

E' CONFORME AL
CORRISPONDENTE ATTO
INVIATO TELEMATICAMENTE

COPIA DI CORTESIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.I. - G.E. Dr.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO

CAUSA CIVILE N. 1204/2013
DIVISIONE IMMOBILIARE

in sede di
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2007
che porta riunita la
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1170/2011

PROSSIMA UDIENZA 28.10.2015 - ORE 9:30

ATTORE - creditore precedente

* [redacted] nato a Roverchiara (VR) il 07.07.1949.

CONVENUTI - DITTE E DIRITTI ESECUTATI - E.I. 197/2007 + E.I. 1170/2011

* [redacted] nato ad Urbana il 08.07.1951
- quota di **1/9 della piena proprietà** nella **E.I. 192/2007**
- quota di **2/9 della piena proprietà** nella **E.I. 1170/2011**

* [redacted] nato ad Urbana il 03.09.1955
- quota di **1/9 della piena proprietà** nella **E.I. 192/2007**

DITTA INTESTATA

* [redacted] nato ad Urbana (PD) il 03.09.1955 - quota di **1/3 della piena proprietà**
[redacted] nato ad Urbana il 08.07.1951 - quota di **1/3 della piena proprietà**
[redacted] - quota di **1/3 della piena proprietà**

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.: arch. Marco Calderone - Padova.

INDICE

52	- PREMESSE – QUESITO	pagg.	3÷7
	- VERIFICA DEI GRAVAMI	pagg.	8÷19
56	- E.I. 192/2007 + E.I. 1170/2011 DITTA ESECUTATA - COMPROPRIETARI NON ESECUTATI - DITTE DANTI CAUSA	pagg.	8÷10
60	- GRAVAMI	pagg.	10÷19
	- ISCRIZIONI CONTRO – ANNOTAMENTI - TRASCRIZIONI A CARICO – ANNOTAMENTI		
64	- DIVISIBILITÀ IN NATURA – ATTUALE VALORE DI MERCATO – PROGETTO DIVISIONALE	pagg.	20÷28
68	- DIRITTI E QUOTE OGGETTO DI DIVISIONE – DIRITTI E QUOTE ESECUTATE IN E.I. 192-2007 + E.I. 1170/2011	pagg.	20÷21
72	- ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE-DIVISIONE	pagg.	21÷22
76	- AGGIORNAMENTI DI SOPRALUOGO ED URBANISTICI	pagg.	22÷24
80	- ATTUALE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE-DIVISIONE	pagg.	24÷26
84	- DIVISIBILITÀ	pagg.	26
	- PROGETTI DIVISIONALI	pagg.	26÷28

88

PREMESSE – QUESITO

Lo scrivente C.T.U., arch. Marco Calderone,

già consulente per la stima dei diritti e dei beni immobiliari acquisiti alla procedura
esecutiva immobiliare n. 192/2007, che a seguito di successivo provvedimento del
G.E. porta anche riunita la E.I. n. 1170/2011,

■ **promossa da - creditore procedente – E.I. 192/2007 ed E.I. 1170/20011**

- [REDACTED] nato a Roverchiara, Vr, il
07.07.1949).

■ **ditta debitrice – E.I. 192/2007 ed E.I. 1170/20011**

– **E.I. 192/2007** – quota indivisa di **1/3** della piena proprietà in ditta:

- ditta [REDACTED] (con sede in Urbana, Pd, in persona dell'omonima titolare
sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] e deceduta il 17.09.1999),

– **E.I. 1170/20011** – quota indivisa di **2/9** della piena proprietà in ditta:

- [REDACTED] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951),

■ **ditta e diritti pignorati – E.I. 192/2007 ed E.I. 1170/20011**

– **E.I. 192/2007** – quota indivisa di **3/9** della piena proprietà in ditta:

**eredi di [REDACTED] – ditta debitrice – atto di pignoramento del
16.04.2007**, trascritto il 07.06.2007 ai nn. 3846/2133 R.G./R.P.,

- [REDACTED] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951),

- [REDACTED] nato ad Urbana, Pd, il
03.09.1955),

- [REDACTED] nato ad Urbana, Pd, il
09.06.1962),

per le loro quote di 1/9 ciascuno della piena proprietà e complessivamente per la
quota di 1/3 della piena proprietà (in qualità di **eredi di [REDACTED]**).

– **E.I. 1170/2011** – quota indivisa di **2/9** della piena proprietà in ditta:

- [REDACTED] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951) – ditta debitrice – **atto di pignoramento del 25.11.2011**,
trascritto il 14.02.2012 ai nn. 913/650 R.G./R.P.,

■ **ditta e diritti periziati – E.I. 192/2007 ed E.I. 1170/20011**

- **E.I. 192/2007** – quota indivisa di 2/9 della piena proprietà in ditta:

- 128 - [redacted] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951),
132 - [redacted], nato ad Urbana, Pd, il
03.09.1955),

per le loro quote indivise di 1/9 della piena proprietà e complessivamente per la quota di 2/9 della piena proprietà.

