

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Procedura esecutiva promossa da: **CONDOMINIO IBISCO**

Contro: **Sig. ~~NOVO CHIGOZIE MIRACOL~~**

Fascicolo: **nr. 79/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Rossi**

Il G.E., dott.ssa Paola Rossi, in data 23.01.2024, ha posto il seguente quesito al CTU ad integrazione ~~della sua perizia~~

“ invita lo stimatore a depositare integrazione di perizia che tenga conto dei beni pignorati nella loro effettiva consistenza, ride terminando anche il valore dei beni alla luce del mancato pignoramento delle due posti auto; della possibilità di porre in vendita il bene senza posto auto e/o delle disposizioni che lo impediscono; del corretto stato di occupazione del bene. Fissa per esame dell'elaborato peritale l'udienza del 4/6/2024 ore 11.50 con termine fino a 30 giorni prima per il deposito dell'elaborato” (ovvero entro il giorno 05.05.2024 n.d.r.).

Lo scrivente ha inviato una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Padova per verificare l'esistenza di un contratto di locazione e conseguentemente il titolo in base al quale il bene è occupato, la corretta registrazione e l'auspicato rinnovo, nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c..

Alla data di scrittura della presente integrazione di perizia, a pochi giorni dal termine stabilito per la sua consegna in Tribunale, lo scrivente ha avuto conferma telefonica della presenza di un contratto di locazione registrato ma non ne ha ancora ricevuto il testo. Pertanto al momento non può esprimersi in merito.

Il CTU si ripromette di integrare ulteriormente l'elaborato non appena avrà la



possibilità di analizzare quanto l'Agenzia delle Entrate sta per inviargli.

I beni pignorati, come si evince dall'atto esecutivo, sono esclusivamente i seguenti:

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18, Cat. A/3, CL. 5 vani 3, Via Altichieri da Zevio n.61, Piano T-1, Sup. Cat. 40 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. €.379,60.

I due posti auto accessori, citati per eccessivo di zelo nella perizia depositata dallo scrivente, sono stati acquisiti dall'esecutato con atto di compravendita immobiliare

avanti notaio **Roberto Dorio** di Padova (PD) Cod. Fisc. **DRO RRT 57L01 G224** in

data 30.07.2014 Rep. **42183/46106**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Padova in data **01.08.2014** ai nn. **23643/17042** da potere di **Praviati**

Patrizia, nata a Padova (PD) il 16.08.1946, Cod. Fisc. **PRV FRZ 46M56 G224N**

proprietaria per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e proprietaria per

la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2, in regime di separazione dei beni.

Con il succitato atto sono stati venduti i seguenti immobili:

Comune di Padova

UNITA' NEGOZIALE 1

N.C.E.U.: Sez. A, fg. 21 (ora 53) map. 60 (ora 52), Sub. 18 Cat. A3 Consistenza 3 vani.

UNITA' NEGOZIALE 2

Immobile 1

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 295 consistenza 11 centiare

Immobile 2

N.C.T.: Fg. 53 mapp. 297 consistenza 11 centiare

Tali posti auto non sono stati annoverati nel verbale di pignoramento.

Il CTU precisa che le leggi in merito al possibile trasferimento separato



dell'abitazione dalle sue pertinenze sono più di una e si intrecciano fra loro con applicazioni e conseguenze diverse. **La problematica è complessa.**

In linea generale, a partire dalla legge urbanistica del 1985, è possibile vendere un immobile senza le sue pertinenze (come i box auto), o viceversa. In passato, invece, la vendita divisa dei box auto o parcheggi dall'abitazione di cui essi erano pertinenza era vietata da una legge del 1942 e dalla successiva "legge ponte" del 1967, che imponevano un preciso rapporto tra cubatura dell'immobile e metratura del parcheggio ad esso riservato.

Attualmente, quindi, si può vendere un box auto in modo separato e distinto dall'abitazione, così come si può vendere solo la casa senza le sue pertinenze. È il "proprietario" a stabilire se e quando debba esistere e durare il vincolo pertinenziale delle cose accessorie rispetto al bene principale, e vendendo una di queste egli scinde volontariamente questo legame. Così, ad esempio, il proprietario può decidere di vendere un appartamento mantenendo la proprietà del box auto oppure può liberamente vendere quest'ultimo, ma conservando l'abitazione principale.

