprio ingresso da quello della proprietà 2 e di cedere il locale cucinino alla proprietà 2. Quest'ultima, inoltre, entrerebbe interamente in possesso di una porzione di immobile pressoché grezza - il sottotetto - ma con il vantaggio di un eventuale collegamento diretto la porzione assegnatale ubicata la piano primo, ottenendo in tal modo un' utile spazio aggiuntivo praticabile anche se non abitabile. Inoltre la proprietà 2 si vedrebbe assegnato, sempre per l'intero, anche il locale deposito al piano seminterrato, con ad esempio la possibilità un domani di convertirlo ad autorimessa o di ricavarne una cantinetta o comunque un ampio e comodo locale accessibile dall'interno dell'edificio. Il locale tecnico posto allo stesso piano rimarrebbe comunque proprietà comune con le quote 2 e 3. La disparità di metratura tra la proprietà 1 e la proprietà 2 sarebbe giustificata dal fatto che questa secondo entrerebbe sì in possesso di una maggiore porzione di edificio e con possibilità plurime di utilizzo, ma con l'onere di farsi carico di interventi funzionali e mi-



Proprietà QUOTA 3 □

assegnabile al comproprietario esecutato □

Locale laboratorio sito al PT	mq 92,00	mq 92,00	€ 64.400,00 □
Cortile retrostante l'edificio	mq 138,85	mq 20,83	€ 14.581,00 □
N.2 Box auto	mq 25,00	mq 12,50	€ 6.250,00 □
Locali ufficio Pt rialzato	mq 54,52	mq 54,52	€ 38.164,00 □
Locali deposito al PS	mq 38,40	mq 19,20	€ 17.280,00

□

Totale mq reali e commerciali	mq 348,77	mq 199,05 □	
Valore commerciale			€ 140.675,00

STIMA DEI COSTI DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA N.3

APPARTAMENTO 1 e 2

- Demolizione muratura d'ingresso e porzione muratura interna con conseguente realizzazione di nuova muratura compreso intonaco per diversa distribuzione spazi interni € **2.500,00**
- Realizzazione e apposizione n. 2 porte (ingresso su scale e ingresso interno) € **1000,00**
- Chiusura porta cucina/cucinino € **300**

SOTTOTETTO

- Rimozione eternit € **25/mq (fino a 100 mq)**
- Smaltimento amianto € **2000 (fino a 100 mq)**
- Ripristino porzione copertura (da definire mq totali) € **200 /mq**
- Ponteggio € **14/mq**
- Manodopera € **180/gg**
- Realizzazione intonaco e tinteggiatura € **21/mq**

DEPOSITO P. INTERRATO

- Realizzazione e apposizione porta in ferro € **1200,00**

LABORATORIO P. TERRA

- Chiusura porta collegamento laboratorio /uffici e vano scala € **300**

Considerazioni sulla proposta di divisione n. 3 □

Le due ipotesi precedentemente descritte sono state discusse con le parti durante un incontro avvenuto il giorno 13 Maggio presso lo studio del CTU, a cui sono intervenuti l'Avvocato _____, il sig. _____ coniuge della sig.ra _____, un collaboratore dell'Avv. _____, l'Avvocato _____ e il Geom. _____, assistente della sottoscritta CTU. In seguito alla discussione avuta, si è optato per l'aggiunta di questa terza ipotesi di divisione, in particolare per la considerazione del valore dell'usufrutto pignorato. Infatti, come dettagliato nello schema riassuntivo di seguito riportato, nella terza ipotesi la quota maggiore ed il suo relativo valore economico sarebbe quella da assegnare all'esecutato, ed il valore

negativo di compensazione rispetto alle proprietà 1 e 2 indicato nella cifra di 47.117, se accettato, si avvicina al valore con cui i titolari delle proprietà 1 e 2 potrebbero riscattare la propria quota di usufrutto, che si ricorda è stata pignorata per intero e dunque sull'intera proprietà.

Questa terza ipotesi inoltre, conferisce alla quota pignorata migliori possibilità di vendita e dunque maggiore probabilità di soddisfacimento dei creditori, e al tempo stesso mantiene separata la zona residenziale da quella del laboratorio e suoi annessi, in modo tale da garantire una autonomia di funzionalità da parte di tutti e il giusto godimento dei beni da parte dei proprietari non esecutati.

