

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto
Via Umberto I° n. 69 - 35122 Padova
Tel. 049659807
e-mail: mc.ingasparetto@gmail.com

Padova, 30/08/2022

TRIBUNALE DI PADOVA
G.E. Dott. ssa Micol SABINO

Oggetto: E.I. N.R.G. 161/19

Integrazione di perizia

INTEGRAZIONE

PREMESSA

Udienza del 12/07/2022:

"Il G.E. manda all'ing. Maria Cristina Gasparetto di depositare nel presente fascicolo integrazione della perizia di cui alla esecuzione immobiliare 161/19 Rg Es. IMM aggiornando gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia della parte esecutata che dei comproprietari; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene; di verificare l'attuale valore del bene, considerando che lo stesso, se non divisibile va venduto in sede d'asta per l'intero; assegna termine a tal fine sino a 30 giorni antecedenti l'udienza che rinvia al 4.10.22 ore 9,45"

RISPOSTA AI QUESITI

Elenco comproprietari e rispettive quote:

1/2 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 157; CT - Fg. 20 mapp. 224)

- (2/15 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 265; CT - Fg. 20 mapp. 119, mapp. 163);
(13/90 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 304)

Le quote di proprietà sopra attribuite e do risultano trasferite in forza di un Decreto di Trasferimento immobili trascritto in data 05/05/2010 ai nn. 17267/10270. **(All. 1)**

La voltura catastale non risulta effettuata.

(2/15 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 265; CT - Fg. 20 mapp. 119, mapp. 163);
(13/90 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 304)

(7/15 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 265; CT - Fg. 20 mapp. 119, mapp. 163);
(38/90 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 304)

(2/15 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 265; CT - Fg. 20 mapp. 119, mapp. 163);
(13/90 proprietà: CF - Fg. 20 mapp. 304)

a comparire nelle visure catastali aggiornate al 10/08/2022 come usufruttuario parziale ma è deceduta in data 18/08/2017. Il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla quota di proprietà spetta a

(vedi Relazione Notarile par. 2.2 e 2.3). **(All. 2 – Visura per soggetto e Certificato di morte)**

Non risulta effettuata la relativa voltura catastale.

Si ripropone l'elenco dei beni pignorati:

Unità negoziale n. 1 (quota pignorata ½ proprietà)

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 - Sup. catastale totale m² 139; totale escluse aree scoperte m² 139 – Rendita € 340,86 – Via Obbia Alta n. 32 – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 224 – prato 3 – are 02.47 – RD € 0,61 RA € 0,51

Unità negoziale n. 2 (quota pignorata 2/15 proprietà)

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Sup. catastale totale m² 171; totale escluse aree scoperte m² 168 – Rendita € 402,84 – Via Obbia Alta – Piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 119 – seminativo 2 – are 77.67 – RD € 63,04 RA € 40,11

Fg. 20 mapp. 163 – seminativo 2 – are 31.92 – RD € 26,05 RA € 16,49

Unità negoziale n. 3 (quota pignorata 13/90 proprietà)

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 304 - C/2 - m²130 – Sup. catastale totale m²144 – Rendita € 201,42 – Via Obbia Alta – Piano T

SOPRALLUOGO

Nelle date dal 08/08/22 al 10/08/22 La sottoscritta ha ripetutamente cercato un contatto telefonico con il Sig. _____, con esito negativo.

Lo scopo era di effettuare un aggiornamento sullo stato sia di manutenzione che di occupazione dei beni pignorati, a distanza di circa due anni e mezzo dal sopralluogo del 10/02/2020.

In data 10/08/22 la scrivente si è recata a Trebaseleghe presso l'abitazione del Sig. _____ in Via Obbia Alta n. 32, cercando di effettuare una ricognizione dei luoghi rimanendo all'esterno della proprietà, riscontrando il medesimo stato degli immobili e uno stato modificato dei terreni, ora coltivati a mais.

Per la verifica dello stato di occupazione si è provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trebaseleghe le situazioni di famiglia e la residenza dei comproprietari. **(All. 3)**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI **(All. 4)**

Formalità a favore e contro di tutti i comproprietari di seguito elencati (si evidenzia che compare subentrata a (_____)):

- Nota di Trascrizione nn. 25600/17311 del 22/06/2022 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Domanda Giudiziale – Ordinanza di divisione giudiziale ex art. 600 C.P.C.

