

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 119/2020

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

G.E. : Dr. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

CUSTODE : Avv. CATTIN ARIANNA

C.T.U. : Geom. ZONATO PIETRO

PROGETTO DIVISIONALE AGGIORNATO

SOMMARIO

INTRODUZIONE, descrizione da pagina 1,

PRINCIPI ADOTTATI, descrizione a pagina 2

CRITERIO PROCEDURALE, descrizione da pagina 2

SVOLGIMENTO, descrizione, da pagina 3

COMPOSIZIONE DEI LOTTI, descrizione da pagina 4

DIMOSTRAZIONE VALORI IDENTICI, descrizione da pagina 4

MIGLIORAMENTO DISLOCATIVO AREE, descrizione a pagina 5

ATTIVITA' TECNICO CATASTALE, descrizione a pagina 5

ESPOSIZIONE TABELLA CALCOLI E ELABORATI GRAFICI, da pagina 5 a pagina 11

CONCLUSIONI a pagina 12

ALLEGATO PROSPETTO RIEPILOGATIVO AGGIORNATO a pagina 13

INTRODUZIONE



Il G.E. dell'esecuzione Dr.ssa Manuela Elburgo in data 06/06/2023 disponeva che il Geom. Pietro Zonato predisponga una bozza di separazione in natura, senza conguagli, della quota di parte eseguita [REDACTED]

Il G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni in ultima udienza del 03/04/2024 così disponeva "Il procuratore di parte comproprietaria si riporta all'istanza del 26.01.2024. Gli altri procuratori non si oppongono alla rinnovazione del progetto divisionale come richiesto da parte comproprietaria.

Il giudice concede all'Esperto giorni 60 da oggi per procedere alla rinnovazione del progetto divisionale come richiesto. Rinvia al 10/07/2024, ore 10,30"

Il Sottoscritto C.T.U., preso atto delle ultime disposizioni del G.E., delle osservazioni dei procuratori di parte procedurale, Avvocato [REDACTED] di parte comproprietaria coinvolta Avvocato [REDACTED] effettuate le indagini preliminari necessarie comprendenti l'assunzione dei supporti documentali catastali occorrenti, effettuati i necessari rilievi topografici sul posto, procede alla redazione del progetto divisionale aggiornato, depositato e comunicato anticipatamente ai procuratori di parte con tempistiche più lunghe del previsto causate dalle articolate indagini tecniche preliminari.

PRINCIPI ADOTTATI

- Separazione in natura senza conguaglio, comportante la formazioni di insiemi di beni costituiti in funzione della categoria e del loro valore stimato;
- Accertamento delle migliori possibilità di vendita dei beni compresi nella procedura;
- Accertamento delle fattibilità operative tecnico censuarie;
- Identificazione delle migliori condizioni di utilizzo e di godimento degli immobili soggetti a divisione.

CRITERIO PROCEDURALE ADOTTATO

Dall'esame delle caratteristiche dell'intero compendio immobiliare, in funzione delle migliori possibilità di convenire ad un risultato progettuale ottimale, il sottoscritto CTU ritiene di procedere in primis con la costituzione di numero 2 Lotti che siano il più possibile omogenei; ogni lotto debba

includere un'immobile abitativo e un'eventuale immobile annesso possibilmente esclusivo; siano oggetto di frazionamento solo gli appezzamenti di terreno annessi e siano frazionati ottenendo singole unità con identità catastali abbinate ai lotti stessi; la parte d'area contigua ai fabbricati esistenti ad uso corte comune sia resa il maggiormente usufruibile; l'attribuzione delle unità immobiliari individuali frazionate siano attribuite tenendo conto della volontà di parte comproprietaria coinvolta; ogni modifica imposta dal frazionamento sia descritta e rappresentata con opportuni calcoli e rappresentazioni grafiche.

