

Arch. **BETTINI Alessandra**

Via Dante Alighieri n. 77/1 - 30030 Vigonovo (VE)

T. 349-4214063 – F. 049-9830227

mail: [a.bettini.arch@gmail.com](mailto:a.bettini.arch@gmail.com)

PEC: [alessandra.bettini@pctpecopen.it](mailto:alessandra.bettini@pctpecopen.it)

Albo Professionale degli Architetti della Provincia di VE al N. 3580

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova - Ramo Civile al N. 2505

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**G.E. DOTT.SSA A. M. SABINO**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**CAUSA CIVILE N. 5673/2017 R. G.**

(UDIENZA MONOCRATICA AL 08.05.2018)

**PROMOSSA DA:**

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED] in  
persona del legale rappresentante *pro tempore* signor [REDACTED]  
rappresentata e difesa, dall'Avv.to Oskar GSCHNITZER con studio in Bolzano (BZ) ed  
elettivamente domiciliata presso l'Avv.to Carlo FILOSA con studio in Padova, Via  
Zabarella n. 64,

**ATTORE PRINCIPALE**

**CONTRO:**

[REDACTED]  
socio amministratore della ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED]  
[REDACTED]

**CONVENUTO PRINCIPALE**

**ALTRI INTERVENUTI:**

→ [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] titolare dell'omonima [REDACTED]  
[REDACTED] Via [REDACTED]  
partita I.V.A. [REDACTED], rappresentato e difeso, dall'Avv.to Angela

C.C. N. 5673/2017 R. G. [REDACTED]



GARGANO di Reggio, Calabria elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv.to Emanuela ALLEGRO in Padova, Via S. Lucia n. 36,

→ [REDACTED]  
[REDACTED] società con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di [REDACTED] con sede in [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig. [REDACTED] giusta procura speciale Notaio L. CAVALLOTTI di Milano n. 20.019 di Rep. del 28.06.13 difesa dall'Avv. Annalisa QUAGGIO del Foro di Padova con studio in Ponte san Nicolò (PD), Via Boccherini n. 4/A, procuratore e domiciliatario,

→ [REDACTED]  
in persona del legale rappresentante *pro tempore* in carica, con sede legale in [REDACTED] rappresentata e difesa, dall'Avv.to Oskar GSCHNITZER con studio in Bolzano (BZ) ed elettivamente domiciliata presso l'Avv.to Carlo FILOSA con studio in Padova, Via Zabarella n. 64,

→ [REDACTED]  
[REDACTED]  
con sede in [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore* signor [REDACTED] [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv.to Grazia DE NICOLAO del Foro di Padova con domicilio eletto in Padova, Via degli Zabarella n. 3,

→ [REDACTED]  
con sede in [REDACTED], in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] rappresentata e difesa, dagli Avv.ti Martin WENTER di Bolzano e Giorgio CASTELLANI di Padova con domicilio eletto in Padova, Via S. Lucia n. 36,



---

**CREDITRICE ISCRITTA:**

[REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] subentrata, con decorrenza 1° luglio 2017, a titolo universale, nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, delle società del gruppo [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Via [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata presso l'area territoriale di Padova dell'ente, sita in Via Longhin n. 115 Padova, rappresentata e difesa dall'**Avv. Lisetta CUBEDDU**.

---

**COMPROPRIETARI:**

→ [REDACTED]  
[REDACTED]  
→ [REDACTED]  
[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'**Avv.to Francesca MAGNANI** e presso lo Studio della medesima in Padova, Galleria dei Borromeo n. 3, elettivamente domiciliati,

---

**C.T.U.:** Arch. BETTINI Alessandra

---

\* \* \* \* \*

**1. INCARICO – GIURAMENTO – QUESITO**

La sottoscritta architetto, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia - Sezione A: settore Architettura al n. 3580, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale - Ramo Civile, al n. 2505, veniva nominata C.T.U.



dall'ill.mo Giudice Dott.ssa M. SABINO nella controversia in oggetto con provvedimento del 26.09.2017, veniva incaricata di rispondere al seguente

**QUESITO:**

*“assegna all'arch. Alessandra Bettini l'incarico di aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima. con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia del debitore esecutato che della comproprietaria; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene: di verificare l'attuale valore del bene. considerato che lo stesso. se non divisibile. va venduto in sede d'asta per l'intero”*

Il Giudice assegnava al C.T.U. termine per il deposito sino al 05.12.2017.

