

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.Es. Dott.ssa **MANUELA ELBURGO**

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 968/2013 R.Es. -

*** **

NOTA INTEGRATIVA ALL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA

DEPOSITATA IN DATA 30.12.2015

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

Avv. Alberto Mazzucato

CREDITORE INTERVENUTO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO (PD)

SOC. COOP.

Avv. Luca Filipponi

CREDITORE INTERVENUTO

ITALFONDO S.P.A.

Avv. Marco Cappelletto con domicilio eletto c/o l'Avv. Beatrice Benettin

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

Avv.ti Silvia Piovan e Paola Polacchini

con domicilio eletto c/o l'Avv. Silvia Piovan

CREDITORE INTERVENUTO

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Avv. Luisa Ippolita Ghedini

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

Avv.ti Antonio Braccio e Caterina Braccio

DEBITORI

Sigg. [REDACTED]



Con riferimento al procedimento esecutivo in oggetto, facendo seguito all'integrazione della relazione peritale depositata telematicamente in data 30.12.2015 c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente C.T.U. nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Manuela Elburgo, come indicato a pagina n. 7/21 della suddetta integrazione di perizia, in relazione a quanto riferito in merito al contenuto dell'art. n. 41 - *Contratti ultranovennali* - della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 «Norme sui contratti agrari», fa presente che in data 08.01.2016 gli è pervenuta comunicazione e-mail dell'Avv. Alberto Bertin della Coldiretti Veneto, di risposta alla richiesta di informazioni formulata dal sottoscritto in data 23.12.2015. Tale comunicazione contiene il parere dell'Avv. Giuseppe Murgida della Confederazione Nazionale Coldiretti, al quale l'Avv. Bertin ha richiesto un parere sull'argomento.

Si allegano alla presente copia della richiesta e-mail di informazioni formulata dal C.T.U. in data 23.12.2015 e delle comunicazioni e-mail dell'Avv. Bertin della Coldiretti Veneto del 23.12.2015 e 08.01.2016.

Per quanto riguarda le condizioni soggettive degli affittuari e dei locatori dei beni immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad assumere informazioni all'INPS di Padova che, come risulta dalle allegate comunicazione PEC e certificazioni dell'Ente del 14.01.2016, hanno portato ad accertare che alla data odierna l'esecutato Sig. [REDACTED] affittuario dei terreni e dei fabbricati indicati nel contratto d'affitto di fondo rustico del 15.03.2013 (allegato n. 23 alla relazione peritale) e locatore del fabbricato indicato nel contratto di affitto di fabbricato rurale del 04.03.2013 (allegato n. 22 alla relazione peritale), è iscritto presso l'INPS come coltivatore diretto. L'esecutato Sig. [REDACTED], locatore dei terreni e dei fabbricati indicati nel contratto di affitto di fondo rustico del 15.03.2013 (allegato n. 23 alla relazione peritale) e della particella di terreno indicata nel contratto di affitto di fabbricato rurale del 04.03.2013



(allegato n. 22 alla relazione peritale), è invece stato iscritto all'INPS come coltivatore diretto sino alla data del 04.04.2009.

Atteso che la titolare della ditta [REDACTED],
affittuaria del fabbricato e della particella di terreno indicati nel contratto di affitto di fabbricato rurale del 04.03.2013 (allegato n. 22 alla relazione peritale), non risulta iscritta all'INPS come coltivatore diretto, si è provveduto a richiedere la visura ordinaria dell'impresa iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato (C.C.I.A.A.) di Padova del 14.01.2016, dalla quale risulta che l'impresa individuale [REDACTED]
[REDACTED] e Partiva IVA n. [REDACTED]
[REDACTED] REA PD - 412709, con sede in Via [REDACTED]
[REDACTED] dalla data del 14.03.2013 è "iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sezione speciale) il 14.03.2013 Coltivatore diretto" (punto n. 2 Informazioni costitutive - sezioni - di pagina 2 dell'allegata visura ordinaria di impresa). A pagina n. 3 della stessa visura è indicato che l'attività prevalente di coltivazioni miste di cereali ed altri seminativi ha avuto inizio in data 01.03.2013 (4 Attività, albi, ruoli e licenze). In merito alla pertinenzialità dei fabbricati presenti sull'area, come già indicato nell'ambito della relazione peritale depositata in data 06.10.2015 per ciò che riguarda i lotti n. 1), 2), 5) e 6), si ricorda che tali fabbricati sono così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Padova:

Lotto 1) – Comune di Legnaro (PD) N.C.T. Fg. 14 Mapp. 147 e N.C.E.U. Fg. 14 Mappale n. 147

Ditta intestata: [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

- Fabbricato ad uso abitazione unifamiliare censito nel catasto urbano come A/7 classe 1 (Abitazioni in Villini) insistente sulla pertinente area coperta e scoperta censita nel catasto terreni come Aree di enti urbani e promiscui;

Lotto 2) – Comune di Legnaro (PD) N.C.T. Fg. 14 Mappali 42 e 202 -

Ditta intestata: [REDACTED] piena proprietà per 1/1.