SVOLGIMENTO

Elenco dei beni contraddistinti con numerazione progressiva e valore di mercato stimato con riferimento alla Relazione Tecnica Estimativa

1) CAPANNONE CON TETTOIA - Foglio 12, particella n. 92, sub. 4 di circa 74 m ²	
Valore di mercato del subalterno 4	Euro 14.800,00
2) STUDIO - Foglio 12, particella n. 92 sub. 5 di circa 30 m ²	
Valore di mercato del subalterno 5	Euro 12.000,00
3) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE - Foglio 12, particella n. 92 sub. 8 di circa 169 m ²	
Valore di mercato del subalterno 8	Euro 202.800,00
4) ABITAZIONE IN BIFAMILIARE - Foglio 12, particella n. 92 sub. 9 di circa 189 m ²	
Valore di mercato del subalterno 9	Euro 226.800,00
5) APPEZZAMENTO DI TERRENO - Foglio 12, particella n. 89 di circa 6300 m ²	
Valore di mercato della particella 89	Euro 37.800,00
6) APPEZZAMENTO DI TERRENO - Foglio 12, particella n. 122 di circa 4023 m ² .	
Valore di mercato della particella 122	Euro 32.184,00
Pertanto,	
Valore complessivo stimato dei beni	Euro 526.384,00
<u>Decurtazione</u> in deprezzamento	Euro 86.363,00
Valore netto complessivo stimato arrotondato dei beni	Euro 440.000,00



Valore quota vendibile

Il valore della quota vendibile su base d'asta, ammonta a Euro 220.000,00

(duecentoventimilavirgolazerozero)

COMPOSIZIONE DEI LOTTI CON DIMOSTRAZIONE DEI RISPETTIVI VALORI IDENTICI

LOTTO A – Beni immobili in disponibilità della procedura – colore giallo in tabella

- In esclusiva, fabbricato denominato STUDIO di cui al Mappale 92 Sub. 5 del valore stimato di **Euro 12.000,00**

- In esclusiva, fabbricato denominato ABITAZIONE di cui al Mappale 92 Sub. 9 del valore stimato di **Euro 226.800,00**

- In esclusiva, PORZIONE DI TERRENO di cui al Mappale 122a di m² 2901 per un valore unitario stimato di Euro 8 a m² derivando un valore complessivo di **Euro 23.208,00**

- In quota parte del 50%, PORZIONE DI TERRENO da accorpate all'area urbana di m² 297 per un valore unitario stimato di Euro 8 a m² derivando un valore complessivo di **Euro 1.188,00**

Per un totale di valore stimato dei beni compresi nel lotto, al lordo della decurtazione stimata, di complessivi Euro 263.196,00

LOTTO B – Beni immobili in disponibilità della parte comproprietaria - colore celeste in tabella

- In esclusiva, fabbricato denominato CAPANNONE CON TETTOIA di cui al Mappale 92 Sub. 5 del valore stimato di **Euro 14.400,00**

- In esclusiva fabbricato denominato ABITAZIONE di cui al Mappale 92 Sub. 8 del valore stimato di **Euro 202.800,00**

- In esclusiva, APPEZZAMENTO DI TERRENO di cui al Mappale 89 di m² 6300 per un valore unitario stimato di Euro 6 a m² e un valore complessivo di **Euro 37.800,00**

- In esclusiva, PORZIONE DI TERRENO di cui al Mappale 122b di m² 826 per un valore unitario stimato di Euro 8 a m² e un valore complessivo di **Euro 6.608,00**

- In quota parte del 50%, PORZIONE DI TERRENO da accorpate all'area urbana di m² 297 per un valore unitario stimato di Euro 8 a m² derivando un valore complessivo di **Euro 1.188,00**

Per un totale di valore stimato dei beni compresi nel lotto, al lordo della decurtazione stimata, di complessivi **Euro 263.196,00**.

Entrambi i lotti risultano di valore identico pari a **Euro 263,196,00**.