- **E.I. 1170/2011** – quota indivisa di 2/9 della piena proprietà in ditta:

- 136 - [redacted] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951),

■ **attuali ditte intestate** – intera piena proprietà:

- 140 - [redacted] nato ad Urbana, Pd, il
03.09.1955),
144 - [redacted] nato ad Urbana, Pd, il
08.07.1951),

per le loro quote di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

148 Si premette infatti che i **beni e diritti immobiliari** relativi al **fabbricato**, sito in Comune di Urbana - PD - (fabbricato al N.C.E.U. fg. 17, mapp. n. 151 subb. 1, 2 e 3, edificato su **terreno** al N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 151 di ha 00.13.38 con adiacente ulteriore **terreno** inedificato al N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 263 di ha 00.26.10, mapp. n. 260 di ha. 00.01.35), sono **pervenuti agli attuali comproprietari indivisi, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà**

- 152 - [redacted]
156 - [redacted]
- [redacted]

BENI E DIRITTI COME DI SEGUITO PERVENUTI,
premessi che in data anteriore al 1962

- 160 - [redacted] (nato ad Urbana il 08.02.1914) – per la quota indivisa di 2/9 della piena proprietà;
164 - [redacted] (nato ad Urbana il 26.01.1921) – per la quota indivisa di 4/9 della piena proprietà;
- [redacted] (nato ad Urbana il 15.22.1915) – per la quota indivisa di 3/9 della piena proprietà;

erano pieni comproprietari indivisi dei beni immobili identificati al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. nn. **145** di ha. 00.48.80, n. 152 di ha. 00.10.70, n. 151 di ha. 00.06.98.

a seguito di successivi

168

- **atto di permuta del 28.10.1962** del notaio Redetti Giuseppe, rep. n. 17240, **trascritto ad Este il 28.11.1962 ai nn. 3242 R.G. e 2752 R.P.**

172

██████████ cedeva la quota di 1/9 a titolo di permuta a ██████████ (che diviene ora proprietario per la quota di 4/9; i sigg.ri ██████████ e ██████████ erano comproprietari, per quota uguale ed indivisa di 1/3 ciascuno), tra altri beni, di quelli censiti al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. nn. 145 di ha. 00.48.80, n. 152 di ha. 00.10.70, n. 151 di ha. 00.06.98.

176

nota: dal mapp. n. 145 deriva in seguito il mapp. 263 di ha 28.25, con frazionamento n. 333 del 15.02.1979

180

- **atto di divisione del 28.10.1962** del notaio Redetti di Montagnana, rep. n. 17241, **trascritto ad Este 28.11.1962 ai nn. 3245 R.G. e 2755 R.P.**

184

██████████ procedevano alla divisione dei beni tra loro in proprietà (rispettivamente per la quota di 2/9, 4/9 e 3/9) e venivano assegnati a ██████████ gli interi diritti della piena proprietà sui beni censiti al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. n. 145 di ha. 00.48.80, n. 152 di ha. 00.10.70, n. 151 di ha. 00.06.98.

188

- **atto di permuta del 15.02.1979** ricevuto dal notaio Vaudano Fulvio di Castelbaldo, rep. n. 662, **trascritto ad Este 08.03.1979 ai nn. 719 R.G. e 586 R.P.**

Il Comune di Urbana cedeva al sig. ██████████ — per l'intera piena proprietà — il bene censito al N.C.T.R. del comune di Urbana al fg. 17 mapp. n. 208 di ha. 00.00.30 e mapp. n. 260 di ha. 00.01.35.

192

- **denuncia di successione** in morte di ██████████ nato ad Urbana (PD) il 26.01.1921, C.F. ██████████ e deceduto in Montagnana (PD) il 16.07.1986, denuncia n. 68 vol. 389, registrata il 16.01.1987 e **trascritta ad Este il 22.09.1987 ai nn. R.G. 3627 e R.P. 2763.**

196

Eredità — intera piena proprietà — devoluta per legge alla moglie sig.ra ██████████ nata ad Urbana (PD) il 04.11.1923, per la quota di 3/9, ed ai figli sigg.ri ██████████ ██████████ per la quota di 2/9 ciascuno, riguardante i beni censiti al N.C.T.R. del comune di Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 260 di ha. 00.01.35, n. 263 di ha. 00.28.25 e n. 152 di ha. 00.04.25

200

204

- **denuncia di successione integrativa** alla denuncia n. 68 vol. 389 di ██████████ denuncia n. 61 vol. 394, registrata il 08.02.1990 e **trascritta ad Este il 14.02.1990 ai nn. R.G. 660 e R.P. 503**

208

Eredità devoluta per legge alla moglie sig.ra ██████████ per la quota di 3/9, ed ai figli sigg.ri ██████████ per la quota di 2/9 ciascuno, riguardante il bene censito al N.C.T. del comune di Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 151 di ha. 00.06.98 con sovrastante fabbricato rurale non censito all'

N.C.E.U.

