

RG.602/2013

TRIBUNALE DI ROMA IV SEZ. Sezione Civile

G.E.Dott.ssa F.D'AMBROSIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO PRODOTTO IN DATA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL SIG. ***** NON HA ALTRI BENI OLTRE LA PORZIONE DI PROPRIETA' PARI AL 50% DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROVVEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, COSI' COME DA DOCUMENTAZIONE ESTRATTA E COPIATA "A MANO" SUL POSTO, PRESSO LA CONSERVATORIA DEI BENI IMMOBILIARI.(vedi ALLEGATI)

IL BENE ESECUTATO NON E' STIMABILE IN QUOTE SEPARATE, OLTRE QUELLA UNITARIA GIA' STIMATA IN DATA 29 FEBBRAIO 2016 IN QUANTO SUL LIBERO MERCATO, NESSUN ACQUIRENTE AVREBBE INTERESSE AD INVESTIRE PRO QUOTA (50% DEL VALORE TOTALE) SENZA POTERNE BENEFICIARE NELL'USO O NELLA RENDITA SEPARATAMENTE PRO QUOTA IN QUANTO NON UTILIZZABILE IN MODO FRAZIONATO.

QUINDI NE CONSEGUE CHE EMERGONO DUE SOLE SOLUZIONI DI STIMA :

1. VENDITA DELL'INTERO IMMOBILE STIMATO € 418.992,00 SU LIBERO MERCATO CON LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA, DELLA COMPROPRIETARIA SIGNORA ***** DISPOSTA AD ACCETTARNE LA QUOTA PARTE (il 50% del ricavato) SPETTANTE DALLA VENDITA TOTALE.

2. VENDITA DELLA QUOTA PARTE 50% DI PROPRIETA' € 209.496,00 (valore totale stimato € 418.992,00) DERIVANTE DALL'ESECUTATO SIG. ***** ALLA SOLA SIGNORA ***** ALLA QUALE DOVRA' CONSIDERARSI UN DIRITTO DI PRELAZIONE CHE COMPORTEREBBE UN ABBATTIMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA DI VENDITA APPARTENENTE ALL'ESECUTATO PARI AL 30% del valore della meta' dell'intero, (offrendole in vendita la metà dell'intero immobile ad un prezzo pari ad € (418.992,00/2 - 62.848,80 = € 146.647,20). PERTANTO IN QUESTA SECONDA SOLUZIONE L'UNICA ACQUIRENTE POSSIBILE DOVREBBE PAGARE IL PREZZO DI ACQUISTO STIMATO IN COMPLESSIVE EURO 146.647,20 (essendo già proprietaria dell'altro 50% del valore, pari ad € 209.496,60).

CONCLUSIONI:

LA PRIMA IPOTESI E' LA PIU' CONCRETA ED ATTUABILE. QUINDI, PRATICAMENTE L'UNICA PROPONIBILE ANCHE AD UN VALORE INFERIORE A QUELLO SOPRA CALCOLATO.

LA SECONDA IPOTESI A MENO CHE, LA SIGNORA NON SIA INTERESSATA ALL'ACQUISTO DELLA PARTE RESTANTE NON TROVEREBBE SUL MERCATO NESSUN ACQUIRENTE.

L'IPOTETICO ACQUISTO DEL 50% DELLA PROPRIETA' RIMARREBBE SOTTO PERENNE RICATTO DA PARTE DELLA COMPROPRIETARIA SIGNORA ***** E DEI SUOI FUTURI EREDI QUINDI NON POTENDO PRETENDERE NEANCHE UNA QUOTA DI PARTE RIDOTTA DI RENDITA MENSILE DA AFFITTO PERCHE' LA SIGNORA E' COMUNQUE COMPROPRIETARIA PRO INDIVISO DEL BENE, E MAI SAREBBE DISPOSTA A



PROPORRE IN AFFITTO AD "ESTRANEI" IL 50% "INDIVISO" DELL'APPARTAMENTO. NE SAREBBE IPOTIZZABILE TROVARE QUALCUNO IN GRADO DI PAGARE UN AFFITTO IN UN IMMOBILE INDIVISO DA CONDIVIDERE CON UNA PERSONA "ESTRANEA" (LA COMPROPRIETARIA OCCUPANTE L'IMMOBILE) CHE MAI LO ACCETTEREBBE.

NEANCHE APPARE IPOTIZZABILE, PROPORRE UN PAGAMENTO DI AFFITTO PARI AL 50% DEL VALORE DELL'AFFITTO DI MERCATO MENO UNA DETRAZIONE DEL 30% COME DIRITTO DI PRELAZIONE RICONOSCIBILE ANCHE PER L'AFFITTO, DA PARTE DELLA COMPROPRIETARIA DEL 50%, ALL'ATTUALE CREDITORE.

Tanto si doveva.


Roma 19/05/2017

IL CTU Arch. Annalisa CIARCELLUTI






ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