MIGLIORAMENTO DISLOCATIVO TRA LE AREE DI CONFINE

Entrambi i lotti beneficeranno di una migliore dislocazione distributiva derivante dall'incremento dell'area cortilizia comune adiacente ai fabbricati in particolare in una zona di confluenza nelle particelle di terreno esclusive tramite la fusione della porzione di terreno denominata 122c con l'area urbana comune predetta identificata con il mappale 92 e trasformata in Bene Comune Non Censibile (non soggetto a rendita). Il tutto derivante dal frazionamento dell'appezzamento di terreno originario di cui al Mappale n. 122 di originari 4024 m²

ATTIVITA' TECNICO CATASTALE

L'attività tecnico catastale proposta in questo nuovo progetto consiste nell'attuazione delle seguenti operazioni:

1) Frazionamento al Catasto Terreni dell'appezzamento di terreno indenticato nel Mappale 122 di complessivi m² 4024 e l'ottenimento di n. 3 nuove particelle di terreno denominate provvisoriamente, 122a - 122b - 122c rispettivamente aventi una consistenza di circa 2901 m² - 826 m² - 297 m².

Il nuovo mappale 122a farà parte del LOTTO A e il nuovo mappale 122b farà parte del LOTTO B.

2) Fusione al Catasto Fabbricati del mappale terreni 122c con il mappale fabbricati n. 92.

ESPOSIZIONE CALCOLI E TAVOLE GRAFICHE DIMOSTRATIVE

Di seguito si dispone la tabella di calcolo della somma posta a compensazione per l'individuazione della linea dividente tra i mappali 122a e 122b, gli elaborati grafici con colorazione in funzione dei lotti e la dimostrazione dell'elaborato di frazionamento.

TABELLA CON VALORI IN EURO E CALCOLI DELLA SOMMA DIFFERENZIALE POSTA A COMPENSAZIONE								
N°	CATEGORIA	MAPP	SUB	INTESTAZION E ATTUALE	INTESTAZIONE FUTURA	VALORI STIMATI	LOTTO A	LOTTO B
1	CAPANNONE CON TETTOIA	92	4	IN COMUNE	INDIVIDUALE LOTTO B	14.800,00		14.800,00
2	STUDIO	92	5	IN COMUNE	INDIVIDUALE LOTTO A	12.000,00	12.000,00	
3	ABITAZIONE	92	8	IN COMUNE	INDIVIDUALE LOTTO B	202.800,00		202.800,00
4	ABITAZIONE	92	9	IN COMUNE	INDIVIDUALE LOTTO A	226.800,00	226.800,00	
5	TERRENO	89		IN COMUNE	INDIVIDUALE LOTTO B	37.800,00		37.800,00
6	TERRENO	122		IN COMUNE	SEPARATA LOTTO A E B	32.184,00	16.092,00	16.092,00