Presentatesi all'udienza del 23.01.2018, la sottoscritta C.T.U. precisava al Giudice che a causa di problemi informatici non era stata in grado di accedere al FASCICOLO TELEMATICO per la procedura in oggetto: il Giudice rinviava la causa all'udienza del 08.05.2018.

**2. DALL'ATTO DI CITAZIONE**

Per entrare nel vivo della C.T.U. la scrivente Architetto ritiene opportuno riportare, qui di seguito, quanto testualmente esposto nell'ATTO DI CITAZIONE PER DIVISIONE del 21.06.2017:

*“... omissis ...*

**FATTO E DIRITTO:**

- i) *L'attrice è creditrice nei confronti del debitore esecutato in virtù del decreto ingiuntivo n. 1858/11 emesso dal Tribunale di Bolzano il 07/10/2011, depositato in cancelleria in data 10/10/2011, notificato alla controparte in data 21/10/2011, dichiarato definitivamente dalla medesima Autorità in data 10/12/2011 e munito di formula esecutiva in data 12/12/2011, dell'importo di € 13.122,13 in linea di capitale, maggiorato degli interessi,*



nonché delle spese di giudizio e delle successive spese occorse e occorrente.

II) A seguito di detto titolo, l'attrice ha notificato l'atto di precetto del 20.12.2011 dell'importo di € 16.111,01, il quale non sortì alcun effetto, nonché il rinnovo di precetto di data 21.06.2012 dell'importo di € 17.383,78 e l'ulteriore rinnovo di precetto del 09.04.2013 dell'importo di € 18.397,60 e notificato il 16.04.2013, i quali rimasero inevasi da parte del debitore.

III) Pertanto, con atto di pignoramento immobiliare (**doc. b**), la creditrice [REDACTED] ha richiesto il pignoramento dei seguenti beni immobili in danno al debitore, con diritti congiunti, pertinenze ed accessori come per legge:

- **la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Agna, identificate nel Catasto dei Terreni come segue:**
  - foglio 7, particella 136, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie are 14, ca 49;
- **la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Agna, identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:**
  - foglio 7, particella 135, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, indirizzo: via Malipiera n. 11, piano T - 1;
  - foglio 7, particella 135, sub 3, Categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo: via Malipiera n.11, piano T;
- **la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Correzzola, identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:**
  - sezione Urbana D, foglio 11, particella 139, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, indirizzo; via Cona n. 56, piano T -1;
- **la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Correzzola, identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:**
  - foglio 44, particella 378, qualità vigneto, classe 2, superficie are 11, ca 06;



- foglio 45, particella 369, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie are 08, ca 90;
  - foglio 45, particella 371, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie are 02, ca 60;
  - foglio 45, particella 567, qualità seminativo arboreo classe 4, superficie are 02, ca 34;
  - foglio 45, particella 569, qualità seminativo arboreo classe 2, superficie are 08, ca 21.
- IV) Tale procedura è stata iscritta dinnanzi a codesta Autorità al numero di ruolo generale 430/2013.
- V) Anche un altro creditore del debitore [REDACTED] l'impresa individuale [REDACTED] ha notificato atto di pignoramento immobiliare (doc. c), sottoponendo ad esecuzione forzata tutte le unità immobiliari sopra indicate oltre alle seguenti, con diritti congiunti, pertinenze ed accessori come per legge:
- la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel **Comune di Agna, identificate nel Catasto dei Terreni come segue:**
    - foglio 7, particella 16, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 5.357 m<sup>2</sup>;
    - foglio 7, particella 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 749 m<sup>2</sup>;
    - foglio 7, particella 41, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 2.344 m<sup>2</sup>;
    - foglio 7, particella 53, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 1.400 m<sup>2</sup>;
  - la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel **Comune di Correzzola, identificate nel Catasto dei Terreni come segue:**
    - foglio 44, particella 194, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie



5.001 m<sup>2</sup>;

- *la quota di 1/2 di proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Correzzola, identificata nel Catasto dei Fabbricati come segue*
    - *Sezione urbana D, foglio 11, particella 139, sub 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani;*
  - *la quota di 1/3 di proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Correzzola, identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:*
    - *Sezione urbana D, foglio 11, particella 175, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani;*
    - *Sezione urbana D, foglio 11, particella 175, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>.*
- VI) *Tale procedura è stata rubricata dinanzi al Tribunale di Padova sub R.G.E. n. 11/2013 (precedente alla predetta e promossa dall'istante [REDACTED])*
- VII) *Le due procedure esecutive, vista la parziale identità del compendio pignorato in danno al medesimo debitore, in data 14.05.2014 sono state riunite.*
- VIII) *L'istante è intervenuta nella procedura rubricata sub. 11/2013 con atto di intervento datato 9 marzo 2016.*
- IX) *Il compendio pignorato è stato stimato dalla CTU Arch. Bettini, la quale ha provveduto al deposito della relazione in data 14/02/2016, con integrazione datata 30/04/2016 (doc. g).*
- X) *Per quanto riguarda le unità immobiliari descritte nei lotti 1, 2, 3, 4 e 5 (escluso il lotto n. 6 - il quale è di comproprietà per la 1/2 quota indivisa della moglie [REDACTED] i due comproprietari [REDACTED] per la quota indivisa di 1/3 di proprietà ciascuno hanno avanzato per tramite del loro procuratore la seguente proposta di divisione in natura (doc. h*



verbale d'udienza del 13/07/2016):

- i primi 5 lotti valgono € 267.500; la quota di 1/3 dell'esecutato vale € 89.200;
- i comproprietari [REDACTED] sarebbero disposti ad accettare la separazione in natura della quota spettante al debitore con assegnazione all'esecutato in esclusiva del lotto 1 (che nella stima del CTU vale più della sua quota, ossia € 105.000) e dei lotti 2-3-4-5 a loro (pro indiviso).

- XI) La creditrice iscritta [REDACTED] si è opposta a tale proposta.
- XII) Il Giudice dell'Esecuzione, rilevato l'elevato numero dei beni immobili pignorati, del tutto eterogeni e con caratteristiche diverse, oltre che ubicati in diverse località, rilevava che era impossibile provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore [REDACTED] e disponeva procedersi alla divisione ex art. 600, comma 2 c.p.c. (doc.h scioglimento riserva del 15.07.2016).
- XIII) Tale ordinanza non è stata comunicata alle parti e pertanto la procedura è stata rinviata al 15 marzo 2017.
- XIV) Il Giudice dell'Esecuzione in data 05.04.2017, per i motivi di cui all'ordinanza riservata di data 15.07.16 ha disposto di procedersi alla divisione del bene ex art. 600, co. 2 c.p.c. ed ha emanato ordinanza (doc. a), in cui fissa all'uopo davanti a Sé l'udienza del giorno 26.09.2017, onerando la parte più diligente per la notifica dell'ordinanza e la rispettiva trascrizione.

...omissis..."

\* \* \* \* \*

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In giorni diversi, la scrivente Architetto:

- verificava prima il fascicolo TELEMATICO di causa e successivamente riesaminava il fascicolo relativo la propria relazione di stima n. 11/2013 R. Es. + n. 430/2013 (RIUNITE) depositata in data 14.02.2016,





- effettuava nuove ispezioni presso l'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di Padova allo scopo di verificare che nulla fosse variato alla data del deposito della propria relazione di stima,
- effettuava nuove ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova per riscontrare lo stato delle TRASCRIZIONI e delle ISCRIZIONI a nome del debitore esecutato che della comproprietaria (e degli altri comproprietari) dei beni immobili oggetto della controversia,
- effettuava nuove e specifiche INDAGINI DI MERCATO per aggiornare la stima del valore dei SEI LOTTI,
- verificava la possibilità o meno di un PROGETTO DIVISIONALE,
- provvedeva al completamento dell'elaborato peritale ed al DEPOSITO TELEMATICO e copia di cortesia dello stesso in Cancelleria.

