

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.I. DOTT.A MICOL SABINO**

**CAUSA CIVILE 7876/2017**

PROSSIMA UDIENZA 08/11/2022

---

**ATTORE PRINCIPALE**

**CONVENUTO**

---

1



## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Nella causa di divisione pendente tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ successivamente all'udienza del 5/07/2022, il G.I. dott. Micol Sabino chiedeva al perito nominato:

- L'“*Aggiornamento dei valori del bene*”;
- La “... *verifica dei gravami intanto iscritti anche a carico dei comproprietari* ...”
- La “... *valutazione della divisibilità o meno in natura* ...”

Fatte le doverose verifiche ed indagini, il consulente incaricato espone quanto segue.

---

### 1. AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEL BENE

Con la perizia del 28/10/2013 lo scrivente aveva ritenuto di suddividere l'immobile in due lotti per agevolarne la vendita. I lotti coincidevano l'uno con il capannone produttivo, l'altro con la casa di abitazione.

I valori allora individuati erano i seguenti:

Descrizione	Destinazione	Valore intero	Valore quota espropriata
Lotto 1	Abitazione	125.145,00	51.910,14
Lotto 2	Laboratorio artigianale /uffici	95.000,00	39.406,00

Dato il lungo tempo trascorso dal deposito della perizia di cui sopra, il 14 settembre u.s. mi sono recato sul posto per verificare lo stato dei luoghi e le eventuali variazioni sulla consistenza da allora intervenute.

Gli immobili non hanno subito variazioni nella consistenza: resta perciò valida la descrizione fatta per perizia del 2013. I beni però scontano il protrarsi della mancata manutenzione che ha portato all'avanzamento dello stato di fatiscenza già presente nel 2013.



La casa, che è abitata da \_\_\_\_\_ è priva di riscaldamento ed è in uno stato di grave carenza igienico/sanitaria.

Ai fini della verifica dei valori immobiliari, va registrato che l'andamento del mercato di Bagnoli di Sopra ha subito dal 2013 una flessione significativa passando dai valori allora indicati a circa 700,00€/mq<sup>1</sup>. Pur trattandosi di prezzi medi di tutte le transazioni immobiliari residenziali, il dato è significativo.

Il valore di cui sopra trova comunque riscontro sia indagando su siti specializzati per la vendita immobiliare, sia nel sito di OMI.

Dalle varie pubblicità presenti nel sito di Immobiliare.it, Casa.it e idealista.it, si ricava che case singole con scoperto, in normale stato di conservazione sono poste in vendita ad importi compresi tra 700÷825,00€/mq. Per la stessa condizione OMI indica per il secondo semestre 2021 un valore compreso tra 870,00÷1.000,00€/mq .

Tenuto conto della flessione già riferita che porterebbe il valore di OMI ad essere rivisto al ribasso, per normali condizioni di manutenzione ritengo equo un valore di 760,00€/mq che, a ragione dello stato di manutenzione, viene ridotto della metà e dunque 380,00€/mq.

Pertanto il valore della casa, la cui consistenza resta di 250,29 mq ha un valore di 95.350,00€.

Analogamente si è proceduto con il capannone precisando che per mancanza di dati dai siti si farà riferimento ai valori pubblicati da OMI che per capannoni tipici in zona propria indica valori compresi tra 400,00÷500,00€/mq.

---

<sup>1</sup> Fonte Immobiliare.it secondo il quale "Settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 652 al metro quadro, con una diminuzione del 9,32% rispetto a Settembre 2021 (719 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bagnoli di Sopra ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2020, con un valore di € 802 al metro quadro".



Sempre a causa dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche e del fatto che non è in zona propria, si ritiene equa la riduzione del 50% e quindi 220,00€/mq.

In conclusione il più probabile valore del capannone, che si ricorda avere una consistenza di 291,15 mq, è pari a 64.053,00€ arrotondato a 64.000,00€.

In base alle quota di comproprietà tra i valori sono così ripartiti

Nominativo	Quota	Valore intero	Quote
	7074/10000	159.350,00€	112.724,19€
	2926/10000		46.625,81€

## 2. VERIFICA DEI GRAVAMI

Come da richiesta vengono indicate le formalità pregiudizievoli presenti, evidenziando quelle più recenti del 26 novembre 2012, data di aggiornamento della relazione notarile, notaio Bressan Elena di Conselve.

