



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.E. Dr.ssa Caterina Santinello

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/10

(prossima udienza 19.06.2013)

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORI PROCEDENTI:

entrambi residenti a

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:



ATTO DI PIGNORAMENTO:

notificato il 17.05.2010 rep. n. 237 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il
03.11.2010 ai nn. 42262/24620.

INDICE:

1.	Incarico -Quesito	pag.	3
2.	Indagini svolte	pag.	3
3.	Premessa	pag.	4
4.	Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dall'atto di pignoramento	pag.	5
5.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita	pag.	5
6.	Risultanze degli adempimenti catastali effettuati	pag.	6
7.	Risultanze dalla Dichiarazione sostitutiva della Successione	pag.	8
8.	Dati identificativi del lotto unico	pag.	8
8.1.	Diritto Venduto	pag.	8
8.2.	Ditta Intestata	pag.	9
8.3.	Comproprietaria	pag.	9
8.4.	Ubicazione	pag.	9
8.5.	Qualità	pag.	9
8.6.	Descrizione Catastale	pag.	9
8.7.	Confini	pag.	10
8.8.	Occupazione	pag.	10

9.	Formalità pregiudizievoli	pag.	10
10.	Stima del Lotto	pag.	10
11.	Elenco Allegati	pag.	14

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, già C.T.U. nella E.I. in oggetto, veniva in seguito incaricato allo svolgimento delle operazioni di regolarizzazione necessarie per il trasferimento dei beni stimati (regolarizzazione catastale e conseguente correzione della successione).

2. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- riesame della relazione al fine di confermare o aggiornare le informazioni riportate;
- puntuale rilievo topografico al fine di individuare l'esatta posizione della costruzione con il riconferimento delle linee di divisione tra i due mappali;
- rappresentazione grafica mediante rilievo delle varie unità nello stato di fatto in cui si trovano;
- suddivisione delle due unità immobiliari per titolarità;
- predisposizione degli elaborati planimetrici delle parti comuni e suddivisione in subalterni delle unità per ogni mappale e titolarità;
- redazione mediante programma ministeriale "DOCFA" per registrare in atti la situazione reale;

- successiva presentazione della Denuncia di variazione-frazionamento unità immobiliari per rinominare al Catasto Fabbricati i beni, riportando gli effettivi diritti di godimento;
- aggiornamento la ditta catastale dei vari mappali;
- presentazione all'Agenzia delle Entrate di dichiarazione sostitutiva per rettifica e variazione delle quote di diritto dei beni;
- voltura della dichiarazione sostitutiva presentata presso l'Agenzia delle Entrate;
- indagini di mercato in loco;
- stesura e deposito dell'integrazione alla C.T.U..

3. PREMESSA

Nel precedente elaborato peritale veniva valutata la piena proprietà dei beni in oggetto, poiché per quantificare le esatte quote di diritto spettanti al debitore ed al comproprietario si rendevano necessarie attività di regolarizzazione catastale e della successione; tutte indicate nei capitoli "adempimenti catastali da effettuare" e "provenienza" presenti nella relazione depositata, alla quale si rimanda.

Successivamente il G.E. incaricava lo scrivente architetto di provvedere ai suddetti adempimenti e di aggiornare la C.T.U. depositata con le risultanze dell'attività svolta.

Il presente elaborato costituisce quindi un'integrazione ed un completamento della prima relazione depositata, ove vengono aggiornati taluni paragrafi variati che si sostituiscono a quelli originari.

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonnetta, n. 4; trattasi di una casa singola di tipo bifamiliare dotata

di scoperto esclusivo edificabile, eretta su due appezzamenti di terreno (porzione A e porzione B).

Per quanto sarà riferito in seguito, **verrà valutata la proprietà di ½ della porzione A** e tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

**4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Per comodità di lettura, si riporta testualmente di seguito stralcio dell'Atto di Pignoramento: .. omissis..

" tutto ciò premesso il sottoscritto procuratore

dichiara

di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili coi loro frutti naturali e civili, accessori e pertinenze di proprietà di per la quota di 1/2:

NCEU Comune di Galzignano Terme – sez. A – fg. 5 – mapp. 214/1 – cat. A/2 – v. 9,5; mapp. 214/2 – cat. C/6 – mq 17" .. omissis.

**5. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI
IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI
PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E
L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che **i beni pignorati sono stati soppressi ed hanno generato gli attuali mapp. 214 sub. nn. 3, 4, 5 e 6**, stesso Comune, Sezione e Foglio. È stata catastalmente identificata inoltre la porzione di fabbricato ricadente sull'appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni, Fg. 5, mapp. 263, che **dovrà essere anch'essa pignorata, in quanto inscindibile**.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

6. RISULTANZE DAGLI ADEMPIMENTI CATASTALI EFFETTUATI

Il rilievo topografico ha permesso di identificare l'esatta collocazione dell'immobile effettivamente innalzato a cavallo dei mapp.li 214 e 263, individuando così l'esatta consistenza della porzione di fabbricato ricadente in ciascuno di essi (cfr. all. n. 1). Al riconferimento delle linee di divisione e conseguente aggiornamento della ditta catastale è seguita la rappresentazione grafica mediante rilievo delle varie unità nello stato di fatto in cui si trovano, suddivise poi per titolarità.