212

Nota: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di [REDAZIONE] e [REDAZIONE]

216

- **denuncia di successione** in morte di [REDAZIONE] nata ad Urbana (PD) il 04.11.1923, C.F. [REDAZIONE]; deceduta il 25.02.1999, denuncia n. 21 vol. 501, registrata il 17.09.1999 e **trascritta ad Este il 19.06.2000 ai nn. R.G. 2760 e R.P. 1831.**

220

Eredità – quota indivisa di 1/3 della piena proprietà – devoluta per legge ai figli sigg.ri [REDAZIONE] per la quota di 1/9 ciascuno, riguardante i beni censiti al N.C.T. del comune di Urbana (PD) fg. 17 mapp. n. 260 di ha. 00.01.35, n. 263 di ha. 00.26.10 e delle unità immobiliari censite all' N.C.E.U. del comune di Urbana (PD) al fg. 17 mapp. 151 subb. nn. 2 e 3.

224

Nota: con atto pubblico amministrativo, repertorio n. 40404/2007 del 28.11.2007 del Tribunale di Padova, sezione distaccata di Este, ivi **trascritto il 07.12.2007 ai nn. 8241 R.G. e 4678 R.P.** veniva trascritta, **a carico del sig. [REDAZIONE]**

228

[REDAZIONE] **l'accettazione di eredità con benefico di inventario in morte di [REDAZIONE]**

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di [REDAZIONE] in morte di [REDAZIONE]

232

- **decreto di trasferimento del 28.07.2003** emesso dal Tribunale di Padova, rep. n. 5686, **trascritto ad Este il 16.10.2003 ai nn. 6428 R.G. e 4244 R.P.**

236

La società [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] acquistava **la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà** dei beni di cui alla presente procedura (identificati in nota al N.C.E.U. fg. 17, mapp. n. 151 subb. nn. 2-3 ed al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 151, 260 e 263) del signor [REDAZIONE]

240

con redazione della relazione tecnica di stima (limitata alla sola E.I. 192/2007)

datata

- 04.02.2008

e successivi aggiornamenti ed integrazioni datati

244

- 08.10.2008

e

- 05.03.2012,

ora incaricato dal G.I. dr.ssa Maria Antonia Maiolino di

248

... " aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia del debitore esecutato che dei comproprietari; 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 " ...

252

redige la presente relazione tecnica.

256

--- --
RELAZIONE TECNICA

beni in comune di URBANA - Pd
tra via Borghetto e via Roma - via Rondello (S.P. 11)

260
264
VERIFICA DEI GRAVAMI

Con riferimento all'aggiornamento degli

268 ... " *accertamenti già effettuati nella perizia di
stima, con specifico riferimento alla verifica dei
gravami iscritti a danno sia del debitore esecutato
che dei comproprietari* " ...

272 DITTA ESECUTATA - COMPROPRIETARI NON ESECUTATI - DITTE DANTI CAUSA

I soggetti che hanno avuto e/o hanno tutt'ora diritti reali sui beni oggetto di
esecuzione (E.I. 192/2007 ed E.I. 1170/2011), e **relativamente ai quali possono**
276 **sussistere e/o sussistono gravami a carico**, sono i seguenti:

1 - de cuius [REDACTED]

280 nota: - acquista l'intera piena proprietà dei beni in oggetto con atto di permuta (rep. 17240 -
trascrizione ad Este ai nn. 3241/2751 del 28.11.1962) e di divisione – **cf. all. n. 1.1**
(rep. 17241 del 28.10.1962 - trascrizione ad Este ai nn. 3242-3243-3244-3245/2752-
2753-2754-2755 R.G./R.P. del 28.11.1962) ed atto di permuta del 15.02.1979 – **cf.**
all. 1.2 (trascrizione ad Este ai nn. 719/586 R.G./R.P. del 08.03.1979).

2 - [REDACTED] – ditta debitrice nella E.I. 192/2007

284 nota: - provenienza successoria per legge in morte di [REDACTED] den. succ.
16.07.1986 – **cf. all. n. 1.3** (trascrizione ad Este ai nn. 3627/2763 R.G./R.P. del

288

22.09.1987) e den. succ. ad integrazione 08.02.1990 (trascrizione ad Este ai nn. 660/503 R.G./R.P. del 14.02.1990) – **cf. all. 1.4**, eredi la coniuge [REDACTED] per 1/3 ed i figli [REDACTED] per 2/9 cad.

3 - ex comproprietario (1/3 piena proprietà) [REDACTED] - ditta eseguita nella E.I. 192/2007 per 1/9 della piena proprietà

292

nota: - provenienza successoria per legge in morte di [REDACTED] den. succ. 16.07.1986 – **cf. all. n. 1.3** (trascrizione ad Este ai nn. 2763/3627 R.G./R.P. del 22.09.1987) e den. succ. ad integrazione 08.02.1990 – **cf. all. 1.4**, eredi la coniuge [REDACTED] per 1/3 ed i figli [REDACTED] per 2/9/cad.

296

- provenienza successoria in morte di [REDACTED] (quota 1/3), den. succ. 17.09.1999 – **cf. all. n. 1.5** (trascrizione ad Este ai nn. 2760/1831 R.G./R.P. del 19.06.2000), eredi i figli [REDACTED] per 1/9/cad.

300

- diritti complessivi di [REDACTED] – 1/3 della piena proprietà – ceduti a terzi, prima della procedura esecutiva E.I. 192/2007 (a favore di [REDACTED] con decreto trasferimento 28.07.2003 – **cf. all. n. 1.7**.

4 - attuale comproprietario - 1/3 piena proprietà - [REDACTED] - ditta eseguita nella E.I. 192/2007 per 1/9 della piena proprietà

304

nota: - provenienza successoria per legge in morte di [REDACTED] den. succ. 16.07.1986 – **cf. all. n. 1.3** (trascrizione ad Este ai nn. 2763/3627 R.G./R.P. del 22.09.1987) e den. succ. ad integrazione 08.02.1990 – **cf. all. 1.4**, eredi la coniuge [REDACTED] per 1/3 ed i figli [REDACTED] per 2/9/cad.

308

- provenienza successoria in morte di [REDACTED] (quota 1/3), den. succ. 17.09.1999 – **cf. all. n. 1.5** (trascrizione ad Este ai nn. 2760/1831 R.G./R.P. del 19.06.2000), eredi i figli [REDACTED] per 1/9/cad. e successivo atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 28.11.2007 – **cf. all. n. 1.6** (trascrizione ad

Este ai nn. 8241/4678 R.G./R.P. del 07.12.2007).

312 **5 - attuale comproprietario** - 1/3 piena proprietà - [redacted] - ditta
esecutata nella E.I. 192/2007 per 1/9 della piena proprietà e nella E.I.
1170/2011 per 2/9 della piena proprietà

316 nota: - provenienza successoria per legge in morte di [redacted] den. succ.
16.07.1986 - **cfr. all. n. 1.3** (trascrizione ad Este ai nn. 2763/3627 R.G./R.P. del
22.09.1987) e den. succ. ad integrazione 08.02.1990 - **cfr. all. 1.4**, eredi la coniuge

[redacted] per 1/3 ed i figli [redacted] per 2/9/cad.
- provenienza successoria in morte di [redacted] (quota 1/3), den. succ. 17.09.1999 -
320 **cfr. all. n. 1.5** (trascrizione ad Este ai nn. 2760/1831 R.G./R.P. del 19.06.2000),
eredi i figli [redacted] per 1/9/cad.

6 - ditta attuale comproprietaria - 1/3 piena proprietà - [redacted]
avente causa da [redacted]

324 nota: - provenienza decreto trasferimento 28.07.2003 - **cfr. all. n. 1.7** (trascrizione ad Este
ai nn. 6428/4244 R.G./R.P. del 16.10.2003) - acquista i diritti di [redacted] -
1/3 piena proprietà

328 GRAVAMI

- Cfr. formalità all. nn. 3.1÷3.22 ed elenco soggetti-formalità all. n. 3.23 -

332 Per le verifiche effettuate, i **gravami iscritti e trascritti a carico della ditta
esecutata, dei comproprietari non eseguiti, nonché delle varie ditte danti-
aventi causa, alla data di aggiornamento del 16.10.2015** delle visure alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, Pd, **sono i seguenti.**

ISCRIZIONI CONTRO - ANNOTAMENTI.

* **iscrizione ai nn. 4325 R.G. e 429 R.P. del 02.11.1984** - cfr. all. n. 3.1

336 **ipoteca volontaria** a garanzia di cambiali, rep. n. 195, autenticata il 03.10.1984
dal notaio dr. Martini di Piazzola Sul Brenta.

Somma garantita: £ 90.000.000 per capitale, £ 90.000.000 complessivamente

a favore:

340 [redacted] nato a Urbana il 21.05.1928, C.F. [redacted]

[redacted] nato a Montagnana il 12.03.1960, C.F. [redacted]

contro: terzo garante, datore di ipoteca – [redacted], nato a Urbana il
20.01.1921, C.F. [redacted]

344 debitore non datore di ipoteca: [redacted] nato ad Urbana (PD) il
09.06.01962, C.F. [redacted]

beni colpiti: parte dei beni periziati (diritti e quote non precisate), in comune di
Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152), ed altri beni
348 estranei alla procedura.

Sussistono

- **annotazione nn. 2591 R.G. e 275 R.P. del 29.07.1985** – **svincolo beni**
(comune di Urbana, N.C.T. fg. 13, - beni estranei alla procedura).
- 352 - **annotazione nn. 812 R.G. e 68 R.P. del 08.03.1986** – **svincolo beni**
(comune di Urbana, N.C.T. fg. 15, - beni estranei alla procedura).
- **annotazione nn. 4641 R.G. e 632 R.P. del 22.11.1990** –
cancellazione totale.

356 * **iscrizione ai nn. 4965 R.G. e 597 R.P. del 15.12.1990** – cfr. all. n. 3.2

ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto monitorio rep. n. 2529/90 del
13.12.1990 del Presidente del Tribunale di Vicenza.

Iscrizione in estensione all'ipoteca iscritta con nota di iscrizione del 14.12.1990 ai
360 nn. 16322/2736 R.G./R.P. alla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza

Somma garantita: £. 210.470.757 per capitale, £. 300.000.000 complessivamente
a favore: Banco di Roma s.p.a., C.F. 00392470589, con sede in Roma.

contro:

364 [REDACTED] nato ad Urbana il 08.07.1951;

[REDACTED] nata a Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla procedura).

beni colpiti: i diritti di [REDACTED] (diritti e quote non precisate) sui beni
periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e
368 152), ed altri beni estranei alla procedura.

* **iscrizione ai nn. 4966 R.G. e 598 R.P. del 15.12.1990** – cfr. all. n. 3.3

ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto monitorio rep. n. 2528/90 del
13.12.1990 del Presidente del Tribunale di Vicenza.

372 Somma garantita: £. 258.300.041 per capitale, £. 350.000.000 complessivamente
a favore: Banco di Roma s.p.a., C.F. 00392470589, con sede in Roma.

contro:

376 [REDACTED] nato ad Urbana il 03.09.1955;

[REDACTED] nato ad Urbana il 09.06.1962,

[REDACTED] nata a Bevilacqua (VR) il 23.06.1957 (estranea alla procedura).

beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana (N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260,
263, 152 e 151) – diritti e quote non precisate, più altri beni estranei alla
380 procedura.

Sussiste

- **Annotazione nn. 5161 R.G. e 591 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli

384 beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305

R.P. – cfr. all. n. 3.4 – beni al N.C.E.U. fg. 14, mapp. 341, subb. 3-4-5-6)

▪ **iscrizione ai nn. 108 R.G. e 23 R.P. del 05.01.1991** – cfr. all. n. 3.5

388 **ipoteca giudiziale** iscritta a seguito di decreto ingiuntivo rep. n. 8 del
04.01.1991 del Presidente del Tribunale di Vicenza.

Somma garantita: £. 80.738.434 per capitale, £. 137.487.027 complessivamente
a favore: Cassa Rurale ed Artigiana di Costozza e Tramonte-Praglia, soc. Coop. a
392 r.l., C.F. 01405390244, con sede in Longare (VI).

contro:

[REDACTED], nato ad Urbana il 03.09.1955;

[REDACTED], nato ad Urbana il 09.06.1962.

396 beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana, per la quota complessiva
di 4/9 della piena proprietà (2/9 ciascuno), beni censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp.
nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha 00.33.85, ed altri beni estranei alla
procedura.

400 Sussiste

- **Annotazione nn. 5159 R.G. e 589 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli
beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
404 Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305
R.P. – cfr. all. n. 3.4 – beni al N.C.E.U. fg. 14, mapp. 341, subb. 3-4-5-6)

▪ **iscrizione ai nn. 147 R.G. e 28 R.P. del 07.01.1991** – cfr. all. n. 3.6

408 **ipoteca giudiziale** iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 7 del 04.01.1991 del
Presidente del Tribunale di Vicenza.

Somma garantita: £. 255.144.963 per capitale, £. 432.961.941 complessivamente
a favore: Cassa Rurale ed Artigiana di Costozza e Tramonte-Praglia, sooc. Coop. a

r.l., C.F. 01405390244, con sede in Longare (VI).

412

contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato ad Urbana il
08.07.1951;

beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg.
17, mapp. nn. 260, 263 e 152 di complessivi ha 00.33.85) per la quota di 2/9
416 della piena proprietà, ed altri beni estranei alla procedura.

* **iscrizione ai nn. 1820 R.G. e 226 R.P. del 23.04.1991** – cfr. all. n. 3.7

ipoteca giudiziale in estensione (all'iscrizione ai nn. 5404/763 R.G./R.P. del
28.03.1991 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza) iscritta a seguito di
420 decreto del 26.03.1991 del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 106.927.930 per capitale, £. 150.000.000 complessivamente
a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, C.F. 00257260281, con sede in
Padova.

424

contro: [REDACTED] nato ad Urbana il
08.07.1951;

beni colpiti: i beni periziati in Urbana (N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 151, 152, 260,
163) – diritti e quote non precisati, ed altri beni estranei alla procedura.

428

* **iscrizione ai nn. 1821 R.G. e 227 R.P. del 23.04.1991** – cfr. all. n. 3.8

ipoteca giudiziale in estensione iscritta a seguito di decreto del 27.03.1991
del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 17.916.985 per capitale, £. 26.000.000 complessivamente

432

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, C.F. 00257260281, con sede in
Padova.

contro:

[REDACTED] nato ad Urbana il 08.07.1951;

436

[REDACTED] nato ad Urbana il 03.09.1955;

[REDACTED] nato ad Urbana il 09.06.1962,

[REDACTED] nata ad Urbana (Pd) il 04.11.1923, C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nata a Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla procedura).

