È conforme al documento inviato telematicamente.
IL CTU

dott. agr. Lorenzo Benvenuti
Via Altinate, 135 - 35121 Padova
☎ 🖷 +39.049.66.00.90 - +39.345.108.33.65
studioaltinate@gmail.com - PEC lorenzo.benvenuti@epap.sicurezzapostale.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA CIVILE

GIUDICE ALL'ESECUZIONE DOTT. ELBURGO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALLA CAUSA CIVILE N.

2707/2015 R.G.

****

PROMOSSA DA

CONTRO

C.T.U. Dott. agronomo Lorenzo Benvenuti

****

RELAZIONE PERITALE

****

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. dott. Elburgo in data 30.09.2015, veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento, di "aggiornare la stima e verificare le formalità pregiudizievoli anche nei confronti dei comproprietari, rediga progetto divisionale con eventuali conguagli, se possibile".

Via San Biagio, 16 - 35121 Padova - ☎ 049.66.00.90 - 345.108.33.65 - studioaltinate@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Il compendio oggetto di causa e della divisione è composto di:

Comune di Boara Pisani:

- **C.F., Foglio 15, mapp. 148, sub 1, cat. A/3 p. T1;**
- **C.F., Foglio 15, mapp. 148, sub 2, cat. C/6 p. T;**
- **C.T., Foglio 15, mapp. 148, 857 mq – ente urbano**
- **C.T., Foglio 15, mapp. 426, 5.030 mq - seminativo**

La quota da stralciare, un *½ nuda proprietà* dell'intero compendio, è in proprietà di _____

Comproprietari dell'intero compendio _____

Il compendio in esame equivale al Lotto 1 della relazione di stima depositata il 14.05.2013 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 109/2012 (che porta unite i nn. 88/2013 e 228/2013).

* * *

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio si trova a Boara Pisani in località Gorghetto, Via Fontane 46. Con riferimento alla relazione di stima prodotta nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 109/2012 (allegati n. 5 e n. 6 al fascicolo attore) si precisa che lo stato dei luoghi non è variato e pertanto si rimanda a quanto già descritto nei documenti citati.

Infatti, in data 02.12.2015 è stato compiuto un sopralluogo esterno del compendio per verificare lo stato dei luoghi.

Il compendio è ancora occupato

* * *

CONDIZIONI URBANISTICHE

Sotto il profilo urbanistico si evidenziano alcune variazioni derivanti dall'approvazione del Piano degli Interventi (PI - DCC n. 17 del 30.09.2013 e DCC n. 15 del 22.04.2015).

Il Piano degli Interventi conferma la zona con destinazione "C1.2 espansione

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche". Però, nell'area di espansione ricompresa nel compendio in esame non sono consentite nuove costruzioni, ma solo adeguamenti e ampliamenti di quelle esistenti.

Data la disponibilità di superficie, è applicabile l'art. 2 (oltre ad altri) del Piano Casa (L.R. n. 14/2009 s.m.i.) che concede la realizzazione di un ampliamento in corpo staccato purché lo stesso sia realizzato nella stessa zona urbanistica (com'è il caso in esame) e su terreni confinanti appartenenti al medesimo proprietario o al suo coniuge o al suo figlio. Le istanze per gli interventi previsti dall'art. 2 devono essere presentate entro il 10 maggio 2017. Successivamente saranno realizzabili solo ristrutturazioni e ampliamenti del fabbricato esistente.

Nel Piano degli Interventi la fascia ricadente in zona "C1.2 espansione del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche" può essere stimata in circa 2.530 mq. Considerando che l'intera superficie del mappale 426 è pari a 5.030 mq catastali, l'area che ricade in zona agricola è di circa 2.500 mq.

* * *

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali sono immutati.

C.F. Comune di Boara Pisani – Intestatari:

-
-
-
-

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
-	15	148	1	A/3	1	8,5 vani	T1	482,89
-	15	148	2	C/6	1	19 m^2	T	23,55

Eretto su mappale 148 del foglio 15 CT, ente urbano di 857 m^2.

* * *

C.T. Comune di Boara Pisani – Intestatari:

-
-
-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- [illegible] per il diritto di usufrutto per 72;

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie, m^2	deduzioni	RD €	RA €
15	426	Seminativo	5	5030	A10; A39	17,31	15,59

La superficie fondiaria catastale è quindi pari a 5.887 m^2.

Si precisa che in data 13.09.2004 [illegible] va presentata denuncia per riunione di usufrutto.