#### **4. PREMESSA**

Prima di relazionare, sui risultati delle indagine effettuate, si ritiene opportuno riassumere che trattasi di beni suddivisi in SEI LOTTI e nel dettaglio, della COMPROPRIETA' di:

##### **1/3 di un FABBRICATO RURALE (COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE)**

definito da una porzione di due piani fuori terra (sub2: terra e primo ad uso residenziale) ed una porzione adiacente da un piano fuori terra (sub. 3: annessi locali accessori più un ripostiglio in un corpo staccato), **nonché, vicino APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** della superficie catastale complessiva di 11.299 m<sup>2</sup>, il tutto ubicato nel Comune di Agna (PD) di Via Malipiera: LOTTO N. 1

##### **1/3 di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

della superficie catastale di 5.010 m<sup>2</sup> con sovrastanti strutture metalliche del tipo



SERRE PER LA COLTIVAZIONE DI PIANTE DA VASO, il tutto ubicato nel Comune di Correzzola (PD) con ingresso dal civ. 49 di Via Cona e precisamente dalla PARTICELLA 353 (ALTRA PROPRIETÀ: [REDACTED]): **LOTTO N. 2**

---

**1/3 di un APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

della superficie catastale complessiva di 2.205 m<sup>2</sup> e situato nel Comune di Correzzola (PD) con accesso dalla principale Via Pegolotte: **LOTTO N. 3**

---

**1/3 di FABBRICATO RURALE**

disabitato da molti anni e definito da una porzione di due piani (vespaio e primo: ad uso residenziale) ed una porzione adiacente da un piano fuori terra (annessi locali accessori) più garage, nonché adiacente appezzamento di terreno della superficie catastale di 1.106 m<sup>2</sup> con sovrastante box per ricovero attrezzi il tutto ubicato nel Comune di Correzzola (PD) di Via Cona: **LOTTO N. 4**

---

**1/3 di una PORZIONE di FABBRICATO RESIDENZIALE**

definita da due piani fuori terra (terra e primo) ubicata nel Comune di Correzzola (PD) al civ. 55/A di Via Cona: **LOTTO N. 5**

---

**1/2 di una PORZIONE di FABBRICATO RESIDENZIALE**

definita da un piano fuori terra ubicata nel Comune di Correzzola (PD) al civ. 55 di Via Cona: **LOTTO N. 6**

---

Tutto ciò premesso, ed eseguiti i nuovi accertamenti richiesti, la sottoscritta C.T.U. ritiene di poter relazionare come di seguito indicato.



## 5. RISPOSTA AL QUESITO

- a) *“aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima. con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia del debitore esecutato che della comproprietaria;”*

Come si evince dalla VISURA CATASTALE PER SOGGETTO, non vi sono variazioni rispetto alla data della relazione di stima redatta dalla scrivente (depositata in data 14.02.2016) per quanto riguarda l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di Padova (VEDASI: VISURA PER SOGGETTO ALL. N. 1).

Dalle indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova non risultano nuove FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI gravanti nei confronti del Signor [REDACTED] né nei confronti della comproprietaria [REDACTED] (moglie) e nemmeno nei confronti dei due comproprietari [REDACTED] rispetto a quelle indicate nella relazione di stima di cui la n. 11/2013 R. Es. + n. 430/2013 (RIUNITE) e che si ripropongono qui di seguito, ad eccezione della DOMANDA GIUDIZIALE – INTRODUZIONE GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 2 COMMA CPC (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO) del 26.06.2017 NN. 24261 R.G. e 15510 R.P. (VEDASI: ISPEZIONE IPOTECARIA ALL. N. 2).