440

beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151) – diritti e quote non precisati, ed altri beni estranei alla procedura.

* iscrizione ai nn. 2784 R.G. e 366 R.P. del 01.07.1991 – cfr. all. n. 3.9

444

ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo del 25.06.1991 del Presidente del Tribunale di Padova.

Somma garantita: £. 176.757.734 per capitale, £. 260.000.000 complessivamente
a favore: Cassa di Risparmio delle Province Lombarde., C.F. 00774480156, con sede in Milano.

448

contro:

[REDACTED], nato ad Urbana il 08.07.1951;

[REDACTED], nata a Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla procedura).

452

[REDACTED] nato a Camisano Vicentino il 26.03.1925 (estraneo alla procedura).

beni colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana, per la quota di 2/9 della piena proprietà (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha 00.33.85), ed altri beni estranei alla procedura.

456

Sussiste

- iscrizione in rinnovazione ai nn. 3266/636 R.G./R.P. del 20.06.2011

- cfr. all. n. 3.12

460

* iscrizione ai nn. 3060 R.G. e 406 R.P. del 23.07.1991 – cfr. all. n. 3.10

ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 2084/91 Racc. e n. 813/91 Ing. del 18.04.1991 del Presidente del Tribunale di Udine.

Somma garantita: £ 29.198.238 per capitale, £ 40.000.000 complessivamente

464 a favore: [REDACTED] con sede in Udine.

contro: [REDACTED] nato ad Urbana il 09.06.1962.

468 beni colpiti: i beni periziati in comune di Urbana – diritti e quote non precisate, individuati in nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151, più altri beni estranei alla procedura.

Sussiste

472 - **Annotazione nn. 5160 R.G. e 590 R.P. del 29.11.1997** – **cancellazione limitata a beni estranei alla procedura** (relativa ai soli beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305 R.P. – cfr. all. n. 3.4 – beni al N.C.E.U. fg. 14, mapp. 341, subb. 3-4-5-6).

476 * **iscrizione ai nn. 346 R.G. e 48 R.P. del 30.01.1998** – cfr. all. n. 3.11

ipoteca giudiziale iscritta a seguito di decreto ingiuntivo n. 81 del 30.12.1996 della Pretura civile di Legnago (VR).

Somma garantita: £. 18.863.938 per capitale, £. 38.863.938 complessivamente

480 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED], nata ad Urbana (Pd) il 04.11.1923, C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

484 beni colpiti: i beni periziati – per la quota di 1/3 della piena proprietà, individuati in nota al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260, 263, 152 e 151.

* **iscrizione ai nn. 3266 R.G. e 636 R.P. del 20.06.2011** – cfr. all. n. 3.12

488 **ipoteca giudiziale in rinnovazione** alla iscr. ai nn. 2784/366 R.G./R.P. del
04.07.1991 – cfr. all. n. 3.9 derivante da decreto ingiuntivo n. 2633/91 del
25.06.1991 del Tribunale di Padova.

Somma garantita: € 91.287,75 (ex £ 176.757.734) per capitale, € 134.278,79 (ex
£ 260.000.000) complessivamente

492 **a favore:** Cassa di Risparmio delle Province Lombarde., C.F. 00774480156, con
sede in Milano – ora Castello Finance S.r.l., C.F. 04555440967

contro:

496 [REDACTED] nato ad Urbana il 08.07.1951

Nota: l'iscrizione in rinnovazione non colpisce diritti di [REDACTED] e [REDACTED]

500 **beni colpiti:** i beni periziati in comune di Urbana, per la quota di 2/9 della piena
proprietà (censiti al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha
00.33.85)

Nota: l'iscrizione in rinnovazione non colpisce i restanti beni (estranei alla
procedura) di cui alla formalità originaria

504 **Nota:** iscrizione in rinnovazione all'iscrizione ai nn. 2784/366 R.G./R.P. del
04.07.1991 –cfr. all. n. 3.9

TRASCRIZIONI A CARICO – ANNOTAMENTI.

* **trascrizione ai nn. 1702 R.G. e 1271 R.P. del 26.04.1993** – cfr. all. n. 3.13

508 **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 30.03.1993 n. 57/1993 di Rep. del
Tribunale di Padova del sig. [REDACTED] nato
ad Urbana il 09.06.1962.

beni colpiti – i beni periziati in comune di Urbana – diritti e quote non precisati

(beni individuati al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151) ed altri beni estranei alla procedura.

Sussiste

- **Annotazione nn. 5157 R.G. e 587 R.P. del 29.11.1997** –
cancellazione limitata a beni estranei alla procedura (relativa ai soli
beni trasferiti con Decreto di trasferimento n. 1865 del 08.07.1997 del
Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 14.07.1997 ai nn. 3076 R.G. e 2305
R.P. – cfr. all. n. 3.4 – beni al N.C.E.U. fg. 14, mapp. 341, subb. 3-4-5-6).