* * *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELLE COMPROPRIETARIE

Agenzia delle Entrate di PADOVA – Sezione distaccata di ESTE

Servizio Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2210 R.G. e 1642 R.P. del 27.05.2015 - come rettificata con nota:

nn. 2210 R.G. e 1642 R.P. del 27.05.2015

a favore:

a carico: [illegible]

ASTAlegale.net

titolo: Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, rep. 610/2015 in data 08.04.2015 del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

intera proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426

particella 148

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3

particella 148, sub 2, nat. C/6

* * *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE

Agenzia delle Entrate di PADOVA – Sezione distaccata di ESTE

Servizio Pubblicità Immobiliare

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2210 R.G. e 1642 R.P. del 27.05.2015 - come rettificata con nota:

nn. 2210 R.G. e 1642 R.P. del 27.05.2015

a favore:

a carico:

titolo: Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, rep. 610/2015 in data 08.04.2015 del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

intera proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426

particella 148

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3

particella 148, sub 2, nat. C/6

* * *

nn. 2219 R.G. e 1582 R.P. del 27.04.2012

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 30.01.2012, rep. 106/2012 del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Este

beni colpiti:

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

* * *

nn. 2261 R.G. e 1467 R.P. del 24.04.2013

a favore: omissis;

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili emesso in data 14.02.2013, rep. 162/2013 del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Este

beni colpiti:

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/1 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 437

Si precisa che in questa iscrizione viene qualificata come nata in data 11.021970 – il c.f. è invece corretto.

* * *

ISCRIZIONI

nn. 1325 R.G. e 181 R.P. del 05.03.2012

a favore:

omissis;

contro:

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 30.01.2012, rep. n. 120/2012 Tribunale di Padova.

somma capitale: 4.629,00 euro

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

somma iscritta: 19.629,00 euro

beni colpiti:

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

* * *

nn. 3959 R.G. e 823 R.P. del 08.07.2010

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale in forza di provvedimento in data 22.06.2010, rep. n. 110835/77 emesso da

somma capitale: 23.931,72 euro

somma iscritta: 47.863,44 euro

beni colpiti:

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

* * *

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

nn. 3848 R.G. e 791 R.P. del 02.07.2010

a favore:

omissis;

contro:

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 24.06.2010, rep. n. 6634/2010 Tribunale di Padova.

somma capitale: 91.487,78 euro

somma iscritta: da aumentare automaticamente

beni colpiti:

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 148,

particella 426,

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3,

particella 148, sub 2, nat. C/6,

1/2 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 437,

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3,

particella 437, sub 2, nat. C/6,

* * *

nn. 3602 R.G. e 748 R.P. del 21.06.2010

a favore:

omissis;

contro:

titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 31.05.2010, rep. n. 2091/2010 Tribunale di Vicenza.

somma capitale: 53.296,60 euro

somma iscritta: 65.000,00 euro

beni colpiti:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1/2 nuda proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 426, 5030 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 148, sub 1, nat. A/3, vani 8,5

particella 148, sub 2, nat. C/6, 19 mq

1/1 proprietà – comune di Boara Pisani (PD):

Foglio 15, Catasto Terreni:

particella 437, 1203 mq

Foglio 15, Catasto Fabbricati:

particella 437, sub1, nat. A/3, vani 8

particella 437, sub 2, nat. C/6, 31 mq

* * *

Indagine ipotecaria aggiornata al 17.11.2015.

* * *

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

La stima del fabbricato (superficie commerciale 175,34 mq) e della sua area pertinenziale (mappale 148) redatta nel 2013 già teneva in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare, lo stato di conservazione, gli abusi sul fabbricato accessorio e i relativi costi di ripristino, e quanto meglio specificato in quella sede. Infatti, il valore unitario di 400,00 €/mq applicato alla sola superficie commerciale del fabbricato principale e dei suoi accessori (limitatamente per questi ultimi a quelli regolari, escludendo gli abusi) è da intendersi comprensivo di sedime e terreno di pertinenza.

Si conferma pertanto il valore di 70.137,60 €.

Per quanto riguarda la particella 426 CT si ritiene corretto ridurre il valore unitario dell'area edificabile a 20,00 €/mq sia perché il mercato dei terreni edificabili in quest'area soffre di un'ampia offerta di terreni e sia perché il suo potenziale edificatorio è limitato e condizionato al fabbricato esistente (infatti sia lo strumento urbanistico ora in vigore, il Piano degli Interventi, e sia la legge sul Piano Casa offrono possibilità di sviluppo solo in relazione alo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

fabbricato esistente).

