

Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice Istruttore: Dottorssa P. ROSSI

Protocollo della causa: **327/2022**

contro

Oggetto: risposta alla richiesta di precisazioni del 24.07.23

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all' Albo dei Consulenti Tecnici al n. 2677, nominato esperto per la valutazione di stima in data 30.11.2022, a seguito relazione al G.E. trasmessa in data 05.07.23 dal custode Avv. Marta Ferrari, ha ricevuto in data 24.07.23 dal G.E. Dott.ssa Paola Rossi la richiesta di: **“prendere posizione su quanto indicato nell’istanza depositata dal Custode in data 05/07/2023”**

Precisazioni in ordine alle indicazioni (riportate di seguito in corsivo) espresse nell’istanza dell’Avv. Ferrari

A. *Nel 1971, quando proprietaria del bene pignorato era la signora [REDACTED], è stato realizzato sull’immobile, all’epoca accatastato come sub 1 (poi divenuto sub 3), un ampliamento che ha portato alla creazione di nuovi vani: un soggiorno e un portico al piano terra, e una camera e un terrazzo al piano primo.*

La scrivente ha dedotto che tale ampliamento sia stato realizzato su un’area comune al sub 2 (che poi diventerà sub 4 e 5), che identifica l’altra porzione di bifamiliare che all’epoca era sempre di proprietà della sig. [REDACTED]

Con la compravendita 3/5.4.1989 i signori [REDACTED] hanno acquistato dalla madre della sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, la comproprietà dell’immobile identificato come sub 1 (come sopra precisato, poi divenuto sub 3), sul quale pertanto era già stato realizzato l’ampliamento di cui sopra.

Nel silenzio dell’atto, si deve desumere, dunque, che i signori [REDACTED] tramite tale acquisto, siano divenuti comproprietari anche delle parti comuni (area coperta e scoperta) per una quota pari presumibilmente (trattandosi di porzione di bifamiliare) al 50% dell’area (su una porzione della quale era stato, appunto, realizzato l’ampliamento dell’edificio): ovvero per una quota pari a ¼ ciascuno.

La restante comproprietà del 50% di tale area è rimasta, invece, in capo alla sig. [REDACTED] fino al 2003, quando si è aperta la successione mortis causa di quest’ultima, per effetto della quale i figli [REDACTED] sono divenuti proprietari della porzione di bifamiliare identificata con il sub 2 (poi divenuto sub 4 e sub 5), nonché della quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni.

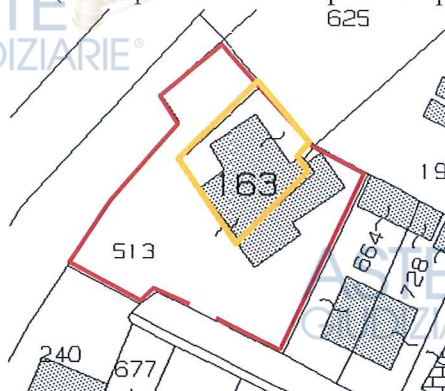
In questo contesto, si deve ritenere, pertanto, che la proprietà dell’area comune, per la quota di ½, sia stata trasferita ai coniugi [REDACTED] mediante l’atto di compravendita del 1989 e, per la restante quota di ½, sia stata trasferita nel 2003 mortis causa [REDACTED]

Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Lo scrivente CONFERMA l'intera ricostruzione delle vicende patrimoniali sintetizzate nella relazione dell'Avv. Ferrari. In aggiunta a quanto riportato lo scrivente precisa che:

1. Attualmente, come già descritto in perizia, l'intera area residenziale è composta dal mappale 163 (pignorato) e dal mappale 513 (non esplicitamente compreso nel pignoramento)



VARIAZIONI al N.C.T.:

Il mapp. **163**, deriva dalla variazione per Tipo Mappale del 09/06/2004 della particella **513** del medesimo fg. 18

Il mapp. **513**, deriva dalla variazione/soppressione per Tipo Mappale del 09/06/2004 delle particelle 163, 193 e 232 del medesimo fg. 18

Tutti i mappali sopradescritti hanno avuto origine dall'Impianto meccanografico del 01/03/1971

Inoltre la successiva Autorizzazione per Costruzione Edilizia del 28/06/1971 Reg. n. 391, rilasciata a [redacted] per ampliare un fabbricato di civile abitazione, identifica l'intervento al N.C.T. Sez. B fg. 12, mappali 163, 193 e 232.

In particolare esaminando l'immagine sottostante, ricavata dal frontespizio della medesima Autorizzazione, l'intervento appare concentrato sul solo mappale 163



Autorizzazione per Costruzione Edilizia del 28/06/1971 Reg. n. 391



N.C.T. mappa ante 1971

2. La natura di bene comune riferita al mapp. 513 (che oltre al mappale 163 comprendeva anche i mappali 193 e 232 originari) si può evincere da quanto espresso negli articoli 1 e 2 dell'atto di COMPRAVENDITA del **03/05/1989** rep: 16478 Notaio [redacted] di Este, per mezzo della quale i sigg. [redacted] hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, dalla sig.ra [redacted] la piena proprietà dell'unità immobiliare, originaria di quelle in oggetto, censita al N.C.E.U.: Sez. B, Fg. 12, mapp. 163, sub. 1

Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Art. 1) La signora [redacted] cede e vende ai signori [redacted] che accettano ed acquistano in regime di comunione legale, la porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito in Monselice e così descritto in censo: Comune di Monselice, Partita 593, Sez. B, Foglio 12, mappale: 163/1 - Via Mezzarolli n. 16, P18-T-1° Cat. A/2, Cl. 2° vani 7.5 RCL 1380

Fra confini: parte venditrice Via Mezzarolli, Via (2)
(2) An ad un lato, spazio condominiale a tre lati

Art. 2) La vendita è fatta ed accettata con tutti di detto immobile, gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Riguardo ai confini del bene, lo spazio esterno (che per deduzione si ritiene rappresentato dai mappali 163, 232 e 193) viene definito come "spazio condominiale" e come "parte comune", in comproprietà con la stessa [redacted] (titolare del diritto di proprietà sulla restante porzione del fabbricato)

B. Solo nel 2004 si è proceduto all'accatastamento di tale area che oggi risulta identificata dal sub 6 graffato al 7, anch'essa oggetto di pignoramento: il tecnico che ha provveduto all'incombente ha accatastato l'area in "quote provvisorie da definire con atto legale", attribuendo la quota di $\frac{1}{2}$ a [redacted] la quota di $\frac{1}{4}$ a [redacted] e la quota di $\frac{1}{4}$ a [redacted]. Tali quote, sempreché l'anzidetta ricostruzione risulti confermata, dovrebbero corrispondere alle effettive quote di comproprietà sul bene (il sub 6 graffato al 7) in capo ai signori [redacted]. Nel 2010 è stato, infatti, trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità sul sub 6 graffato al 7 a carico di [redacted] e [redacted] per le quote rispettivamente di $\frac{1}{4}$ ciascuno (cfr.: certificazione notarile del 6.2.2023).

Il geometra [redacted] tecnico che nel 2004 compilò la pratica di accatastamento riferita anche all'ampliamento del 1971 (sub. 6 graffato al sub. 7), consultato sul punto dallo scrivente, sostiene che l'attribuzione di "quote provvisorie da definire con atto legale" nelle quantità sopraindicate si rese necessaria per lo "sconfinamento" della porzione in ampliamento nel mappale 163, ambito comune al sub 1 e al sub 2. Fu seguendo tale logica che la partizione avvenne in parti uguali tra i due subalterni, nella misura di:

$\frac{1}{2}$ alla proprietà del sub. 1 ovvero $\frac{1}{4}$ ciascuno a [redacted]
 $\frac{1}{2}$ alla proprietà del sub. 2 ovvero $\frac{1}{4}$ ciascuno a [redacted]

La situazione si sarebbe dovuta regolarizzare successivamente con un atto notarile di precisazione delle quote che tuttavia non è mai stato prodotto, e l'accettazione dello stato di fatto, in virtù dei rapporti di familiarità tra i vicini, è stata tollerata nel tempo.

Arch. ENRICO CAPUTO
Via ARMISTIZIO, 29/F
35100 PADOVA (PD)

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

Allo stato attuale, a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data 29.11.2015, la situazione di possesso dei beni è la seguente:

Sub 3

- [REDACTED] Proprietà per 1/2
- [REDACTED] Proprietà per 1/2

Sub 6 graffato sub 7

- [REDACTED] Proprietà per 2/4
- [REDACTED] quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4
- [REDACTED] quote provvisorie da definire con atto legale
- [REDACTED] Proprietà per 1/4
- [REDACTED] quote provvisorie da definire con atto legale

Tanto premesso, ciò che in questo frangente risulta mancare - come lo stesso CTU ha evidenziato nell'elaborato peritale - è un atto notarile di identificazione catastale.

Si tratta di capire, pertanto, se la riscontrata assenza di tale atto possa ostacolare la vendita forzata o la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento

Lo scrivente a tal proposito ha avuto un confronto con la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del territorio di Padova.

Di seguito le risposte ottenute dalla Conservatoria:

1. *Per quanto riguarda la voltura il decreto di trasferimento, in quanto atto giudiziario, può volturare anche con modalità differita, laddove si ritenga questo il modo più sicuro per procedere.*
2. *Per quanto riguarda la trascrizione, si evidenzia che per la trascrizione non si pongono problemi, nel senso che il controllo effettuato dal servizio di pubblicità immobiliare è finalizzato a garantire la conformità tra il documento presentato per la trascrizione (la nota di trascrizione) e il titolo (nel caso di specie, probabilmente il decreto di trasferimento). Rispettata questa condizione di conformità, non si ravvisano motivi ostativi alla trascrizione.*

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto riportato, lo scrivente ritiene in conclusione di:

- Confermare la ricostruzione degli eventi patrimoniali sintetizzata dal custode
- Confermare la corrispondenza tra i valori delle quote provvisorie e quelli delle effettive quote di comproprietà
- Confermare che la definizione con atto legale delle quote provvisorie di proprietà gravava ab origine a carico dei soggetti comproprietari.
- Confermare che la vendita forzata, la trascrizione e la voltura del decreto di trasferimento, NON potranno essere ostacolate precisando preventivamente, si presume attraverso atto giudiziario, la corrispondenza dei dati tra la nota di trascrizione e il decreto di trasferimento.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

Con osservanza

Padova, 29 settembre 2023

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo