



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

SEZIONE CIVILE PRIMA

R.G. 11/2018

G.I. DOTT.A MICOL SABINO

ATTORE
CONVENUTI

GUBER SPA

Avv. G. LE FOSSE – E. BONSEMBINTE

Avv. A. DI MAURO

Avv. D'AMBROSIO

BANCO BPM SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, CASSA DI RISPARMIO DI
FERRARA SPA





RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Nella procedura indicata in epigrafe l'attrice citava, tra gli altri, la sig.ra _____ per lo scioglimento della comunione dei beni di seguito indicati tra la stessa ed il sig. _____

I beni oggetto della causa divisionale sono ora censiti come

NCEU Comune di Padova, Fg 111, mapp. 23

SUB	ZC	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI/MQ	RENDITA
1			BCNC			
2	2	T-1-2	A7	3	13,5	2.161,37
3	2	T	C6	4	58	164,75

NCT Comune di Padova, Fg. 111, mapp. 23

QUALITÀ	SUPERFICIE	DEDUZIONE	REDDITO
E.U.	04 80		

Gli immobili di cui sopra, già pignorati, sono oggetto della procedura esecutiva R.E. 1014/2013 limitatamente alla quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero spettante al sig. _____. La sig.ra _____ non è eseguita.

Per lo scioglimento della comunione il G.I. dott.a M. Sabino incaricava lo scrivente di verificare

- *I gravami iscritti a danno dell'esecutato e della comproprietaria;*
- *Chiarire la divisibilità in natura del bene;*
- *Verificare l'attuale valore del bene considerando che, se non divisibile, lo stesso va venduto per l'intero.*

SOPRALLUOGO, ACCESSI E PROSSIMA UDIENZA

Il 28.08.2018 alle ore 19 e seguenti mi sono recato sul posto per verificare l'effettiva divisibilità





dell'immobile. Nei giorni successivi è stato eseguito l'accesso all'Agenzia delle Entrate/Pubblicità immobiliare per verificare l'esistenza di gravami in capo ai comproprietari. La prossima udienza è fissata per il 16.10.2018

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è una casa singola di recente costruzione ubicata nella zona residenziale della località di Camin (Padova) che si sviluppa su piano terra, primo e sottotetto ed ha un'ampia superficie scoperta sistemata a giardino. La casa è organizzata:

al piano terra con un soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e garage,

al piano primo con soggiorno, cucina, una camera ed un bagno,

al piano sotto tetto una camera matrimoniale con il bagno esclusivo, cabina armadio ed un ripostiglio, ed altre due camere con un bagno. Va precisato che il piano sottotetto è autorizzato per vani accessori.

La casa è dotata di riscaldamento a pavimento con caldaia posta in un locale specifico al piano terra con ingresso a nord dalla corte comune, di impianto elettrico, idrico, metano.

2. DIVISIBILITÀ

2.1. ORGANIZZAZIONE

Sotto il profilo distribuzionale l'immobile è divisibile in due appartamenti di diversa dimensione uno al piano terra ed il secondo tra piano terra, primo e sottotetto in quanto entrambi sono dotati di ingresso indipendente e precisamente l'appartamento al piano terra da un portico verso la corte comune, l'altro da un vano scala esclusivo con ingresso sempre dalla corte comune.





L'unità risultante al piano terra sarebbe composta da un portico esterno, un soggiorno-pranzo, una camera, ripostiglio e bagno; l'altra unità risulterebbe composta al piano terra da garage e lavanderia con portico, ripostiglio esterno ed ingresso al vano scala, al piano primo da cucina, soggiorno, ripostiglio, una camera ed un bagno, al piano sotto tetto da una camera matrimoniale con bagno e ripostiglio, altre due camere ed un bagno. Il sotto tetto è autorizzato per locali accessori.

Sul lato nord si trova la centrale termica con ingresso diretto dal giardino da un portico.