Nominativi controllati

4

- 
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2004 - Registro Particolare 10936 Registro Generale 17623  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6925/2002 del 31/03/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
  
  - ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2005 - Registro Particolare 3217 Registro Generale 12471  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 111583/77 del 09/03/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4755 del 04/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) (Libera altri beni)
  
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2005 - Registro Particolare 9540 Registro Generale 16762



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1059 del 01/04/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4754 del 04/08/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI) (Libera altri beni)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/02/2011 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 3352  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 59/2005 del 21/12/2010 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2012 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 17981  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4355/2012 del 22/05/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2012 - Registro Particolare 21877 Registro Generale 30691  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3793/2012 del 03/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2022 - Registro Particolare 9787 Registro Generale 14638**  
**Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4434 del 15/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI CONTRO**

Si segnala che l'accettazione di eredità segnalata dal Notaio come mancante, è stata perfezionata con la formalità che si indica sotto:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2016 - Registro Particolare 11297 Registro Generale 17681  
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 29981/15124 del 27/05/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA**

### **3. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ**

La perizia del 2013 indicava una possibile divisione del bene con individuazione di due lotti ciascuno riferito alla relativa destinazione d'uso.

La soluzione della divisibilità sembrava allora percorribile sia per il valore intrinseco (ben superiore rispetto ad oggi), sia per la possibilità di separare parti autonomamente funzionali.

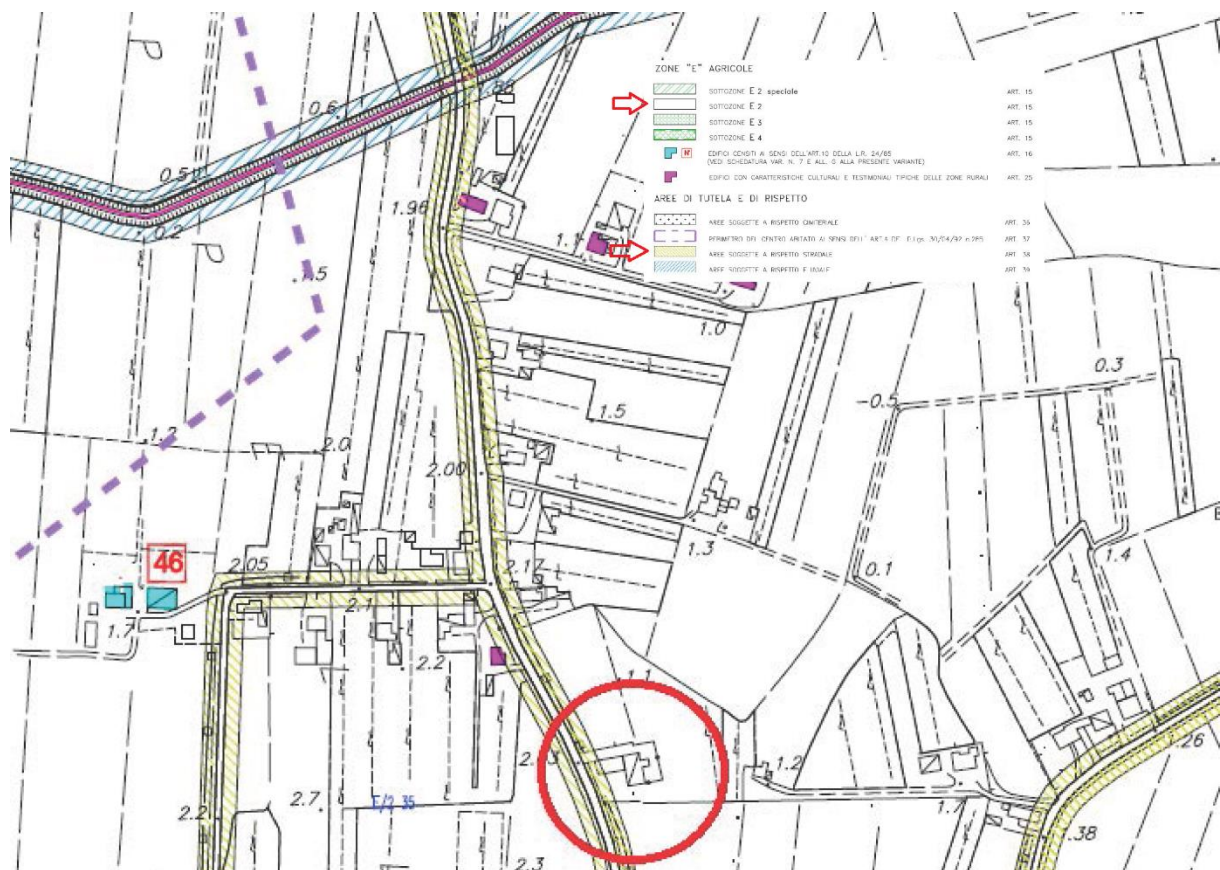
Oggi, vista la diminuzione del valore dei beni in esame, conseguenza dell'andamento del



mercato immobiliare, sono venute meno le condizioni che rendevano economicamente giustificabile il frazionamento. In altre parole, una vendita frazionata oggi, visti il ridotto valore complessivo in gioco, potrebbe essere di ostacolo alla vendita dell'intero per l'alea che introdurrebbe.

Pertanto, a modifica del precedente parere espresso ritengo che il bene **non sia divisibile in natura.**

Si allegano le visure ipotecarie.



Estratto PRG