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

#### NN. 24336 R.G. e 15047 R.P. del 21.06.2000

a favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO S.COOP. A R.L.**

CON SEDE in Piove di Sacco (PD) cod. fisc. 00311340285

contro: [REDACTED]

[REDACTED]  
RELATIVAMENTE ALL’UNITA’ NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½  
[REDACTED]



[REDACTED]  
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½

[REDACTED]  
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ½

[REDACTED]  
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ½

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.06.2000 n. 2603/2000 di Rep. ATTO  
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

PARTICELLA 16 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 17 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 18 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 41 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 53 (nat. TERRENO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 154 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 175 (nat. TERRENO)

PARTICELLA 194 (nat. TERRENO)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 175 sub 2 (nat. A3)

PARTICELLA 175 sub 3 (nat. C6)

PARTICELLA 139 sub 2 (nat. X – FABBRICATO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 139 (nat. TERRENO)



UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3 (nat. X – FABBRICATO)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 139 (nat. TERRENO)

NN. 22228 R.G. e 14882 R.P. del 15.07.2013

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

PER QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETA'

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.01.2013 n. 7133 di Rep. ATTO  
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11  
PARTICELLA 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

NN. 22923 R.G. e 15329 R.P. del 19.07.2013

a favore:

[REDACTED]  
CON SEDE in [REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
NATO a [REDACTED]

PER QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETA'

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.05.2013 n. 3411 di Rep. ATTO  
GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7  
PARTICELLA 136 (nat. TERRENO – cons. 14 are 49 centiare)



Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7 – PARTICELLA 135

sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 378 (nat. TERRENO – cons. 11 are 06 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 45

PARTICELLA 369 (nat. TERRENO – cons. 08 are 90 centiare)

PARTICELLA 371 (nat. TERRENO – cons. 02 are 60 centiare)

PARTICELLA 567 (nat. TERRENO – cons. 02 are 34 centiare)

PARTICELLA 569 (nat. TERRENO – cons. 08 are 21 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

PARTICELLA 16 (nat. TERRENO – cons. 53 are 57 centiare)

PARTICELLA 17 (nat. TERRENO – cons. 7 are 49 centiare)

PARTICELLA 41 (nat. TERRENO – cons. 23 are 44 centiare)

PARTICELLA 53 (nat. TERRENO – cons. 14 are)

PARTICELLA 136 (nat. TERRENO – cons. 14 are 49 centiare)

**NN. 24261 R.G. e 15510 R.P. del 26.06.2017**

a favore:

[REDACTED]

NATO a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]

NATO a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]



NATA a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]

NATA a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

contro:

[REDACTED]

NATO a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]

NATO a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]

NATA a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

[REDACTED]

NATA a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1

titolo: DOMANDA GIUDIZIALE del 05.04.2017 n. 11 di Rep. TRIBUNALE DI PADOVA

beni colpiti: Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

PARTICELLA 136 (nat. TERRENO – cons. 14 are 49 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 378 (nat. TERRENO – cons. 11 are 06 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 45

PARTICELLA 369 (nat. TERRENO – cons. 08 are 90 centiare)

PARTICELLA 371 (nat. TERRENO – cons. 02 are 60 centiare)

PARTICELLA 567 (nat. TERRENO – cons. 02 are 34 centiare)

PARTICELLA 569 (nat. TERRENO – cons. 08 are 21 centiare)



Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7 – PARTICELLA 135

sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)

Catasto Terreni – Comune di Agna – foglio 7

PARTICELLA 16 (nat. TERRENO – cons. 53 are 57 centiare)

PARTICELLA 17 (nat. TERRENO – cons. 7 are 49 centiare)

PARTICELLA 41 (nat. TERRENO – cons. 23 are 44 centiare)

PARTICELLA 53 (nat. TERRENO – cons. 14 are)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 194 (nat. TERRENO – cons. 50 centiare)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

PARTICELLA 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

PARTICELLA 175 sub 3 (nat. C6 – cons. 13 m<sup>2</sup>)

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**NN. 24386 R.G. e 5532 R.P. del 04.06.2008**

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO

DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01)

a favore:

[REDACTED]

CON SEDE in

[REDACTED]

ELETTO in

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

NATO a

[REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½





RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI 1/2  
titolo: ATTO AMMINISTRATIVO del 29.05.2008 n. 107426/77 di Rep. – per la  
somma totale di € 26.191,34 (capitale: € 13.095,67)

beni colpiti: UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3

(nat. A APPARTAMENTO – cons. 4 VANI – VIA CONA N. 17 – piano T)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