2.2. AREA ESTERNA

La superficie scoperta deve essere suddivisa per creare una zona comune per l'ingresso pedonale e carraio e due aree a servizio delle due unità. Per maggior chiarezza si rinvia alla planimetria allegata che considera l'intera superficie scoperta recintata che è identificata come segue:

NCT Comune di Padova Fg. 111

PART.	QUALITÀ CLASSE		SUPERFICIE	DEDUZIONE	RENDITA	
					DOMENICALE	AGRARIO
23	E.U.		480			
597	SEMIN. ARB.	4	45	A2; A22	0,23	0,21
529	SEMIN. ARB.	4	130	A2; A22	0,67	0,60

Allo stato risulta pignorato il solo mapp. 23

2.3. IMPIANTI

Come già detto la casa è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria e di videocitofono ed è allacciata alle utenze per fornitura elettrica, acqua e metano. Ogni appartamento è dotato di modul di distribuzione per il riscaldamento, di quadro elettrico con suddivisione per zone. Il sig. _____ mi ha dichiarato che la





costruzione degli impianti ha tenuto conto della possibilità di creare due appartamenti indipendenti con autonomia impiantistica. I contatori delle utenze elettrica, metano ed acqua sono attestati le prime due sulla recinzione esterna vicino all'ingresso pedonale, l'altra in una costruzione alta circa 1 m all'intero della quale si trova anche l'impianto del pozzo artesiano. Nonostante la recente ristrutturazione i progetti degli impianti non sono stati redatti. Sulla scorta di quanto si è potuto verificare, la divisibilità degli impianti sembra essere possibile previa modiche ed integrazioni di piccola entità di cui si dirà nel seguito.

2.4. PROCEDURA PER LA DIVISIBILITÀ

Si dovranno aprire nuove utenze e posizionare i contatori nei relativi vani. Dal sopralluogo è emerso che il vano contatore elettrico è l'unico sottodimensionato per ospitare una seconda utenza. Lo stesso è però ampliabile.

L'impianto di riscaldamento ed elettrico dovranno essere integrati/modificati per poter servire autonomamente le due unità, cosa che è sembrata tecnicamente possibile, con l'installazione di una seconda caldaia con produzione di acqua calda sanitaria, quadro elettrico etc. Per metano ed acqua, stante l'adduzione separata dichiarata, sarebbe sufficiente la sola apertura delle nuove utenze. Amministrativamente si dovrà presentare una SCIA per creare le due unità, presentare la relativa variazione catastale ed il frazionamento dell'area scoperta. Nella planimetria allegata è formulata l'ipotesi con due aree scoperte pertinenziali alle unità abitative, e due parti comuni.





3. GRAVAMI ISCRITTI

3.1.

- **17.07.2002**, rep. notaio Todeschini Premuda G.B. n° 82806, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 19.07.2002 ai n° 6342/29424

- **04.11.2010** rep. Notaio Doria 412491/40505, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 5.11.2010 ai n° 9829/42504; soggetto terzo datore d'ipoteca;
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Annotazione 9119 del 20.12.2010 – parificazione di grado
Annotazione 7180 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **04.11.2010** rep. Notaio Doria 412492/40506, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 05.11.2010 ai n° 9830/42504
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Annotazione 9120 del 20.12.2010 – parificazione di grado
Annotazione 7181 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **09.12.2010** rep. Notaio Doria 412748/40660, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 14.12.2010 ai n° 11109/47892
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Annotazione 9121 del 20.12.2010 – parificazione di grado
Annotazione 7182 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **07.11.2011** rep. Notaio Doria 415464/42388, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 10.11.2011 ai n° 8570/41117





Soggetto terzo datore d'ipoteca

Annotazione 7183 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **07.11.2011** rep. Notaio Doria 415465/42389, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 10.11.2011 ai n° 8571/41117

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Annotazione 7184 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **07.11.2011** rep. Notaio Doria 415466/42390, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 10.11.2011 ai n° 8572/41118

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Annotazione 7185 del 18.11.2011 – parificazione di grado

- **23.04.2013** rep. Tribunale di Padova n°1086, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Padova il 03.05.2013 ai n° 1970/14277

- **11.12.2013** rep. Ufficiale Giudiziario n° 1014/2013, verbale di pignoramento immobili trascritto a Padova il 13.01.2014 ai n° 550/736

- **21.12.2017** rep. Ufficiale Giudiziario n° 8015, trascritto a favore e contro a Padova ai n° 8763/13345, domanda giudiziale – divisione giudiziale

3.2.