NOTA:

I costi per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit, così come anche il ripristino della copertura è un costo che verrà suddiviso in parti uguali tra i nuovi comproprietari, e verrà quantificato nel dettaglio una volta che effettuata la scelta di una delle tre proposte di divisione, ovvero quando il Giudice, a conclusione del presente procedimento ufficializzerà con atto l'assegnazione delle quote proprietarie, e dunque al momento di procedere con le operazioni per il frazionamento e l'aggiornamento catastale.

In tutte e tre le proposte si considera il locale tecnico ubicato al piano seminterrato come proprietà comune, tranne in caso di diversa assegnazione. Nel primo caso alla proprietà 3 verrà assegnato il diritto di passaggio a tale locale, così come il diritto di accesso dall'ingresso principale dell'edificio da cui a sua volta si accede al locale tecnico; nel secondo caso tale diritto verrà assegnato alle proprietà 1 e 3; infine nel terzo caso tale diritto verrà assegnato alle proprietà 1 e 2.

3 SCEHMA RIASSUNTIVO DELLE TRE PROPOSTE DI DIVISIONE

PROPOSTA DI DIVISIONE N. 1

Valore commerciale delle rispettive proprietà in base alla divisione n. 1:

Proprietà 1 € 126.477,00

Proprietà 2 € 133.785,00

Proprietà 3 € 84.831,00

Totale	€ 345.093,00 : 3 = 115.031,00	compensazione economica sulla proprietà
		Proprietà 1 - € 11.446,00
		Proprietà 2 - € 18.754,00
		Proprietà 3 + € 30.200,00

Questo significa che il Proprietario 3 dovrà essere rimborsato delle cifre di € 11.446,00 dal Proprietario 1 e di € 18.754,00 dal Proprietario 2.

In questo caso il valore dell'usufrutto potrebbe essere riscattato dai due proprietari non eseguiti, nel modo seguente (*il valore totale dell'usufrutto viene suddiviso in tre quote proporzionali a ciascuna proprietà, al fine del calcolo delle eventuali spettanze dei due proprietari non eseguiti*).

$$\begin{aligned} \text{€ } 345.093,00 : \text{€ } 126.477,00 &= 100 : X_1 \\ X_1 &= \mathbf{36,65\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{€ } 345.093,00 : \text{€ } 133.785,00 &= 100 : X_2 \\ X_2 &= \mathbf{38,77\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{€ } 345.093,00 : \text{€ } 84.831,00 &= 100 : X_3 \\ X_3 &= \mathbf{24,58\%} \end{aligned}$$

Quota di riscatto usufrutto 1

$$\text{€ } 63.097,50 \times 36,65\% = \text{€ } \mathbf{23.125,23}$$

Quota di riscatto usufrutto 2

$$\text{€ } 63.097,50 \times 38,77\% = \text{€ } \mathbf{24.462,90}$$

Valore quota usufrutto 3

$$\text{€ } 63.097,50 \times 24,58\% = \text{€ } \mathbf{15.509,37}$$

Riscatto di usufrutto e compensazione economica su proprietà:

Il Proprietario 1 dovrà corrispondere la cifra di:

$$\text{€ } 23.125,23 \text{ (usufrutto)} + \text{€ } 11.446,00 \text{ (compensazione)} = \text{€ } \mathbf{34.571,23}$$

Proprietario 2 dovrà corrispondere la cifra di:

$$\text{€ } 24.462,90 \text{ (usufrutto)} + \text{€ } 18.754,00 \text{ (compensazione)} = \text{€ } \mathbf{43.216,90}$$

Il Proprietario 3 dovrà dunque ricevere:

$$\text{€ } 34.571,23 + \text{€ } 43.216,90 = \text{€ } \mathbf{77.788,13}$$

PROPOSTA DI DIVISIONE N. 2

Proprietà 1 **€ 110.000,00**

Proprietà 2 **€ 133.850,00**

Proprietà 3 **€ 116.780,00**

Totale **€ 360.630,00** : 3 = 113.543,00 compensazione economica sulla proprietà



Proprietà 1	+ € 3.543,00
Proprietà 2	- € 20.307,00
Proprietà 3	- € 3.237,00

Questo significa che il Proprietario 1 dovrà essere rimborsato delle cifre di € 20.307,00 dal Proprietario 2 e di € 3.237,00 dal Proprietario 3.