La piccola porzione di fabbricato eretta sul mappale 263 ha una conformazione geometrica a triangolo rettangolo, avente i cateti di m. 3,13 x m. 13,13 circa, per una superficie coperta di complessivi mq 20,55 circa.

In seguito alla presentazione della Denuncia di variazione-frazionamento unità immobiliari i beni sono stati così rinominati al Catasto Fabbricati riportando gli effettivi diritti di godimento (cfr. all. nn. 2-3):

PARTE DI FABBRICATO RICADENTE SUL MAPP. 214 ("porzione A"):

DITTA INTESTATA:

-

diritto: proprietà per $\frac{1}{2}$;

-

diritto: proprietà per $\frac{1}{2}$.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Sez. A, Fg. 5:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
214	3	via Madonnetta	T			B.C.N.C. (cortile e C.T.)	
214	4	via Madonnetta	T	A/2	2	2,5 vani	€ 200,13
214	5	via Madonnetta	T-1	A/2	2	5,5 vani	€ 440,28
214	6	via Madonnetta	T	C/6	2	46 m ²	€ 99,78

(cfr. elaborato planimetrico: all. n. 4, visure storiche per immobile: all. da n. 5 a n. 8, nonché planimetrie catastali: all. da n. 9 a n. 11);

costituenti la porzione di fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Galzignano Terme (PD) - Fg. 5, mapp. 214 di are 07.00, Ente Urbano (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 12, nonché visura storica per immobile all. n. 13).

PARTE DI FABBRICATO RICADENTE SUL MAPP. 263 ("porzione B"):

DITTA INTESTATA:

-

diritto: proprietà per $\frac{1}{4}$;

-

diritto: proprietà per $\frac{3}{4}$.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Sez. A, Fg. 5:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
263	1	via Madonnetta	T			B.C.N.C. (cortile e C.T.)	
263	2	via Madonnetta	T	A/2	2	1 vano	€ 80,05
263	3	via Madonnetta	T-1	A/2	2	1,5 vani	€ 120,08
263	4	via Madonnetta	T	C/6	2	1 m ²	€ 2,17

(cfr. elaborato planimetrico: all. n. 14, visure storiche per immobile: all. da n. 15 a n. 18, nonché planimetrie catastali: all. da n. 19 a n. 21);
costituenti la porzione di fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Galzignano Terme (PD) - Fg. 5, mapp. 263 di are 04.60, Ente Urbano (si veda area evidenziata in arancione sempre nell'estratto di mappa: all. n. 12, nonché visura storica per imm.le all. n. 22).

7. RISULTANZE DALLA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELLA SUCCESSIONE

In seguito agli adempimenti catastali effettuati si è presentata presso l'Agenzia delle Entrate la Dichiarazione sostitutiva per rettifica e variazione delle effettive quote di diritto dei beni debitamente aggiornate in rapporto alle rilevanze catastali (cfr. all. n. 23).

IN MERITO si evidenzia che da informazioni assunte, l'Agenzia delle Entrate ha sessanta giorni di tempo per la presentazione della rettifica presso la Conservatoria RR.II. (che ad oggi non risulta inoltrata). Sarà premura dello scrivente C.T.U. depositare in Cancelleria la nota aggiornata non appena disponibile.

8. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO UNICO

8.1 DIRITTO VENDUTO

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ "**porzione A**".

8.2 DITTA INTESTATA:**8.3 COMPROPRIETARIA:****8.4 UBICAZIONE:**

Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonnetta, n. 4.

8.5 QUALITA':

Porzione di casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con pertinente area scoperta.

8.6 DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Sez. A, Fg. 5:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
214	3	via Madonnetta	T	B.C.N.C. (cortile e C.T.)			
214	4	via Madonnetta	T	A/2	2	2,5 vani	€ 200,13
214	5	via Madonnetta	T-1	A/2	2	5,5 vani	€ 440,28
214	6	via Madonnetta	T	C/6	2	46 m ²	€ 99,78

(cfr. sempre elaborato planimetrico: all. n. 4, visure storiche per immobile:

all. da n. 5 a n. 8, nonché planimetrie catastali: all. da n. 9 a n. 11);

costituenti la porzione di fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Galzignano Terme (PD) - Fg. 5, mapp. 214 di are 07.00, Ente Urbano (si veda sempre area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 12, nonché visura storica per imm.le all. n. 13).

8.7 CONFINI:

dell'intero lotto (in senso orario secondo il catasto terreni): via Madonnetta, mapp. nn. 263 - 114 - 205 stesso Comune e Foglio.

8.8 OCCUPAZIONE:

Per quanto accertato la porzione di abitazione corrispondente al mapp.

214 sub 4 è occupata dalla comproprietaria, sig.ra ;

la porzione di abitazione corrispondente al mapp. 214, sub 5 è occupata dal debitore, sig. ; mentre le altre unità immobiliari

vengono utilizzate da entrambi.

