CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI PADOVA

G.I. dott.ssa Paola Rossi

PROCEDIMENTO N. 1623/2024 R.G.

Maggio 2025

Dott. Ing. Marco Reffo



Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

TRIBUNALE DI PADOVA
dott.ssa Paola Rossi

Procedimento N. 1623/2024 R.G.

Ricorrente:

Convenuti:

RELAZIONE

ANALISI DEGLI ATTI

Atti di parte ricorrente -

Atto di citazione per divisione ex art. 610 C.P.C.

Atti di parte convenuta

I convenuti non si sono costituiti.

PREMESSA

In data 30 gennaio 2023 ricevetti incarico di CTU nell'ambito della procedura esecutiva n° 238/2022 promossa dal sig. contro i sigg.ri

Previo giuramento di rito procedetti con le attività peritali fino al deposito della relazione in data 24 maggio 2023. Successivamente, su richiesta del G.E. dott.ssa Paola Rossi in data 3 ottobre 2023 ricevetti disposizione di integrare la relazione rispondendo a seguenti quesiti:

Primo quesito: il CTU q*uantifichi i costi per ottenere l'agibilità dell'immobile, per il ripristino delle rilevate difformità edilizie e per procedere con eventuale condono/sanatoria*.

Secondo quesito: il CTU a*pprofondisca la possibilità di procedere alla separazione in natura della quota dei 3/5 oggetto di esecuzione, indicando gli eventuali costi che ciò comporterebbe, l'eventuale deprezzamento del bene, ove sussistente, e indicando l'entità degli eventuali conguagli da effettuare*.

In data 18 dicembre 2023 depositai la relazione integrativa con le risposte ai quesiti sopra riportati.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

Nel frattempo, con atto in data 15 marzo 2024 a firma del propri legali avv.ti

, il sig. depositò un atto di citazione per divisione ex art. 610 C.P.C., procedimento civile rubricato con n°1623/2024, citando i sigg.ri con l'invito a costituirsi.

Quindi, con verbale di udienza in data 13 novembre 2024 il sottoscritto è stato incaricato dal G.I., dott. Paola Rossi nell'ambito del procedimento civile 1623/2024, di "*aggiornare la perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia dell'esecutato che dei comproprietari; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale; di verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero*".

RISPOSTA AL QUESITO DELLA G.I.

*"**aggiornare la perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia dell'esecutato che dei comproprietari**".*

Si rimanda all'allegato 1) - ispezioni ipotecarie da cui risulta che l'ultimo e più recente atto riguardante l'immobile risulta la trascrizione in data 19/04/2024 n.ri 10354/14542 relativa a DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE.

*"**di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale**".*

Sulla divisibilità in natura del bene il sottoscritto si è già espresso in sede di procedura esecutiva ed in particolare con la relazione integrativa depositata nel dicembre 2023 le cui conclusioni sono state accolte nel verbale dello scorso 20 febbraio 2024 nel quale, il G.E., dott.ssa Paola Rossi, riporta che " *Deve infatti condividersi quanto prospettato dalla procedente in ordine alla non comoda divisibilità in natura del bene, che determinerebbe la necessità di opere e conguagli e svaluterebbe il valore del bene*."

Ed in effetti, come motivato nella mia relazione integrativa del dicembre 2023:

" *Invocando l'applicazione del principio olistico secondo cui il tutto è più della somma delle parti, appare probabile, per chi scrive, che la separazione in natura <u>non produca</u> beneficio in termini di massimizzazione del valore.*

Si evidenzia in proposito:

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

1) ubicazione dell'immobile: si tratta di un edificio residenziale in zona agreste che nel suo stato attuale ha dimensioni e funzionalità tipiche di quel contesto; una sua riduzione ad unità più piccole andrebbe a detrimento, a parere dello scrivente, dell'appetibilità nel mercato immobiliare con possibile maggiore intervallo temporale tra la messa in vendita e la conclusione di una trattativa;

2) l'immobile è stato in origine concepito (per esigenze e convenienza abitativa dei proprietari) come diviso in due unità residenziali; quindi, una sua concreta riduzione a due unità residenziali (pur mantenendo valida la precedente osservazione) rimane un'alternativa perseguibile ma non realizza la suddivisione nella proporzione richiesta dal caso di specie (3/5) a meno di un conguaglio;

sanatoria; la suddivisione in due unità prescinde (ovviamente) dall'iter di sanatoria delle non conformità e, soprattutto, dal suo esito."

È pertanto confermata la non comoda divisibilità in natura del bene.

*"**di verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero***".

Dal maggio 2023, data in cui depositai la relazione con il giudizio di stima dell'immobile in oggetto, ad oggi, è lecito ritenere che il modesto (in ragione della vita tecnica di un immobile) lasso di tempo trascorso (poco meno due anni) sia tale da far ritenere un sostanziale immutato stato di conservazione dell'immobile; d'altro canto il prezzo di mercato a nuovo, assunto a base della stima (come sotto riproposta) ritengo possa ragionevolmente essere mantenuto quello di allora assumendo che, una eventuale sua variazione in aumento possa compensare, nell'ambito dell'approssimazione estimativa, una contestuale maggiore vetustà. A supportare quest'ultima assunzione si consideri, come dato oggettivo, il valore di mercato offerto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2024 – più recente dato disponibile) il quale, per l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, offre dei valori di mercato invariati rispetto alla rilevazione del 2023.

Pertanto la stima dell'immobile risulta confermata come segue:

superfici:

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36

- abitazione P.T.	m^2	70,75 x 1,00 =	70,75
- abitazione P.I	m^2	76,80 x 1,00 =	76,80
- portico	m^2	13,60 x 0,40 =	5,44
- sottotetto (non praticabile)	m^2	19 x 0,30 =	5,70
- garage	m^2	19 x 1,00 =	19,00
- area esterna (a giardino)	m^2	216 x 0,01 =	2,16
TOTALE	m^2		179,85

Considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,9 e 0,85. Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m^2 1.600,00.
Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	m^2 179,85 x 0,90 x 0,85 = 137,59
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m^2 1.600,00
- valore dell'immobile	Euro 220.144,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	Euro 33.021,60
	Euro 187.122,40
Valore commerciale stimato arrotondato	**Euro 187.000,00**

Il C.T.U.
Dott. Ing. Marco Reffo

Allegati
- Aggiornamento della visura catastale immobile Foglio 3 - mappale 679 – sub 5.
- Ispezioni ipotecarie al 30/04/2025 per i soggetti ,
immobile Foglio 3 - mappale 679 –sub 5.

Firmato Da: MARCO REFFO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79a263d43124b4e2a630f93bab038c36