In questo caso il valore dell'usufrutto potrebbe essere riscattato dai due proprietari non eseguiti, nel modo seguente (*il valore totale dell'usufrutto viene suddiviso in tre quote proporzionali a ciascuna proprietà, al fine del calcolo delle eventuali spettanze dei due proprietari non eseguiti*).

$$\begin{aligned} \text{€ } 360630,00 : \text{€ } 110.000,00 &= 100 : X_1 \\ X_1 &= \mathbf{30,50\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{€ } 360630,00 : \text{€ } 133.850,00 &= 100 : X_2 \\ X_2 &= \mathbf{37,12\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{€ } 360630,00 : \text{€ } 116.780,00 &= 100 : X_3 \\ X_3 &= \mathbf{32,38\%} \end{aligned}$$

Quota di riscatto usufrutto 1

$$\text{€ } 63.097,50 \times 30,50\% = \text{€ } \mathbf{19.244,74}$$

Quota di riscatto usufrutto 2

$$\text{€ } 63.097,50 \times 37,12\% = \text{€ } \mathbf{23.421,79}$$

Valore quota usufrutto 3

$$\text{€ } 63.097,50 \times 32,38\% = \text{€ } \mathbf{20.430,97}$$

Il Proprietario 1 dovrà corrispondere la cifra di:

€ 19.244,74 (usufrutto) - € 3.237,00 (compensazione) = € **16.007,74** e ricevere la cifra di 20.307,00 dal Proprietario 2

Proprietario 2 dovrà corrispondere la cifra di:

€ 23.421,79 (usufrutto) = € **23.421,79** e la cifra di 20.307,00 al Proprietario 1

Il Proprietario 3 dovrà dunque ricevere:

€ 16.007,74 + € 23.421,79 = € **39.429,53**

Proprietario 2 dovrà essere rimborsato dal Proprietario 3 della cifra di:
€ 20.503,67 (compensazione ad avere) - 17.219,30 (usufrutto) = € **3.284,37**

Il Proprietario 3 dovrà dunque ricevere:
- € **12.642,30** dal Proprietario 1
- € **3.284,37** dal Proprietario 2

CONCLUSIONE

La presente valutazione ha chiaramente tenuto conto delle più opportune possibilità di divisione, considerando sia gli interessi dei creditori intervenuti a cui è dovuto il giusto soddisfacimento, sia della tutela dei diritti dei proprietari non eseguiti affinché non si vedano penalizzati nel titolo finale che andranno ad acquisire. La sottoscritta ha voluto sottoporre tutte e tre le ipotesi di divisione per dar modo a tutti gli intervenuti di valutare la convenienza delle opportunità e potenzialità offerte da ciascuna proposta. La terza ipotesi sulle altre due è, ad avviso della sottoscritta, quella che maggiormente può raggiungere l'obiettivo di vendita, per dimensione, conformazione e destinazione della quota del bene assegnata alla Proprietà 3, ovvero all'esecutato e dunque destinata alla vendita.

Si fa presente che sono stati convocati due incontri durante lo svolgimento della perizia - uno iniziale e uno il 13 Maggio - al fine di ottimizzare i lavori e le conclusioni a cui è avvenuta la sottoscritta CTU. Non è stato possibile invece organizzare un incontro di conciliazione, come previsto dalla legge, per l'assenza del proprietario esecutato circostanziata dal fatto che attualmente lo stesso è residente all'estero.

Il calcolo dettagliato delle spese necessarie alla realizzazione della divisione verrà computato in seguito alla convalida di una delle tre ipotesi di divisione.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.

Sono pervenute alla sottoscritta unicamente le osservazioni da parte dell'**Avv.to** _____, legale rappresentante della **Sig.ra** _____, a cui si avanzano le seguenti contro deduzioni.

1. L' **autonomo e libero godimento dei beni** non viene affatto compromesso nelle tre ipotesi di divisione, avendo ciascuna proprietà un accesso autonomo, ed in particolare si ribadisce la separazione tra il locale ex laboratorio e il resto dell'edificio costituisce il fattore primo di garanzia dei tale autonomia.

2. Le tre ipotesi non presentano situazioni di **servitù, pesi e limitazioni eccessive**, ovvero che pregiudicano in modo grave il buon godimento dei beni da parte dei tre nuovi proprietari, come dimostrato dalle considerazioni annesse a ciascuna delle tre proposte.