Esiste un'importante eccezione a questo principio generale. La legge Tognoli del 1989 ha fissato un vincolo tra gli appartamenti condominiali ed i relativi posti auto situati al pianterreno o nel sottosuolo dell'edificio: di conseguenza, non è possibile vendere questi parcheggi, garage e box separatamente dall'immobile al quale sono collegati. Questa normativa, però, si applica soltanto alle costruzioni posteriori al 1989, in quanto i parcheggi "Tognoli" obbligatori sono stati introdotti da tale legge, mentre per i fabbricati già esistenti (come nel caso in essere) rimane la libera commerciabilità separata.

Pertanto, per quanto appena argomentato, si può vendere l'appartamento scisso



dalle sue pertinenze a posto auto e conseguentemente la valutazione della perizia

viene ad essere così aggiornata:

CONSISTENZE IMMOBILE

Superfici commerciali come da pianta catastale, di progetto e di rilievo:

(mq. lordi compresi muri perimetrali e metà muri di confine e con arrotondamento delle superfici in eccesso o difetto).

N.C.E.U. Comune di Padova

Fg. 53 mapp. 52 sub 18

Piano T°	mq 20,21	mq 20,21
Piano 1°	mq 22,23	<u>mq 22,23</u>
Totale		mq 42,44

LOTTI FUNZIONALI E SUPERFICI DI STIMA CON L'APPLICAZIONE DEI

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub 18

Piano T°	mq 20,21 x 0,7	mq 14,15
Piano 1°	mq 22,23 x 1	<u>mq 22,23</u>
Totale abitazione		mq 36,38

STIMA

Lotto Unico Comune di Padova

N.C.E.U.: fg. 53 mapp. 52 sub. 18

Totale lotto 1 abitazioni mq 36,38 x € 722,50/mq	€ 26.284,55
Totale valore lotto Unico arrotondato	€ 26.000,00

Poiché il bene risulta occupato da un affittuario il valore viene ulteriormente deprezzato di un -20% rispetto al valore del bene libero.



Pertanto aggiorno la mia stima del bene considerando tale ulteriore situazione

Totale valore lotto Unico aggiornato €. 20.800,00

Totale valore lotto Unico aggiornato ed arrotondato €. 20.000,00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di integrazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 04.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Cristaldi

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PADOVA
 PIERLUIGI CRISTALDI
 INGEGNERE
 Sez. A - n° 2156
 SETTORI CIVILE - AMB. - INDUST. - INFORMAT.

Allegati:

- 1 Richiesta di accesso agli atti dell’Agenzia delle Entrate di Padova.



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-PD.REGISTRO UFFICIALE.91514.29-04-2024-I

Mittente: "Per conto di: dp.padova@pce.agenziaentrate.it" <posta-certificata@legalmail.it>

Data: 29/04/2024, 14:50

A: pierluigi.cristaldi@ingpec.eu

Messaggio di posta certificata

Il giorno 29/04/2024 alle ore 14:50:02 (+0200) il messaggio "NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-PD.REGISTRO UFFICIALE.91514.29-04-2024-I" è stato inviato da "dp.padova@pce.agenziaentrate.it" indirizzato a:

pierluigi.cristaldi@ingpec.eu

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 31C915CE.02C533F9.29E7B848.8EFF8B65.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 29/04/2024 at 14:50:02 (+0200) the message "NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-PD.REGISTRO UFFICIALE.91514.29-04-2024-I" was sent by "dp.padova@pce.agenziaentrate.it" and addressed to:

pierluigi.cristaldi@ingpec.eu

The original message is attached.

Message ID: 31C915CE.02C533F9.29E7B848.8EFF8B65.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

— postacert.eml —

Oggetto: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-PD.REGISTRO UFFICIALE.91514.29-04-2024-I

Mittente: dp.Padova@pce.agenziaentrate.it

Data: 29/04/2024, 14:50

A: pierluigi.cristaldi@ingpec.eu

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 24-04-2024 - 19:40 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate dp.padova@pce.agenziaentrate.it con oggetto Domanda di accesso atti per assunzione contratto di affitto relativo ad un esecuzione immobiliare e' stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI PADOVA e protocollato in data 29-04-2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 91514.

— Allegati: —

postacert.eml

1,3 kB

daticert.xml

945 bytes