VALORI COMPLESSIVI STIMATI AL LORDO DETRAZIONI						526.384,00	254.892,00	271.492,00
DECURTAZIONI IN DEPREZZAMENTO						86.363,00	43.181,50	43.181,50
VALORI COMPLESSIVI STIMATI AL NETTO DETRAZIONI						440.021,00	211.710,50	228.310,50
VALORI STIMATI QUOTE DEL 50% ARROTONDATE							220.000,00	220.000,00
VALORI DIFFERENZIALI SULLA PARITA'							-8.289,50	8.310,50
VALORI DI COMPENSAZIONE							8.310,50	-8.289,50
VALORI DI COMPENSAZIONE ARROTONDATI							-8.300,00	8.300,00
SOMMA VALORI COMPENSATI ARROTONDATI							220.000,00	220.000,00
RISULTANZE CALCOLI								
DALLE RISULTANZE DEI CALCOLI ESPOSTI EMERGE UNA COMPENSAZIONE DA APPLICARE SULLA DIVIDENTE DELL'AREA DI TERRENO DI CUI AI MAPPALI 122a + 122b , A FAVORE DEL LOTTO "A" PARI A UN VALORE DI								
ESPOSIZIONE CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'AREA DA PORRE A FAVORE DEL LOTTO "A"								
VALORE DI RIFERIMENTO COMPENSO IN NATURA						EURO	EURO/M ²	TOTALE M ²
QUOTAZIONE A METRO QUADRATO STABILITA IN SEDE DI VALUTAZIONE SU PARTICELLA						8.300,00	8,00	1.037,50
ESPOSIZIONE CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELLE PARTICELLE RISULTANTI DALLA COMPENSAZIONE SUL SOLO MAPPALE 122								
DESCRIZIONE						LOTTO A	LOTTO B	
CONSISTENZA						M ² TOTALI	M ²	M ²
CONSISTENZE E ATTRIBUZIONE DEL TERRENO MAPPALE 122						3726	1.863,00	1.863,00
CONSISTENZA DIFFERENZIALE COMPENSATIVA							1.037,50	1.037,50
CONSISTENZA COMPENSATA FUTURA DELLE PARTICELLE							2.900,50	825,50
ARROTONDATI							2.901	826
ATTRIBUZIONE BENI POST AGGIORNAMENTO - VERIFICA VALORI IDENTICI								
LOTTO A								
1	STUDIO	92	5		ESCLUSIVO		12.000,00	
2	ABITAZIONE	92	9		ESCLUSIVO		226.800,00	
3	TERRENO	122a			ESCLUSIVO		23.208,00	
4	TERRENO	122c		BCNC	IN COMUNE		1.188,00	
VALORE COMPLESSIVO DI PROGETTO AGGIORNATO							263.196,00	
LOTTO B								
1	CAPANNONE	92	4		ESCLUSIVO			14.800,00
2	ABITAZIONE	92	8		ESCLUSIVO			202.800,00
3	TERRENO	89			ESCLUSIVO			37.800,00
4	TERRENO	122b			ESCLUSIVO			6.608,00
5	TERRENO	122c		BCNC	IN COMUNE			1.188,00
VALORE COMPLESSIVO DI PROGETTO AGGIORNATO								263.196,00