- **17.07.2002**, rep. notaio Todeschini Premuda G.B. n° 82806, ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario iscritta a Padova il 19.07.2002 ai n° 6342/29424

- **21.12.2017** rep. Ufficiale Giudiziario n° 8015, trascritto a favore e contro a Padova ai n° 8763/13345, domanda giudiziale – divisione giudiziale





4. ATTUALE VALORE

Dal sito dell' Agenzia delle Entrate, Osservatori Mercato Immobiliare, si ricava che per ville e villini il valore di mercato non è variato. Si evidenzia che per mero errore materiale la consistenza indicata nella perizia 1014/2013 non riportava alcune superfici. La consistenza effettiva è quella riportata nella tabella che segue:

	RESIDENZIALE						
	APPARTAMENTO	GARAGE ¹	ACCESSORI ²	PORTICO ³	TERRAZZE ⁴	SOTTOTETTO ⁵	GIARDINO ⁶
Piano T	73,75	48,24	15,00	49,40			417,26
Piano 1	101,60				60,15		
Piano 2						101,60	
Sup. ragguagliate							
TOTALE	175,35	28,94	7,50	24,70	24,06	60,96	20,86
	343,37						

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è:

Villa $343,37 \times 1.400,00\text{€}/\text{mq} = 480.718,00$

Valore al netto della mancanza di garanzia (15%) = 408.610,30 **408.500,00€ i.c.t.**

Viene meno l'ulteriore abbattimento per la falcidia della quota indivisa. Nel caso di vendita frazionata le consistenze sono quelle dei prospetti che seguono:

	APPARTAMENTO PIANO TERRA		
	APPARTAMENTO	PORTICO ⁷	GIARDINO ⁸
Piano T	73,75	21,00	200,99
Sup. ragguagliate	73,75	11,50	10,05
TOTALE		95,30	

¹ In considerazione dell'altezza e della dimensione di adotta si adotta il coeff. 0,60

² In considerazione dell'altezza si adotta il coeff. 0,50

³ In considerazione della dimensione e delle finiture si adotta il coeff. 0,50

⁴ In considerazione della dimensione e delle finiture si adotta il coeff. 0,50

⁵ In considerazione delle dimensioni e delle finiture si adotta il coeff. 0,60

⁶ Data la conformazione e la qualità delle piante si applica il coeff. 0,05; la superficie considerata tiene conto anche dei mappali non pignorati dalla procedura 1014/2013

⁷ Vedi nota 2

⁸ Vedi nota 5





APPARTAMENTO PIANO TERRA-1-2							
	APPARTAMENTO	GARAGE ⁹	ACCESSORI ¹⁰	PORTICO ¹¹	TERRAZZE ¹²	SOTTOTETTO ¹³	GIARDINO ¹⁴
Piano T		48,24	15,00	28,40			216,27
Piano 1	101,60				60,15		
Piano 2						101,60	
Sup. ragguagliate	101,60	28,94	7,50	14,20	24,06	60,96	10,81
TOTALE	248,07						

Fermo restando il prezzo unitario sopra indicato, i valori delle unità sono i seguenti:

Appartamento P.T. 95,30 x 1.400,00€/mq = 133.420,00

Valore al netto della mancanza di garanzia (15%) = 113.407,00 **113.500,00€ i.c.t.**

Appartamento P.T-1-2 248,07 x 1.400,00€/mq = 347.298,00

Valore al netto della mancanza di garanzia (15%) = 295.203,30 **295.000,00€ i.c.t.**

Ritenendo di aver risposto al quesito consegno la presente relazione.

Andrea Maria Moronato



⁹ Vedi nota 1

¹⁰ In considerazione dell'altezza si adotta il coeff. 0,50

¹¹ Vedi nota 3

¹² In considerazione della conformazione si adotta il coeff. 0,40

¹³ In considerazione delle dimensioni e delle finiture si adotta il coeff. 0,60

¹⁴ Vedi nota 6