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 – Via Obbia Alta n. 32 – piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 224 – T – are 2.47
Comune di Trebaseleghe (PD) – CF
Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta n. 32 (n. 34?) – piano T-1
Comune di Trebaseleghe (PD) – CT
Fg. 20 mapp. 119 – T – are 77.67
Fg. 20 mapp. 163 – T – are 31.92
Comune di Trebaseleghe (PD) – CF
Fg. 20 mapp. 304 – C/2 – vani 5,5 – Via Obbia Alta – piano T

A favore

Casarin Graziella

Contro:

Casarin Graziella

Ulteriori informazioni

Si trascrive l'ordinanza del 26 marzo 2022 con la quale il Giudice dell'Esecuzione, nella procedura di espropriazione immobiliare RG 161/2019 pendente avanti al Tribunale di Padova, ha disposto di "... procedersi a divisione dei beni pignorati (in quota)..."

Si inseriscono le seguenti Ispesioni Ipotecarie a danno dei comproprietari dei beni pignorati:

Non sono state reperite Note a carico.

Nota di Iscrizione nn. 569/14338 del 15/12/2004 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.lgs 193/01

Capitale € 3.419,93. Totale € 6.839,86

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 119 – T – are 77.67

A favore: GEST LINE S.P.A.

Contro:

Nota di Iscrizione nn. 23663/5288 del 30/05/2003 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca Giudiziale

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 46 – T – are 1.14 – Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 265 – T - are 2.40 - Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 267 – T - are 0.70 - Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 119 – T – are 77.67 – Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92 – Via Obbia Alta

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 304 - T – are 2.80 - Via Obbia Alta

A favore: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Nota di Iscrizione nn. 8730/2163 del 01/03/2005 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.lgs 193/01

Capitale € 71.959,17. Totale € 143.918,34

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6 – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 119 – are 77.67

Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Nota di Trascrizione nn. 6091/4086 del 08/03/1989 variata in data 07/02/2003 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento

“Nota di Trascrizione In favore di _____, contro _____, dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 30.1.1989 a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario addetto alla Pretura di Camposampiero su richiesta della sig. _____ ed in danno _____ avente ad oggetto i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe – Partita nr. 8438 F. XX Mappali 119, 163, 265 e 303 per la quota di 2/15.

All.: copia autentica atto di pignoramento immobiliare.

Padova, li 06.12.88 Avv. Pierluigi Riondato”

Nota di Trascrizione nn. 37427/19654 del 10/07/2007 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento immobiliare

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 46 - T – are 1.14 - Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 265 – T – are 2.40 - Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 267 – T – are 0.70 - Via Obbia Alta
Fg. 20 mapp. 119 – T – are 77.67 – Via Obbia Alta
Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92 – Via Obbia Alta
Unità negoziale n. 2
Comune di Trebaseleghe (PD) – CF
Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta
Comune di Trebaseleghe (PD) – CT
Fg. 20 mapp. 304 - T – are 2.80 - Via Obbia Alta

A favore: v (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: ((2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Nota di Trascrizione nn. 45571/23930 del 09/08/2007 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento esattoriale

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta piano T-1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT

Fg. 20 mapp. 119 – T – are 77.67 – Via Obbia Alta

Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92 – Via Obbia Alta

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: EC (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Ulteriori informazioni

Trattasi di pignoramento immobiliare in base ad avviso di vendita immobiliare ai sensi dell'art. 78 DPR 29/09/73 n. 602 come mod. dal DLGS n. 193/01. Si precisa che gli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 risultano gravati da diritto di usufrutto a favore della sig.r per la quota di 20/90 sull'intera proprietà. L'immobile di cui al p.to 1.1 e precisamente il fabbricato censito al NCEU Fg. 20 particella 265 compresa la comproprietà dell'area su cui sorge il fabbricato censita al NCT del Comune di Trebaseleghe Fg. 20 particella 265 di mq 424 – ente urbano – è gravato dal diritto di abitazione a favore della stessa sig sull'immobile indicato nell'unità negoziale 2 per la quota di 13/54 sull'intera proprietà e precisamente sul fabbricato censito al NCEU Fg. 20 particella 304 compresa la comproprietà dell'area di pertinenza censita al NCT del Comune di Trebaseleghe Fg. 20 particella 304 di mq 280 – ente urbano -.