Elaborato Dimostrativo – Studio Sub 5

0151
BUDOLFO P. 200001 187



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

460 B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

53 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 111)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MAGERA Via CAMP. NO. 22

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PADOVA

CORRISPONDENZA							
U.C.T.				U.P.E.U.			
RS	AL	MSF	SELT	AL	MSF	SELT	AL
12		22	U	12	22		5

PIANTA PIANO TERRO' NUM. 1/25

ORIENTAMENTO

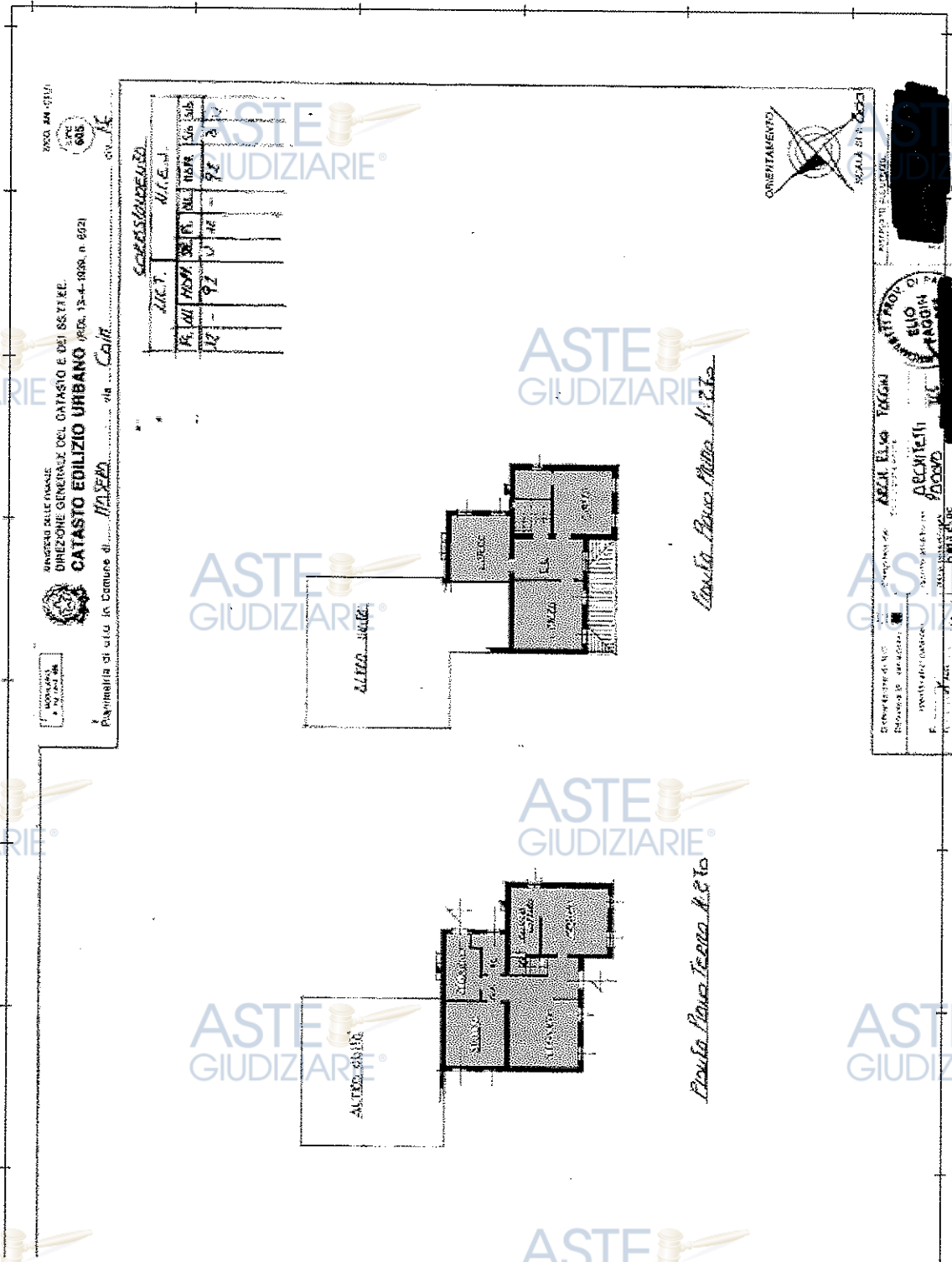
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>ARCH. ELIO FAGGIN</u> <small>(Firma, nome e cognome del compilatore)</small> Iscritto all'Albo degli <u>ARCHITETTI</u> della Provincia di <u>PADOVA</u>
DATA	F 12	
PROT. N°	N 97/K	
	21999-24NOV87	