ENRICO FRISON
ARCHITETTO
Via Mirabello, 92/2
35038 Torreglia (PD)

- Porzioni di fabbricato rurale identificate come due distinti fabbricati rurali insistenti sulle relative e pertinenti aree coperte e scoperte.

I fabbricati in argomento sono censiti nel catasto terreni;

Lotto 5) - Comune di Legnaro (PD) N.C.T. Fg. 14 Mappale 547 -

Ditta intestata: [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

- Porzione di fabbricato rurale identificata come un distinto fabbricato rurale insistente sulla relativa e pertinente area coperta e scoperta nell'ambito della quale insiste anche il corpo edilizio separato ad uso abitazione ed annessi rustici costituente il lotto n. 6).

Il fabbricato in argomento è censito nel catasto terreni.

Lotto 6) - Comune di Legnaro (PD) N.C.T. Fg. 14 Mappale 547 -

Ditta intestata: [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

- Corpo edilizio separato ad uso abitazione unifamiliare ed annessi rustici (ex annesso rustico fatiscente oggetto di recupero con variazione della destinazione d'uso a residenziale - concessione edilizia n. 6/2002 del 13.06.2003 -) insistente sull'area coperta e scoperta pertinente al fabbricato rurale costituente il lotto n. 5).

Il fabbricato in argomento non è censito sia nel catasto urbano che nel catasto terreni.

Riconoscimento della ruralità per i fabbricati

Si ritiene necessario ricordare che per la stima dei valori di mercato riguardanti i lotti n. 2), 5) e 6) costituiti dai fabbricati rurali e/o porzioni di essi e dalle relative aree coperte e scoperte di pertinenza, in merito a quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative che regolamentano l'accatastamento ai fini del riconoscimento della ruralità, sono stati operati i deprezzamenti conseguenti agli adempimenti che si rendono necessari per l'accatastamento degli immobili sia nel catasto terreni che nel catasto urbano. A tal proposito si evidenzia che a partire dall'entrata in vigore di quanto previsto dall'articolo n. 9 del D.L. 30.12.1993, n. 557, convertito nella



Legge 26.02.1994, n. 133 che ha disposto la inventariazione nel catasto edilizio urbano anche delle costruzioni rurali, sono stati previsti, per la prima volta, criteri diversificati per il riconoscimento della ruralità tra abitazioni ed immobili rurali destinati ad uso diverso dalla residenza. I fabbricati rurali vanno accatastati come edifici di categoria catastale A/6 o D/10. Nel caso di A/6 si è in presenza di una casa d'abitazione (abitazione rurale) così accatastata perché riguarda un immobile di tipo residenziale destinato al soddisfacimento del bisogno abitativo e la cui finalità è quella dell'abitazione. Nel caso di D/10 si è invece in presenza di un immobile destinato a struttura economicamente sfruttata per ricoverare i prodotti del fondo i concimi o simili e le macchine e/o attrezzature necessarie alla coltivazione dello stesso (fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola).

Per il riconoscimento del requisito della ruralità i fabbricati o porzioni di fabbricati devono soddisfare congiuntamente le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art. n. 9 del D.L. n. 557/93 così come convertito e successivamente modificato ed integrato che viene riconosciuto, qualora ne ricorrano le condizioni.

La domanda per l'attribuzione della ruralità da inoltrare al competente Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. n. 2, comma 6, del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012, può essere presentata sia per i fabbricati rurali destinati ad abitazione, a esclusione di quelli appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in villa), ovvero qualificati come abitazioni di lusso, sia per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola censiti nei gruppi delle categorie A, B e C. Ai fini Irpef, il riconoscimento dei requisiti di ruralità comporta che il reddito del fabbricato è assorbito nel reddito del terreno cui il fabbricato è asservito e pertanto lo stesso non dovrà essere dichiarato autonomamente.



ENRICO FRISON
ARCHITETTO
Via Mirabello, 92/2
35038 Torreglia (PD)

La presente nota integrativa all'integrazione della relazione peritale del
30.12.2015 viene depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Torreglia, lì, 15.01.2016

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Enrico Frison

