

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E. Dott.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 766-14 + 485-16**

**Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da**

**ROVIGO BANCA CREDITO COOPERATIVO**

**Contro**

**[REDACTED]**

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI**

**di parte creditrice del 31.07.2018**

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



## PRESENTAZIONE

### CREDITORE PROCEDENTE:

- Rovigo Banca Credito Cooperativo

Rappresentata dallo studio legale avv. Elena Biasin di Rovigo.

### DEBITORI:

- [REDACTED]  
Nato ad [REDACTED] il 21.01.1948 con C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED]  
Nata a [REDACTED] il 05.03.1950 con C.F.: [REDACTED]
- [REDACTED]  
Nata ad [REDACTED] il 29.05.1922 con C.F.: [REDACTED]

## PREMESSA

In base alle osservazioni del legale Avv. Luca Filipponi, depositate il 31.07.2018 per la prossima udienza del 02.10.2018, lo scrivente CTU, chiarisce suddividendo in 4 punti le risposte.

### Risposta 1. (beni pignorati)

**In base alla nota di trascrizione dell'e.i. n. 766-14, i beni oggetto di esecuzione sono solo:**

#### **Unità negoziale n. 1**

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, 10,5 vani,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, 37,00 mq,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98



**Mentre in base alla nota di trascrizione dell'e.i. n. 485-16 poi riunita alla e.i. n. 766-14, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:**

**Unità negoziale n. 1**

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, 10,5 vani,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, 37,00 mq,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

**Unità negoziale n.2**

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 233 Cat.A/2,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2,

N.C.E.U.: Sez. A, Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2,

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 11 categ. Terreni

**Risposta 2. (suddivisione delle quote e nuovo aggiornamento accatastamento)**

Gli immobili pignorati, come già descritto a pag. n. 3-4, della precedente relazione peritale, hanno subito un aggiornamento catastale, nello specifico è stata eliminata la Sez. A.

Inoltre, in base alla relazione notarile del notaio Bressan depositata il 02.12.2016, indicante anche la suddivisione delle quote di proprietà, gli immobili hanno le seguenti quote di proprietà:

**LOTTO N. 1 (Unità Negoziale n. 1)**

██████████ per Diritto di Piena Proprietà per quota pari a 9/36

██████████ per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 9/36

██████████ per Diritto di Piena Proprietà per quota pari a 9/36

██████████ per Diritto di Nuda Proprietà per quota pari a 9/36

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat.A/3, Cl. 1, 10,5 vani,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, 37,00 mq,

N.C.E.U.:Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98



**LOTTO N. 2 (unità negoziale n. 2):**

██████████ per quota di piena proprietà pari a 1/2

██████████ per quota di piena proprietà pari a 1/2

**Comune di Anguillara Veneta (PD);**

**N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 233 Cat. A/2, Cl. 1, 6,5 vani,**

**N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3, Cl. 1, 10 vani,**

**N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2, Cl. 1, 217,00 mq**

**N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2, Cl.1, 120,00 mq**

**N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 233 Ente Urbano ha 00 are 04 ca 40**

**N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 471 Ente Urbano ha 00 are 24 ca 56**

**A seguito di un esproprio la particella n. 11 del Foglio n 4, è stata frazionata in due particelle, risultando quindi, di proprietà degli esecutati e pertanto facente parte del compendio immobiliare pignorato la seguente:**

**N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 918 Semin. Arboreo 5 di ha 01 are 64 ca 49**

**R.D. € 47,25 e R.A. € 63.71**

Mentre l'altra particella risultante dal frazionamento, è divenuta di proprietà del Comune di Anguillara Veneta che è di seguito descritta:

**N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 917 Semin. Arboreo 5 di ha 00 are 03 ca 13**

**R.D. € 0.90 e R.A. € 1.21**

La somma delle loro superfici parziali, dà come risultato la superficie che inizialmente era tutta della particella n. 11, del Foglio n.4.

**Risposta 3. (aggiornamento delle visure catastali degli immobili pignorati)**

Come già descritto a pag. n. 3-4, della precedente relazione peritale, e come anticipato al punto 2, della presente relazione, gli immobili pignorati rispetto ai dati catastali riportati nelle note di trascrizione, hanno subito un aggiornamento catastale, nello specifico è stata eliminata la Sez. A.

Pertanto il loro nuovo accatastamento è il seguente:



### **LOTTO N. 1 (Unità Negoziabile n. 1)**

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 2, Cat. A/3, Cl. 1, 10,5 vani,

N.C.E.U.: Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 1, 37,00 mq,

N.C.E.U.: Foglio n. 15, particella n. 1910 sub. 1, BCNC

N.C.T.: Foglio n. 15, particella n. 1910 Ente Urbano ha 00 are 05 ca 98

### **LOTTO N. 2 (unità negoziabile n. 2):**

Comune di Anguillara Veneta (PD);

N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 233 Cat. A/2, Cl. 1, 6,5 vani,

N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 4, Cat. A/3, Cl. 1, 10 vani,

N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 5, Cat. C/2, Cl. 1, 217,00 mq

N.C.E.U.: Foglio n. 4, particella n. 471 sub. 6, Cat. C/2, Cl. 1, 120,00 mq

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 233 Ente Urbano ha 00 are 04 ca 40

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 471 Ente Urbano ha 00 are 24 ca 56

A seguito di un esproprio la particella n. 11 del Foglio n 4, è stata frazionata in due particelle, risultando quindi, di proprietà degli esecutati e pertanto facente parte del compendio immobiliare pignorato la seguente:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 918 Semin. Arboreo 5 di ha 01 are 64 ca 49

R.D. € 47,25 e R.A. € 63.71

Mentre l'altra particella risultante dal frazionamento, è divenuta di proprietà del Comune di Anguillara Veneta che è di seguito descritta:

N.C.T.: Foglio n. 4, particella n. 917 Semin. Arboreo 5 di ha 00 are 03 ca 13

R.D. € 0.90 e R.A. € 1.21

La somma delle loro superfici parziali, dà come risultato la superficie che inizialmente era tutta della particella n. 11, del Foglio n.4.

### **Risposta 4. (aggiornamento delle visure catastali degli immobili pignorati)**

Lo scrivente CTU, nello stabilire il valore di stima degli immobili pignorati, dopo aver considerato i dati empirici, risultanti anche dai valori desunti dall'Agenzia delle Entrate, ha



tenuto conto, di tutte le criticità evidenziate in perizia, che sono molte e di varia natura e specie, stabilendo per loro delle decurtazioni forfettarie, considerando anche, che esse possano subire delle oscillazioni, dipendendo molto, dal tipo e modalità di intervento che si attua.

Infine per la stima degli immobile pignorati, lo scrivente CTU, ha considerato anche il notevole numero di immobili immensi in vendita in quest'ultimo periodo storico, oltre al fatto che gli immobili oggetto di perizia, sono situati nella bassa padovana, un territorio in cui il mercato immobiliare viene definito depresso.

Pertanto il CTU, ha stabilito per essi, un valore tale, affinché questi, possano essere appetibili, rivelandosi così vantaggioso ai fini della procedura esecutiva.

Ad ogni buon conto, il CTU, lascia al Giudice, la decisione sul prezzo di vendita dell'immobile.

Con ossequio.

Padova, 15.09.2018

Arch. Christian Zampollo