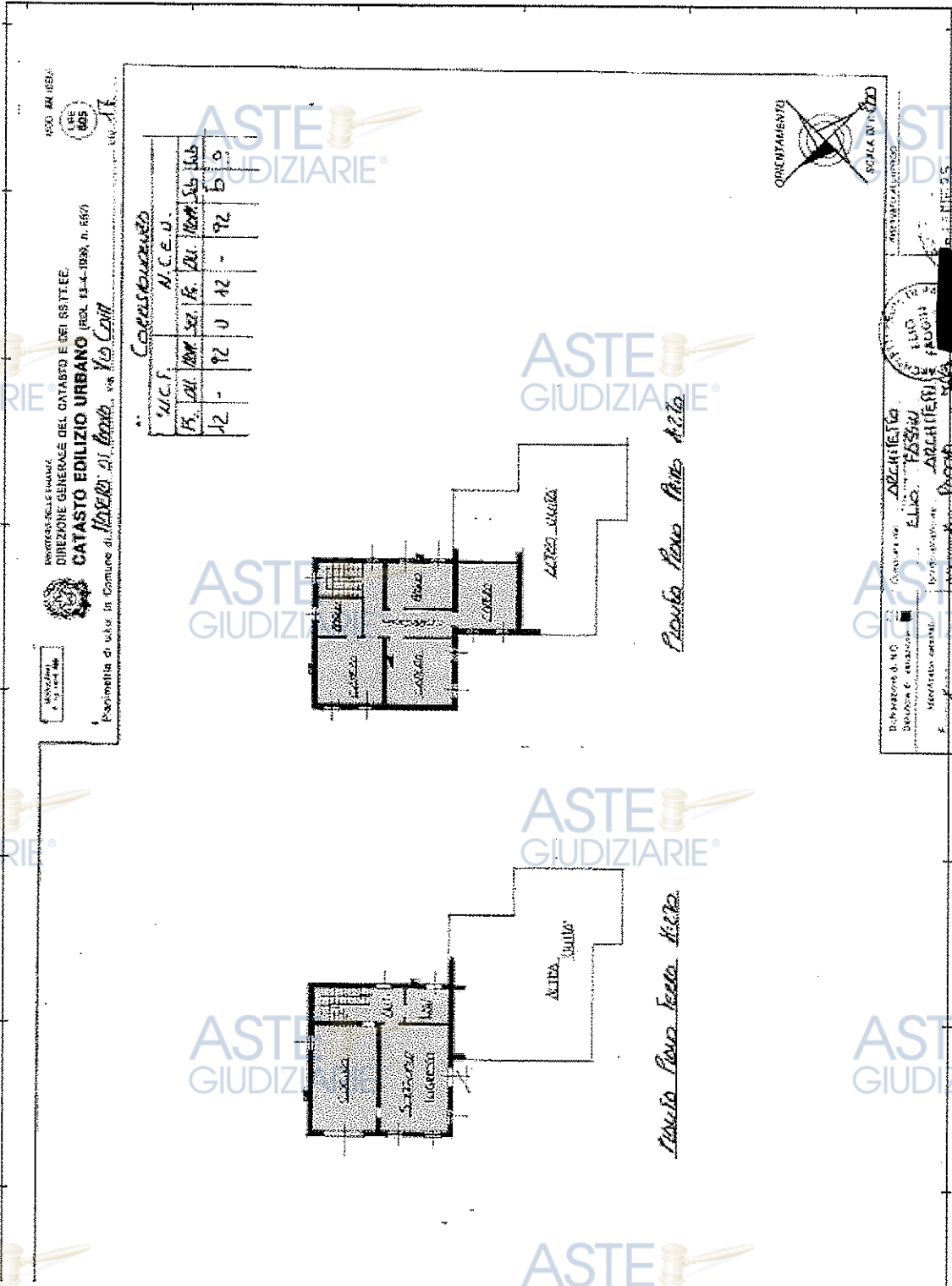
Firmato Da: ZONATO PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 479b089d97726e16e817fc44936892b9



Elaborato dimostrativo - Abitazione Sub 8



Elaborato dimostrativo - Abitazione Sub 9



Elaborato dimostrativo frazionamento terreni



CONCLUSIONI

Questo progetto denominato "Progetto Divisionale Aggiornato" e il relativo allegato denominato "Prospetto Riepilogato Aggiornato" inviato anticipatamente in bozza ai procuratori di parte e inevitabilmente depositato in cancelleria con tempistiche più lunghe del previsto, derivanti dalle articolate e necessarie indagini tecniche preliminari sostenute, con il seguenti nome-file:

PROGETTO DIVISIONALE AGGIORNATO CTU EI 119_2020 PDF ;

con l'esposizione del presente Atto, finalizzato alla facoltà di poter vendere i beni riferiti al soggetto esecutato che si compone di numero 12 pagine, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto all'incarico, resta tuttavia a disposizione del Giudice per ogni chiarimento e ulteriore compimento.

Abano Terme, 08/07/2024

Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Pietro Zonato)