* * *

Calcolo dell'intero valore dell'immobile, Vi in €:

Sa, superficie commerciale, ... m^2 175,34

Va, valore unitario fabbricato, ... €/m^2 400,00

Se, superficie terreno edificabile (part. 426),..... m^2 ..... 2.530

Ve, valore unitario terreno edificabile, ... €/m^2 20,00

St, superficie terreno agricolo (part. 426), ... m^2 ..... 2.500

Vt, valore unitario terreno agricolo, ... €/m^2 5,00

Vi = Sa x Va + Se x Ve + St x Vt

Vi = 175,34 x 400,00 + 2.530 x 20,00 + 2.500 x 5,00

Vi = 70.137,60 + 50.600,00 + 12.500,00

Vi = 133.237,60 €

Si precisa che il valore del fabbricato e delle sue pertinenze è pari a 70.137,60 €, quello della particella 426 è pari a 63.100,00 euro.

* * *

Calcolo del valore della Nuda Proprietà, Vnp in €:

Il calcolo dell'usufrutto utilizza le modalità previste dal DPR 26.4.86 n. 131 e i coefficienti aggiornati dal D.M. Economia e Finanze del 22 dicembre 2014 per adeguarli al nuovo tasso legale fissato con D.M. 11 dicembre 2014.

La signora [redacted] al momento della stesura della relazione, [redacted] l'attuale determinazione del valore di Usufrutto è valida sino al 20.09.2017. Nei successivi 6 anni il coefficiente U da applicare diventa pari a 30, anziché 40 (equivalente al 15% del valore intero, anziché al 20%).

r, tasso legale ..... % 0,50

U, coefficiente usufrutto ..... - 40

Vnp = Vi – (Vi x r/100 x U) x Q

Vnp = 133.237,60 – (133.237,60 x 0,5/100 x 40)

Vnp = 106.590,08 €

Il valore dell'Usufrutto è di 26.647,52 €.

* * *

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Calcolo del valore della quota oggetto di stralcio, Vs in €:

Q, quota oggetto di stralcio (1/2 NP) ..... - 0,50

Vs = Vnp x Q

Vs = 106.590,08 x 0,50

Vs = 53.295,04 €

Pertanto, con gli arrotondamenti ritenuti applicabili, si avrà:

Valore quota stralciata .....€ 53.000,00

Diconsi **cinquantatré mila euro.**

* * *

DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO

Nella relazione di stima depositata nell'esecuzione immobiliare n. 109/2012 si ipotizzava di dividere il compendio in due stralci, dei quali uno comprendente il fabbricato e una piccola quota di terreno edificabile e l'altro il terreno agricolo e parte di quello ricadente in zona edificabile.

Considerando però che l'attività edilizia (sia quella in corpo staccato e sia quella di ampliamento) sul mappale 416 (ma limitatamente alla fascia ricadente in zona C1.2) è possibile solo in relazione al fabbricato esistente, non è conveniente disgiungere il mappale 416 dal fabbricato esistente (cioè non potendo edificare in modo autonomo il terreno acquisirebbe un valore agricolo).

Pertanto, l'ipotesi di stralcio di quota proposta nella relazione citata non è più convenientemente applicabile. Infatti, separare il terreno edificabile dal fabbricato esistente ridurrebbe notevolmente le reali possibilità di costruire e quindi il suo valore.

L'unica ipotesi divisionale percorribile riguarda la possibilità di stralciare dal compendio solo la porzione agricola, oltre ad una fascia di terreno ricadente in zona C1.2 per consentire un facile accesso dalla strada (si veda figura 4 in allegato 1).

Questa ipotesi divisionale, però, comporta un forte conguaglio in denaro. Infatti, considerando che:

- la quota appresa dall'E.I. ammonta a 53.000,00 €;
- il valore del terreno agricolo è pari a 12.500,00 €;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- la fascia di terreno per accedere all'appezzamento (superficie stimata circa 300 mq) avrebbe un valore di 1.500,00 € (valutazione come zona agricola);

il valore della quota stralciata ammonterebbe quindi a 14.000,00 € e il conguaglio in denaro ammonterebbe invece a 39.000,00 €.

Inoltre diventerebbe necessario eseguire un frazionamento del mappale 426 con contestuale esatta quantificazione delle superfici (qui solo approssimate). Queste operazioni hanno un costo di circa 1.200,00 € circa (comprensivo di spese del professionista e diritti e imposte per frazionamento).

****

Allegati:

1. Analisi urbanistica e aggiornamento del rilievo fotografico.

****

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 02 dicembre 2015

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009