* **trascrizione ai nn. 4493 R.G. e 3166 R.P. del 22.09.2001** – cfr. all. n. 3.14

Sentenza dichiarativa di fallimento del 30.03.1993 n. 2649/1149 di Rep. del
Tribunale di Padova del sig. [REDACTED], nato
ad Urbana il 09.06.1962,

beni colpiti – i beni periziati in comune di Urbana – quota di 1/9 della piena
proprietà (quota pervenuta per successione in morte di [REDACTED], individuati in
nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260 e 263 ed al N.C.E.U. fg. 17, mapp. n. 151
subb. nn. 2-3.

* **trascrizione ai nn. 3846 R.G. e 2133 R.P. del 07.06.2007** – cfr. all. n. 3.15

Atto Giudiziario, **pignoramento immobiliare**, Rep. n. 475 atti giudiziari del
Tribunale di Padova del 20.04.2007.

a favore: [REDACTED]

a carico:

[REDACTED] nato ad Urbana il 08.07.1951;

[REDACTED] nato ad Urbana il 03.09.1955;

[REDACTED] nato ad Urbana il 09.06.1962.

beni colpiti – quote e diritto: la quota di 3/9 di proprietà dei beni periziati (quota

536

di 1/9 ciascuno di [REDACTED] identificati in nota al
N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260, 263, 152 e 151.

Nota: trattasi dell'atto di pignoramento per cui si procede nella E.I. n. 192/2007.

540

I diritti pignorati di [REDACTED] era stati in precedenza già trasferiti a
terzi (antecedentemente al pignoramento), con decreto di trasferimento
28.07.2003 – cfr. all. n. 1.7

* **trascrizione ai nn. 913 R.G. e 650 R.P. del 14.02.2012** – cfr. all. n. 3.16

544

Atto Giudiziario, **pignoramento immobiliare**, Rep. n. 1800/2011 atti giudiziari
del Tribunale di Padova del 25.11.2011.

a favore: [REDACTED] nato a Roverchiara (Vr) il 07.07.1949.

a carico: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato ad Urbana il
08.07.1951;

548

beni colpiti – quote e diritto: la quota di 2/9 di proprietà dei beni periziati
identificati in nota al N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260, 263, 152 e 151.

Nota: trattasi dell'atto di pignoramento per cui si procede nella E.I. n.
1170/2011 – riunita alla E.I. 192/2007.

552

Nota: a carico di [REDACTED] sussiste inoltre un **ulteriore**
atto di pignoramento del 21.12.1994, trascritto ad Este il
10.01.1995 ai nn. 92/77 R.G./R.P. – cfr. all. 3.17 – relativo ad altri beni
in Urbana, estranei alla presente procedura (terreno e fabbricato al mapp.
282 del fg. 17) – beni in seguito ceduti a terzi con decreto di trasferimento
del 02.02.2001, trascritto ad Este il 02.03.2001 ai nn. 1030/717 R.G./R.P. ed
ancora il 20.09.2001 ai nn. 4464/3149 R.G./R.P. – cfr. all. nn. 3.18÷3.19

556

560

DIVISIBILITÀ IN NATURA – ATTUALE VALORE DI MERCATO – PROGETTO DIVISIONALE

Con riferimento alla

... " *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* "

564

568

DIRITTI E QUOTE OGGETTO DI DIVISIONE ED ESECUATE – E.I. 192/2007 + E.I. 1170/2011

* E.I. 192/2007 - **atto di pignoramento 20.04.2007**, trascritto ad Este, Pd, il 07.06.2007 ai nn. 3846/2133 – **cfr. all. n. 3.15**

quota indivisa di 2/9 della piena proprietà di

572

- [REDACTED] – 1/9 piena proprietà

- [REDACTED] – 1/9 piena proprietà

entrambe quote di provenienza successoria in morte di [REDACTED] (quota 1/3 –

DITTA DEBITRICE), den. succ. 17.09.1999 – **cfr. all. n. 1.5** (trascrizione ad Este

576

ai nn. 2760/1831 R.G./R.P. del 19.06.2000), eredi i figli [REDACTED] e

[REDACTED] per 1/9/cad.

* E.I. 1170/2011 - **atto di pignoramento 25.11.2011**, trascritto il 14.02.2012 ai nn. 913/650 R.G./R.P. – **cfr. all. n. 3.16**

580

quota indivisa di 2/9 della piena proprietà di

- [REDACTED] – 2/9 piena proprietà

quota di provenienza successoria in morte di [REDACTED] den. succ.

16.01.1987 e 08.02.1990 – **cfr. all. n. 1.3-1.4** (trascrizione ad Este ai nn.

584

3267/2763 R.G./R.P. del 22.09.1987 ed ai nn. 660/503 R.G./R.P. del 14.02.1990),

eredi la coniuge [REDACTED] per 1/3 ed i figli [REDACTED] (e

██████████ per 1/9/cad.