Nota di Trascrizione nn. 17267/10270 del 05/05/2010 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Decreto di trasferimento immobili

Unità negoziale n. 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5

Comune di Trebaseleghe (PD) – CT
Fg. 20 mapp. 119 – Terreno – are 77.67
Fg. 20 mapp. 163 – Terreno – are 31.92

Unità negoziale n. 2

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF
Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130

A favore: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Contro: (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2)

Ulteriori informazioni

Si precisa che gli immobili sono gravati da quote di diritto di abitazione e usufrutto a favore della sig.ra I i sensi dell'art. 540 C. 2 del C. C. (All. 1)

-

Nota di Trascrizione nn. 32893/22488 del 29/12/1988 variata in data 21/02/2003 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

" Trascrizione Ipotecaria a favore

Titolo

Atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza del signor in dal ministero dell'Ufficiale Giudiziario sig. Salvatore Pacelli addetto alla Procura di Camposampiero.

Chiedesi la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 24/12/1988 a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto alla Procura di Camposampiero cron. n. 2766 con il quale sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- bene immobile sito in Comune di Trebaseleghe, appezzamento di terreno della superficie di are 5.17 (HA 0.05.17) riportato in Catasto al Fg. XX, mappali:

157 HA 0.02.70

224 HA 0.02.47

Totale HA 0.05.17

Con sovrastante fabbricato, per la quota-parte di ½ di esclusiva proprietà del sig.

Confini: propri Si allega copia dell'atto di pignoramento immobiliare.

Mestre-Padova, li 28.12.988 Avv. Iles Lovo"

Nota di Trascrizione nn. 5160/3494 del 24/02/1989 variata in data 07/02/2003 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

" Nota Trascrizione in fav c in persona del legale rappresentan'

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 14/09/89 a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Padova su richiesta d ed in danno a

o avente ad oggetto i seguenti immobili:

Comune di Trebaseleghe Partita nr. 6584 - Fg XX mappali 119, 163, 265 (Fabb. Rurale) e 303;

Comune di Trebaseleghe Partita nr. 8438 – Fg. XX mappali 157 (Fabb. Rurale), 224 e 304;

proprietario per la quota di 2/15 per la Partita nr. 6584 e di 13/90 per la Partita nr. 8438, beni tutti di cui comproprietari sono in

L

All.: copia autentica atto di pignoramento immobiliare.
Padova, li 16.01.89 Avv. Pierluigi Riondato”

Nota di Trascrizione nn. 16590/11396 del 26/06/1989 variata in data 07/02/2003 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

“Nota di Trascrizione a favore _____ / _____ .A. corrente in
Milano, elettivamente domiciliata in Padova Via Altinate, 33 presso l'Avv. Sergio Orefice,
conti _____ entrambi residenti a Trebaseleghe in Via Obbia Alta,
32.

Titolo

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12 giugno 1989 a mezzo racc. r. r. n. 1003-1004 a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova Cenni Albano.

BENI IMMOBILI

In Comune di Trebaseleghe - appezzamento di terreno della superficie di are 5 e centiare 17 (Ha 0.05.17) in catasto al foglio 20 mappali n. 157 di ha 0.02.70 e n. 224 di ha 0.02.47 con soprastante fabbricato.

Il sottoscritto procuratore de _____ chiede la trascrizione del pignoramento immobiliare di cui in proemio.”

Nota di Trascrizione nn. 3257/2338 del 06/02/1990 variata in data 10/12/2002 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

“Nota di Trascrizione a favore c _____ contro _____ dell'atto di pignoramento immobiliare per il credito di lire 44.449.055 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Padova N. 77 di Cron. in data 18.01.90, sugli immobili così individuati:

- Comune di Trebaseleghe via Obbia Alta, 32

Catasto Terreni foglio 20

mappale 157 HA 0.02.70

mappale 224 HA 0.02.47

Totale HA HA 0.05.17

Con sovrastante porzione di fabbricato di civile abitazione composto da un piano terra di m²51 ed un primo piano di m²97. Chiedesi la trascrizione

Padova, li 5 febbraio 1990 Avv. Dino De Nicolao”

Nota di Iscrizione nn. 3295/661 del 19/01/2007 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e LGS. 193/01.

