

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE r. g. n. 111 / 2021 RIUNITA CON r. g. n. 251/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA (codice fiscale 01275240586 e partita iva 15240741007) con sede legale in Roma, alla via Sardegna, n. 129 (Avv. Nadia De Franceschi).

CONTRO:

ATTI DI PIGNORAMENTO:

- Atto del 03/03/2021 rep. 901, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 09/04/2021 ai nn. 14648 R.G. e 9382 R.P.
- Atto del 09/08/2022 rep. 4263, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 14/09/2022 ai nn. 37499 R.G. e 25328 R.P.

**** * * * * *

INTEGRAZIONE DI PERIZIA IN RELAZIONE ALLE QUOTE DI PROPRIETA'

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 in merito alla procedura in oggetto, alla relazione depositata in data 12/12/2022 e nello specifico relativamente al Lotto n.1, preciso quanto segue.

Nel corso delle operazioni peritali si rese necessario procedere a Voltura catastale e ad un nuovo pignoramento, in quanto si era accertato che la signora _____ sorella del debitore _____ era deceduta nel 2011 e la sua quota di 5/16 di usufrutto non era mai stata riunita alla nuda proprietà di _____. Pertanto, dato che dal momento del decesso non era stata effettuata alcuna comunicazione al Catasto o al Registro degli Immobili; che



PDF Eraser Free

nella documentazione e nelle visure catastali, non vi era corretta evidenza delle rispettive e reali quote di proprietà in capo al soggetto pignorato, è stata predisposta nuova voltura catastale registrata in data 21/06/2022 con prot. 132067.21/06/2022.

Le quote di proprietà del debitore sul bene censito in "Comune di Borgoricco, fg. 4 p.lla 1738 sub 3, via Desman, n. 282 categoria A7 Classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 1187,85, graffato a unità identificata da fg. 4 p.lla 1739 e fg. 4 p.lla 1752" comunicate con la domanda di Voltura all'Agenzia delle Entrate e dalla stessa verificate e registrate furono le seguenti:

- *Piena proprietà per la quota di 25/48 in regime di separazione dei beni.*
- *Piena proprietà per la quota di 3/48 (bene personale).*
- *Nuda proprietà per la quota di 15/48 sui fabbricati di seguito descritti.*

Successivamente il creditore precedente ha provveduto a un secondo atto di pignoramento in data del 09/08/2022, sulle quote descritte e si è potuto procedere alla ridefinizione della perizia di stima.

Con la Voltura ho poi comunicato all'Agenzia delle Entrate di provvedere al riallineamento storico delle quote di proprietà e una volta registrato ho acquisito la nuova visura catastale del bene.

Per un errore di inserimento dati dell'Agenzia, nella visura non sono state riportate le quote di proprietà del debitore che correttamente erano state comunicate (e registrate) con la Voltura, cioè complessivamente 28/48 (25+3) di piena proprietà, bensì 23/48 (20+3).

Il sottoscritto, pur avendo descritto correttamente nella perizia quelle che erano le reali quote di proprietà del debitore, in fase finale di stima ha erroneamente valorizzato le quote riportate nella nuova visura catastale e non quelle reali comunicate con Voltura.

Pertanto, a integrazione e parziale correzione di quanto riportato nella relazione di stima indico i nuovi valori delle quote di proprietà e comunico che procederò all'invio di nuova domanda di variazione dei dati catastali all'Agenzia delle Entrate.

Valore della quota di proprietà di RETTORE Renato:

risulta proprietario del bene per la quota di 25/48 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la quota di 15/48 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 3/48 della piena proprietà come bene personale.

Complessivamente 28/48 della piena proprietà e 15/48 di nuda proprietà.

Valore di 28/48 della piena proprietà: 184.000,00 * 28/48 = **€ 107.333,33.**



PDF Eraser Free

Valore di 15/48 della nuda proprietà:

Usufruttario: I

di anni 86.

Coefficiente: 20

% Usufrutto: 20

% Nuda proprietà: 80

Tasso interesse legale: 1,25 %

Valore dell'usufrutto: € 36.800,00

Valore della nuda proprietà: € 147.200,00

Valore di 15/48 della nuda proprietà: $147.200,00 * 15/48 =$ € 46.000,00.

Valore complessivo del Lotto n.1 € 153.333,33.

(arrotondato a € 153.000,00)

Valore della quota di proprietà di _____ :

_____ risulta proprietaria del bene per la quota di 5/48 della proprietà e per la quota di 15/48 di usufrutto.

Valore di 5/48 della piena proprietà: $184.000,00 * 5/48 =$ € 19.166,67.

Valore di 15/48 dell'usufrutto: $36.800,00 * 15/48 =$ € 11.500,00.

Valore complessivo del Lotto n.1 € 30.666,67.

(arrotondato a € 31.000,00)

Padova, lì 24/01/2024



(arch. Mirco Carlin)