PARTICELLA 139 sub 2 (nat. X FABBRICATO)

**NN. 16055 R.G. e 2231 R.P. del 17.05.2013**

(IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO  
DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01)

a favore:

[REDACTED]

CON SEDE in [REDACTED]

ELETTO in [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

NATO a [REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI 1/2

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI 1/2

titolo: ATTO AMMINISTRATIVO del 02.05.2013 n. 375/7713 di Rep. – per la  
somma totale di € 78.097,58 (capitale: € 39.048,79)

beni colpiti: UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7

PARTICELLA 135 sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)



PARTICELLA 135 sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)

PARTICELLA 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

PARTICELLA 175 sub 3 (nat. C6 – cons. 13 m<sup>2</sup>)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

**NN. 21596 R.G. e 3278 R.P. del 09.07.2013**

(IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO)

a favore:

[REDACTED]

NATO a

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

NATO a

[REDACTED]

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 PER LA QUOTA DI ½

RELATIVAMENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 PER LA QUOTA DI ½

titolo:

ATTO GIUDIZIARIO del 31.05.2013 n. 83 di Rep. - TRIBUNALE DI LOCRI

per la somma totale di € 12.000,00 (capitale: € 7.738,50)

beni colpiti: UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 139 sub 3 (nat. A4 – cons. 4 VANI)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Catasto Fabbricati – Comune di Correzzola – Sez. urb. D – foglio 11

PARTICELLA 175 sub 2 (nat. A3 – cons. 7,5 VANI)

PARTICELLA 175 sub 3 (nat. C6 – cons. 13 m<sup>2</sup>)

PARTICELLA 139 sub 4 (nat. A3 – cons. 4,5 VANI)



Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 44

PARTICELLA 194 (nat. TERRENO – cons. 50 are 10 centiare)

PARTICELLA 378 (nat. TERRENO – cons. 11 are 06 centiare)

Catasto Terreni – Comune di Correzzola – foglio 45

PARTICELLA 369 (nat. TERRENO – cons. 08 are 90 centiare)

PARTICELLA 371 (nat. TERRENO – cons. 02 are 60 centiare)

PARTICELLA 567 (nat. TERRENO – cons. 02 are 34 centiare)

PARTICELLA 569 (nat. TERRENO – cons. 08 are 21 centiare)

Catasto Fabbricati – Comune di Agna – foglio 7 – PARTICELLA 135

sub 2 (nat. A4 – cons. 8,5 VANI)

sub 3 (nat. A4 – cons. 4,5 VANI)

**b) “di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene:”**

Come stabilito dall’art. 720 del Codice Civile *“Se nell’eredità vi sono immobili non comodamente divisibili [560 c.c.], o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia [722, 846 c.c.] o dell’igiene, e la divisione dell’intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell’eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l’attribuzione.”*

Per *“non comodamente divisibili”* s’intendono quei beni la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l’utilizzo del bene.



I beni immobili oggetto di causa con le loro OGGETTIVE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE differenti tra loro, possono essere considerati: BENI "NON COMODAMENTE DIVISIBILI".

**c) "di verificare l'attuale valore del bene. considerato che lo stesso. se non divisibile. va venduto in sede d'asta per l'intero"**

Tenendo conto di quanto RIPORTATO nella relazione di stima di cui la n. 11/2013 R. Es. + n. 430/2013 e pertanto della CONSISTENZA ciascuno dei SEI LOTTI, della loro diversa UBICAZIONE, del loro ATTUALE STATO DI CONSERVAZIONE (considerato che, ad oggi, sono trascorsi due anni dalla data del 14.02.2016), dei MODESTI IMPIANTI TECNOLOGICI in dotazione (per il LOTTO 1 e LOTTO 4 ASSENZA degli IMPIANTI TECNOLOGICI), delle OPERE ABUSIVE riscontrate a suo tempo nel sopralluogo (rif. LOTTO 4), **SI RITIENE di poter CONFERMARE il VALORE DI STIMA per i FABBRICATI RESIDENZIALI mentre di AGGIORNARE il VALORE DI STIMA per gli APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO come di seguito indicato:**

**IL VALORE DI STIMA degli APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO è stato AGGIORNATO** secondo le tabelle del Valore Agricolo Medio (VAM) della provincia di Padova (ANNUALITÀ DI RIFERIMENTO: 2017), fornite dall'Agenzia del Territorio, per il tipo di coltura e ubicazione della Regione Agraria.