Capitale € 185.652,02. Totale € 371.304,04

Unità negoziale 1

Comune di Trebaseleghe (PD) – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 – Via Obbia Alta n. 32 – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 224 – are 02.47

Unità negoziale 2

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – 6,5 vani – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 119 – are 77.67

Fg. 20 mapp. 163 – are 31.92

Unità negoziale 3

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3)

Contro: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3) (**vedi All. 4**

Perizia)

Nota di Trascrizione nn. 19735/12550 del 20/05/2019 - Agenzia Entrate di Padova – Territorio

Pignoramento

Unità negoziale 1

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 157 – A/3 – vani 5,5 – Via Obbia Alta n. 32 – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 224 – terreno – are 02.47

Unità negoziale 2

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 265 – A/3 – vani 6,5 – Via Obbia Alta – piano T-1

Comune di Trebaseleghe – CT

Fg. 20 mapp. 119 – terreno – are 77.67

Fg. 20 mapp. 163 – terreno – are 31.92

Unità negoziale 3

Comune di Trebaseleghe – CF

Fg. 20 mapp. 304 – C/2 - m²130 – Via Obbia Alta – piano T

A favore: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale 3)

Contro: (1/2 proprietà relativamente all'unità negoziale 1); (2/15 proprietà relativamente all'unità negoziale 2); (13/90 proprietà relativamente all'unità negoziale 3)

- ()

No gravami iscritti a danno

§ 12 – VALORE COMMERCIALE

Di seguito si ripropongono i criteri con i quali sono stati stimati i beni, aggiornando all'attualità i seguenti dati:

- vetustà degli immobili: ulteriore – 1%

I beni oggetto di pignoramento sono di varia natura: due abitazioni, un manufatto a destinazione ricovero attrezzi ma di fatto usato come officina, due appezzamenti di terreno.

In altro contesto sarebbe conveniente dividere i beni in più lotti, ma l'ubicazione e le quote vendibili li rendono poco appetibili in un mercato immobiliare normale.

Pertanto si assegna un valore commerciale ad ogni bene, sommando poi le quote di proprietà spettanti all'esecutato per formare il valore totale del compendio.

Valore commerciale abitazione di testa (mapp. 265)

Considerata l'epoca di costruzione (1959), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale (m²170), le dotazioni, si ritiene di assegnare all'abitazione il valore di €/m²600,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 31%
- manutenzione - 6%
- posizione - 1%
- dotazioni - 3%

Bilancio: - 41%

In cifre:

€/m²600 x m²170 = € 102.000,00

€ 102.000,00 - 41% = € 60.180,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 60.180,00 - 15% = € 51.153,00

La quota vendibile corrisponde a **2/15**

€ 51.153,00 x 2/15 = € 6.820,40

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 6.800,00**

L'appezzamento di terreno (mapp. 119 e mapp. 163) è valutato secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate per i valori agricoli medi della Provincia di Padova – Regione Agraria n. 3 (**All. 5**), modificando il valore in base ad alcune caratteristiche specifiche del fondo in esame.

Seminativo: €/Ha 61.000,00

Superficie complessiva di Ha 01.09.59

€/Ha 61.000,00 x Ha 01.09.59 = € 66.849,90

Il fondo presenta una struttura omogenea

E' un fondo intercluso, con accesso gravato da servitù di passaggio

Area soggetta a dissesto idraulico – Area esondabile a ristagno idrico

Per i suddetti motivi si ritiene di applicare una diminuzione del 20%

€ 66.849,90 - 20% = € 53.479,92

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 53.479,92 - 15% = € 45.457,93

La quota vendibile corrisponde a **2/15**

€ 45.457,93 X 2/15 = € 6.061,06

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 6.100,00**

Valore commerciale abitazione (mapp. 157) con prato (mapp. 224) e pertinenze accessorie non comunicanti con l'abitazione (sup. commerciale omogeneizzata nella misura del 25%)

Considerata l'epoca di costruzione (ristrutturazione 1986), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale dell'abitazione (m²110), la superficie commerciale delle le dotazioni (m²56,82 x 25% = m²14,20 ~ m²14,00), si ritiene di assegnare al mapp. 157 il valore di €/m²600,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - 24%
- manutenzione -4%
- posizione -1%

- dotazioni +1%

Bilancio: **-28%**

In cifre:

€/m²600 x m²124 = € 74.400,00

€ 74.400,00 – 28% = € 53.568,00

Si applica una decurtazione di € 2.500,00 per spese di sanatoria abusi e bonifica amianto.