9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono effettuate delle ispezioni per l'aggiornamento delle formalità gravanti sui beni in oggetto, con esito negativo (cfr. elenco delle formalità: all. nn. 24 e 25).

10. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, dei seguenti fattori: consistenza del lotto, occupazione, ubicazione, zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, destinazione urbanistica dell'area, sistema costruttivo e qualità dei materiali, stato di conservazione del fabbricato, e sue rifiniture, impianti in dotazione, risultato architettonico. Considerando inoltre l'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, le informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criterio di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato comprendente il presente lotto, si ritiene di effettuare una rivalutazione a

corpo dell'intero, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

Una volta determinato il valore dell'intero, verrà calcolato in percentuale il valore della porzione di fabbricato costituente il presente lotto, sul quale si detrarà poi il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c. a favore della comproprietaria, sig.ra . Il restante importo verrà moltiplicato per la quota di diritto del debitore.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dal rilievo effettuato sul posto.

Calcolo della superficie commerciale:

Intero fabbricato:

- portico comune:	mq	$27,35 \times 0,35 =$	mq	9,57
- abitazione n. 1 (mapp. 214 sub 4):	mq	$85,45 \times 1,00 =$	mq	85,45
- abitazione n. 2 (mapp. 214 sub 5)	mq	$152,15 \times 1,00 =$	mq	152,15
- garage:	mq	$21,33 \times 0,50 =$	mq	10,66
- locali di servizio p.terra:	mq	$9,70 \times 0,50 =$	mq	4,85
- poggiolo e terrazzo al p.primo:	mq	$21,63 \times 0,25 =$	<u>mq</u>	<u>5,41</u>

sommano mq 268,09

Attuali Valori di mercato medi: (€ 900,00 - € 1.200,00)/mq.

Stima dell'intero fabbricato: € 265.000,00 (*)

(*) compresa l'incidenza del terreno.

Calcolo della superficie commerciale della "porzione A":

- portico comune:	mq	27,35 x 0,35 =	mq	9,57
- abitazione n. 1 (mapp. 214 sub 4):	mq	77,85 x 1,00 =	mq	77,85
- abitazione n. 2 (mapp. 214 sub 5)	mq	131,35 x 1,00 =	mq	131,35
- garage:	mq	20,00 x 0,50 =	mq	10,00
- locali di servizio p.terra:	mq	7,36 x 0,50 =	mq	3,68
- poggiolo e terrazzo al p.primo:	mq	21,63 x 0,25 =	mq	5,41
sommano				mq 237,86

Stima della "porzione A" del fabbricato: € 235.000,00

Calcolo del diritto di abitazione sulla "porzione A":

Il valore del diritto di abitazione (VDA) ai fini estimativi viene comparato al valore del diritto di usufrutto ed è ottenuto moltiplicando il valore della "porzione A" stimato per il tasso di interesse legale (che dal 01.01.2012 passato al 2,50%), per il coefficiente dato dalla tabella per il calcolo dell'usufrutto determinato dall'età della beneficiaria (cfr. Tabella: all. n. 26).

La sig.ra _____ è nata il _____ perciò quest'anno ha compiuto 63 anni; il coefficiente relativo è 22.

$$VDA = € 235.000,00 \times 2,50\% \times 22 = € 129.250,00.$$

STIMA DEL LOTTO:

Il valore del lotto (VL) è determinato dal valore della "porzione A" (VpA), meno il valore del diritto di abitazione (Vda), moltiplicato per la quota di

diritto appartenente al debitore ($\frac{1}{2}$), pertanto:

Valore del Lotto (VL) = $(VpA - Vda) \times \frac{1}{2} = (\text{€ } 235.000,00 - \text{€ } 129.250,00) \times \frac{1}{2}$;

Valore del Lotto = € 52.875,00.

Arrotondabili ad € 53.000,00.

(diconsi Euro cinquantatremilavirgolazero).

Tanto per l'incarico ricevuto.

Due Carrare, lì 06.05.2013

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

11. ALLEGATI:

- Allegato n. 1 Atto di aggiornamento cartografico;
- Allegato n. 2 Accertamento proprietà immobiliare urbana- mapp. 214;
- Allegato n. 3 Accertamento proprietà immobiliare urbana- mapp. 263;
- Allegato n. 4 Elaborato planimetrico "porzione A";
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 8 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 9 Planimetria catastale;
- Allegato n. 10 Planimetria catastale;
- Allegato n. 11 Planimetria catastale;
- Allegato n. 12 Estratto di mappa;
- Allegato n. 13 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 14 Elaborato planimetrico "porzione B";
- Allegato n. 15 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 16 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 17 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 18 Visura storica per immobile;
- Allegato n. 19 Planimetria catastale;
- Allegato n. 20 Planimetria catastale;
- Allegato n. 21 Planimetria catastale;
- Allegato n. 22 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 23 Dichiarazione sostitutiva di successione;
- Allegato n. 24 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;



Allegato n. 25 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;

Allegato n. 26 Tabella coefficienti usufrutto;

Allegato n. 27 CD Rom con files in formato pdf della C.T.U.



APER