I comuni di Agna e di Correzzola appartengono rispettivamente alla PIANURA PADOVANA MERIDIONALE - Regione Agraria n. 6 e alla PIANURA DEL BASSO BRENTA - Regione Agraria n. 7).

Comune di Agna - PIANURA PADOVANA MERIDIONALE - Regione Agraria n. 6

Valore Agricolo Medio (VAM) – SEMINATIVO: € /Ha 50.000,00



Valore Agricolo Medio (VAM) – SEMINATIVO ARBORATO: € /Ha 50.000,00

Comune di Correzzola - PIANURA DEL BASSO BRENTA - Regione Agraria n. 7

---

Valore Agricolo Medio (VAM) – SEMINATIVO: € /Ha 51.500,00

Valore Agricolo Medio (VAM) – SEMINATIVO ARBORATO: € /Ha 50.000,00

### **STIMA DELL'INTERO - LOTTO 1**

#### A. APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

$11.299 \text{ m}^2 \times 5,0 \text{ €/m}^2 =$  € 56.495,00

ARROTONDABILI A € 56.000,00

#### B. FABBRICATO RURALE

Date le condizioni molto precarie in cui versa il FABBRICATO RURALE e del fatto che sono trascorsi ulteriori due anni dal sopralluogo dei luoghi, si conferma nuovamente la valutazione dello stesso indicando la consistenza in metri cubi per poi moltiplicare il risultato ottenuto per il valore del singolo metro cubo raggiungibile, ad oggi, nel libero mercato in una libera contrattazione di compravendita:

Si è tenuto conto del 100% del VOLUME VUOTO PER PIENO come già determinato (VOLUME ESISTENTE), potendolo confermare tutto a DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Il conteggio di detti volumi risulta di circa **1.000 m<sup>3</sup>**

$1.000 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €/m}^3 =$  € 50.000,00

#### **STIMA DELL'INTERO LOTTO 1:**

**(A) € 56.000,00 + (B) € 50.000,00 = € 106.000,00**

### **STIMA DELL'INTERO - LOTTO 2**

#### A. APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

$5.010 \text{ m}^2 \times 5,0 \text{ €/m}^2 =$  € 25.050,00



ARROTONDABILI A € 25.000,00

B. SERRE

Data la particolarità della struttura, la stessa potrà essere d'interesse solo da chi svolge prettamente attività del tipo florovivaista mentre per chi intende acquistare il terreno per porre in pratica delle coltivazioni a seminativo o altro direttamente su terreno, la stessa struttura diventa un impedimento da rimuovere con aggravio dei costi per lo smontaggio, smaltimento e sgombero di tutte quelle parti strutturali infisse nel terreno:

DIMENSIONI della SERRA del tipo FISSO: m 19,24 x 49,90 = m<sup>2</sup> 960,07  
m<sup>2</sup> 960,07 x 25,00 €/m<sup>2</sup> = € 24.001,75

ARROTONDABILI A € 24.000,00

**STIMA DELL'INTERO LOTTO 2:**

**(A) € 25.000,00 + (B) € 24.000,00 = € 49.000,00**

**STIMA DELL'INTERO - LOTTO 3**

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

2.205 m<sup>2</sup> x 5,0 €/m<sup>2</sup> = € 11.025,00

ARROTONDABILI A € 11.000,00

**STIMA DELL'INTERO - LOTTO 4**

A. APPEZZAMENTO DI TERRENO

1.106 m<sup>2</sup> x 5,15 €/m<sup>2</sup> = € 5.695,90

ARROTONDABILI A € 5.600,00

B. FABBRICATO

Date le condizioni molto precarie in cui versa il FABBRICATO e del fatto che sono trascorsi ulteriori due anni dal sopralluogo dei luoghi si conferma nuovamente la valutazione dello stesso indicando la consistenza in metri cubi per poi



moltiplicare il risultato ottenuto per il valore del singolo metro cubo raggiungibile, ad oggi, nel libero mercato in una libera contrattazione di compravendita:

Si è tenuto conto del 100% del VOLUME VUOTO PER PIENO come già determinato (VOLUME ESISTENTE), per la sola parte a DESTINAZIONE RESIDENZIALE e del 50% del VOLUME TECNICO riferito al LOCALE CANTINA.

Il conteggio di detti volumi risulta di **circa 600 m<sup>3</sup>**

$$600 \text{ m}^3 \times 50,00^* \text{ €/m}^3 = \text{€ } 30.000,00$$

\* il PREZZO UNITARIO tiene conto della SPESA NECESSARIA PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI e precisamente per la DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI con strutture verticali in legno, muratura e ferro, (VUOTO PER PIENO) compreso, ponti di servizio ed inoltre ogni onere per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Demolizione eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata (onere di discarica: compresi).

#### **STIMA DELL'INTERO LOTTO 4:**

$$\text{(A) € } 5.600,00 + \text{(B) € } 30.000,00 = \text{€ } 35.000,00$$

#### **STIMA DELL'INTERO - LOTTO 5**

Il VALORE DI STIMA del fabbricato residenziale e precisamente l'ABITAZIONE del Signor è stato confermato secondo il METODO DIRETTO BASATO SU VALORI NOTI

DI BENI SIMILARI:

$$\text{m}^2 107 \times \text{€/m}^2 750,00 = \text{€ } 80.250,00$$

#### **STIMA DELL'INTERO - LOTTO 6**

Il VALORE DI STIMA del fabbricato residenziale e precisamente l'ABITAZIONE del Signor è stato confermato secondo il METODO DIRETTO BASATO SU VALORI

NOTI DI BENI SIMILARI:

$$\text{m}^2 100 \times \text{€/m}^2 650,00 = \text{€ } 65.000,00$$



**STIMA DEL VALORE DELL'INTERO DEI LOTTI DA 1 A 5:**

<b>LOTTO 1</b> (FABBRICATO RURALE + APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO)	<b>€ 106.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b> (APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO + SERRE)	<b>€ 49.000,00</b>
<b>LOTTO 3</b> (APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO)	<b>€ 11.000,00</b>
<b>LOTTO 4</b> (FABBRICATO RURALE + APPEZZAMENTO DI TERRENO)	<b>€ 35.000,00</b>
<b>LOTTO 5</b> (ABITAZIONE [REDACTED])	<b>€ 80.250,00</b>

**STIMA COMPLESSIVA DEI LOTTI DA 1 A 5** **€ 281.250,00**

**€ 281.250,00 : 3 =** **€ 93.750,00**

CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DI 1/3

COMPROPRIETÀ CON I FRATELLI [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/3  
CIASCUNO

**STIMA DEL VALORE DELL'INTERO DEL LOTTO 6:**

**LOTTO 6** (ABITAZIONE [REDACTED]) **€ 65.000,00**

**€ 65.000,00 : 2 =** **€ 32.500,00**

CORRISPONDENTE ALLA QUOTA DI 1/2

COMPROPRIETÀ CON LA MOGLIE [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2

**SI EVIDENZIA CHE** la somma complessiva delle quote in capo al Signor [REDACTED]  
[REDACTED] corrisponde a € 126.250,00 (€ 93.750,00 + € 32.500,00) corrispondente  
alla somma complessiva e più dell'intero dei LOTTI:

LOTTO 1 + LOTTO 4: € 106.000,00 + € 35.000,00.

\* \* \* \* \*

Tanto si presenta con coscienza e obbiettività, ringraziando l'Ill.mo Magistrato per  
la fiducia accordatami.

Padova, 16 APRILE 2018

Il C.T.U.

Arch. Alessandra BETTINI