3. La realizzazione di ognuna delle tre ipotesi non richiede *opere di notevole costo*, ma solo quelle opere minime che consentono l'attuazione della separazione fisica di ciascuna proprietà dalle altre - condizione pressoché presente in ogni divisione di proprietà, a meno che non si tratti eccezionalmente di bene *perfettamente divisibile*. Il legislatore parla infatti di *notevole costo*, che se pur interpretabile incontra sempre un comune accordo sulla valutazione dei pro e dei contro relativi.

Comoda divisibilità non corrisponde infatti a *perfetta divisibilità* e, come dimostrato e ribadito, le condizioni proposte per la realizzabilità delle tre ipotesi possono essere onestamente considerate un compromesso più che accettabile, confrontato con la prospettiva di vendita dell'intero di assai improbabile successo, e conseguente mancato recupero del credito da parte dei soggetti titolati.

4. Non necessariamente il locale ex-laboratorio artigianale dovrebbe avere l'esclusiva destinazione artigianale: potrebbe infatti esser utilizzato come **deposito aziendale**, come **palestra** o addirittura come **studio professionale**. Sono numerosi infatti gli esempi riscontrabili anche localmente di locali simili convertiti a tali attività, in particolare le ultime due citate.

5, Riguardo le **finiture** del locale ex-laboratorio artigianale: di certo non si riscontrano finiture di pregio, ma nemmeno deprecabili considerato l'uso che ne è stato fatto finché è rimasto attivo. Impianti e serramenti sono in buono stato, il resto è personalizzazione.

6. I due posti auto pur fatiscenti nella loro attuale consistenza restano comunque due elementi autorizzati amministrativamente, e tale è il valore che è stato considerato.

I **calcoli relativamente all'ipotesi di divisione n. 3** sono stati rivisti e corretti (pag.17), ed i nuovi risultati rafforzano addirittura la valutazione della stessa come la più vantaggiosa tra le tre avanzate.

Elenco degli allegati alla presente relazione:

Allegato 1	PROPOSTA DI DIVISIONE 1
Allegato 2	PROPOSTA DI DIVISIONE 2
Allegato 3	PROPOSTA DI DIVISIONE 3
Allegato 4	QUOTAZIONI IMMOBILIARI
Allegato 5	VERBALE PRIMO INCONTRO TRA LE PARTI □
Allegato 6	OSSERVAZIONI AVV.TO

Il CTU
Architetto **Patrizia De Masi**



1. La ricerca di un punto di incontro tra le due parti è un processo che richiede tempo e pazienza. È importante che entrambi i lati siano disposti a negoziare e a trovare una soluzione che sia equa e soddisfacente per entrambi.

2. La comunicazione è un elemento chiave per il successo di qualsiasi negoziato. È importante che entrambi i lati siano in grado di esprimersi chiaramente e di ascoltare l'altro con attenzione.

3. La ricerca di un punto di incontro tra le due parti è un processo che richiede tempo e pazienza. È importante che entrambi i lati siano disposti a negoziare e a trovare una soluzione che sia equa e soddisfacente per entrambi.

4. La comunicazione è un elemento chiave per il successo di qualsiasi negoziato. È importante che entrambi i lati siano in grado di esprimersi chiaramente e di ascoltare l'altro con attenzione.

5. La ricerca di un punto di incontro tra le due parti è un processo che richiede tempo e pazienza. È importante che entrambi i lati siano disposti a negoziare e a trovare una soluzione che sia equa e soddisfacente per entrambi.

6. La comunicazione è un elemento chiave per il successo di qualsiasi negoziato. È importante che entrambi i lati siano in grado di esprimersi chiaramente e di ascoltare l'altro con attenzione.

7. La ricerca di un punto di incontro tra le due parti è un processo che richiede tempo e pazienza. È importante che entrambi i lati siano disposti a negoziare e a trovare una soluzione che sia equa e soddisfacente per entrambi.

8. La comunicazione è un elemento chiave per il successo di qualsiasi negoziato. È importante che entrambi i lati siano in grado di esprimersi chiaramente e di ascoltare l'altro con attenzione.

9. La ricerca di un punto di incontro tra le due parti è un processo che richiede tempo e pazienza. È importante che entrambi i lati siano disposti a negoziare e a trovare una soluzione che sia equa e soddisfacente per entrambi.

10. La comunicazione è un elemento chiave per il successo di qualsiasi negoziato. È importante che entrambi i lati siano in grado di esprimersi chiaramente e di ascoltare l'altro con attenzione.

Il Centro
Archivio Ricerca De Masi