€ 53.568,00 – 2.500,00 = € 51.068,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 51.068,00 – 15% = € 43.407,80

La quota vendibile corrisponde a **1/2**

€ 43.407,80 x 1/2 = € 21.703,90

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 21.700,00**

Valore commerciale magazzino (mapp. 304)

Considerata l'epoca di costruzione (circa anni 60), i dettagli costruttivi, la manutenzione, il contesto, la superficie commerciale (circa m²130), si ritiene di assegnare al bene il valore di €/m²400,00

Detto valore viene modificato applicando opportune percentuali alle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detrazioni e aggiunte:

- vetustà - **31%**

- manutenzione -1%

- posizione -1%

Bilancio: **-33%**

In cifre:

€/m²400 x m²130 = € 52.000,00

€ 52.000,00 – 33% = € 34.840,00

Per la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati si applica una riduzione sul valore di circa € 2.000,00 (sanzioni amministrative e incarico tecnico per istruzione pratica)

€ 34.840,00 - € 2.000,00 = € 32.840,00

Si applica una ulteriore riduzione del 15%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi:

€ 32.840,00 – 15% = € 27.914,00

La quota vendibile corrisponde a **13/90**

€ 27.914,00 x 13/90 = € 4.032,02

Si ritiene di assegnare al bene il valore di **€ 4.000,00**

Valore compendio: € 6.800,00 + € 6.100,00 + € 21.700,00 + € 4.000,00 = € 38.600,00

Si ipotizza di dividere il compendio immobiliare in due lotti:

Lotto 1 (€ 21.700,00)

– ½ proprietà abitazione Via Obbia Alta n. 32 (Fg. 20 mapp. 157 – A/3)

Il lotto non si configura come una unità indipendente, direttamente accessibile dalla strada, ma si colloca all'interno di altri mappali, di cui l'esecutato vanta la comproprietà con (1/2 proprietà).

L'immobile non è comodamente divisibile in due unità abitative, a meno di interventi strutturali onerosi.

A margine si fa presente che nell'abitazione risiedono n.8 persone, di cui n. 3 minori. (da Situazione di Famiglia aggiornata al 10/08/2022)

Lotto 2

- abitazione Via Obbia Alta, 34 (Fg. 20 mapp. 265 – A/3)
- magazzino Via Obbia Alta (Fg. 20 mapp. 304 – C/2)
- terreno Via Obbia Alta (Fg. 20 mappali 119 e 163)

I comproprietari sono in numero di 5, escludendo l'usufruttuaria parziale, deceduta
Si ipotizza di concentrare le quote di comproprietà dell'esecutato in un unico bene, in quanto il compendio immobiliare del Lotto 2 non è comodamente divisibile in natura.

- Prima ipotesi stralcio divisionale
attribuzione della proprietà esclusiva del magazzino (Fg. 20 mapp. 304) all'esecutato.

Quota proprietà: 13/90
Valutazione perizia: € 27.914,00
 $€ 27.914,00 \times 13/90 = € 4.032,00 \sim € 4.000,00$
 $€ 27.914,00 - € 4.000,00 = € 23.914,00$

L'attribuzione esclusiva della proprietà del magazzino comporta la cessione delle seguenti quote ai restanti comproprietari:

2/15 (quota terreni) = € 6.100,00
2/15 (quota abitazione di testa) = € 6.800,00
Totale € 12.900,00

Conguaglio: € 23.914,00 - € 12.900,00 = € 11.014,00
Conguaglio di € 11.014,00 da versare ai restanti comproprietari
L'ipotesi non è comodamente realizzabile.

- Seconda ipotesi stralcio divisionale
attribuzione della proprietà esclusiva del terreno (Fg. 20 mapp. 119 e mapp. 163)

Quota proprietà: 2/15
Valutazione perizia: € € 45.457,93
 $€ 45.457,93 \times 2/15 = € 6.061,05 \sim € 6.100,00$
 $€ 45.457,93 - € 6.100,00 = € 39.357,93$

L'attribuzione esclusiva della proprietà del terreno comporta la cessione delle seguenti quote ai restanti comproprietari:

2/15 (quota abitazione di testa) = € 6.800,00
13/90 (quota magazzino) = € 4.032,00 ~ € 4.000,00
Totale € 10.800,00

Conguaglio di € 28.557,93 da versare ai restanti comproprietari
L'ipotesi non è comodamente realizzabile.

- Una terza ipotesi di stralcio divisionale, comprendente l'attribuzione esclusiva dell'abitazione di testa, risulta maggiormente irrealizzabile in quanto oggetto, in quota, del presente Pignoramento a carico di _____, ma anche residenza di n. 5 persone di cui n. 1 minore, estranee alla procedura. (da Situazione di Famiglia aggiornata al 10/08/2022)

In conclusione si ritiene che i beni oggetto del Lotto 2 non siano comodamente divisibili.

La proposta di divisione in Lotti comunque può ritenersi utile per ampliare lo scenario delle possibilità di soluzione della procedura.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Ing. Maria Cristina Gasparetto