588

NOTE - a carico di ██████████ e di ██████████ sussiste inoltre il decreto di trasferimento 17.01.2000, trascritto ad Este il 24.01.2001 ai nn. 391/271 R.G./R.P. relativo ad altri **beni estranei** (in Urbana, terreno e fabbricato al mapp. 281 del fg. 17 del N.C.T.R.), a seguito di atto di pignoramento 31.10.1995, trascritto ad Este il 20.11.1995 ai nn. 4178/3066 R.G./R.P. che colpiva tuttavia la sola ██████████ (fabbricato e terreno al mapp. 281 del fg. 17 del N.C.T.R.) - **cfr. all. nn. 3.20÷3.21;**

592

- a carico di ██████████ a sussiste inoltre altro pignoramento 17.06.1991, trascritto ad Este il 27.09.1991 ai nn. 3750/2853 R.G./R.P. relativo a **beni estranei** (in Urbana al fg. 14 del N.C.T.R.) - **cfr. all. 3.22.**

596

— — —

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni immobili oggetto di esecuzione-divisione

— CATASTO FABBRICATI - cfr. all. nn. 2.1÷2.7

600

N.C.E.U. - Comune di Urbana (Pd), Fg. 17,

	mapp.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	r.c.€
scoperto esclusivo	151	1					B.C.N.C. cortile e portico	
abitazione p.t-1	151	2	-	A/2	1	v. 8	-	516,46
laboratorio p.t.-1	151	3	-	C/3	1	mq. 201	-	290,66

604

— CATASTO TERRENI - cfr. all. nn. 2.8÷2.13

N.C.T.R. - Comune di Urbana (Pd), Fg. 17,

	mapp.	ha.	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
area coperta e scoperta	151	00.13.38	ente urbano	-	-
terreno ineditato	260	00.01.35	semin. arbor. 1	1,35	0,84
terreno ineditato	263	00.26.10	semin. arbor. 1	26,15	16,18

608

sommano ha **00.40.83**

- 612 nota: - il mapp. **151** di ha **00.13.38** deriva da variazione d'ufficio del 17.07.1987 n. 170787
e comprende l'ex mapp. **152**
- 616 - il mapp. **260** di ha **00.01.35** deriva da frazionamento 15.02.1979 n. 333 del mapp.
208 di ha 00.15.65 (derivano i mapp. 208 di ha 00.00.30, 259 di ha 00.09.10, 260 di
ha 00.01.35 e 261 di ha 00.04.90);
- 620 - il mapp. **263** di ha **00.26.10** deriva da frazionamento 15.02.1979 n. 333 del mapp.
145 di ha 00.36.65 (derivano i mapp. 145 di ha 00.06.40, 262 di ha 00.02.00 e 263 di
ha 00.28.25) e successiva variazione del 17.07.1987 n. 901707.1/87 (vengono variati
i mapp. 151, 152 e 263 di ha 00.26.10).

--- --

AGGIORNAMENTI DI SOPRALUOGO

624 Eseguito nuovo sopralluogo, **si conferma la situazione generale già descritta in
relazione 04.02.2008 e successive integrazioni 08.10.208 e 05.03.2012** - le
condizioni generali dei fabbricati, per il protrarsi dello stato di abbandono dei beni,
sono ulteriormente degradate.

628 Si evidenzia che al sopralluogo (agg. al gennaio 2015) **si è riscontrata la presenza
di una recinzione abusiva** nel terreno al mapp. 151 (del fg. 17 del N.C.T.R.),
posta tra lo spigolo nord-est del fabbricato artigianale (u.i.u. sub. 3 del mapp. 151
del fg. 17 del N.C.E.U.) ed il confine est del lotto di terreno, verso proprietà le
limitrofe ad est (al mapp. 209 del fg. 17 del N.C.T.R.); **detta recinzione
impedisce in maniera illecita l'accesso alla porzione di area di proprietà al
mapp. 151**, ad est del fabbricato artigianale, e **la rende accessibile dalla sola
proprietà terza a sud** (mapp. 282 del fg. 17 del N.C.T.R.); **in sostanza la
proprietà terza al mapp. 282, si è di fatto impossessata della porzione di**

636 **area del mapp. 151, abusivamente recintata – cfr. tavola grafica e foto all.
n. 5.1 –**

Si evidenzia alla Procedura Esecutiva l'opportunità di attivarsi, prevedibilmente a
mezzo di Custode, al fine di far rimuovere detta recinzione onde evitare eventuali
640 usucapioni o comunque evitare problematiche in fase di vendita e consegna del
bene.

AGGIORNAMENTI URBANISTICI

644 Dalle verifiche effettuate – agg. al febbraio 2015 – **cfr. all. n. 4.1 – non sono
emerse variazioni urbanistiche di rilievo** e si richiamano pertanto le seguenti
prescrizioni urbanistiche:

– **il fabbricato** (N.C.E.U., Fg. 17, mapp. n. 151) e **l'aera** coperta e scoperta
648 (N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 151 di ha 00.13.38) ricadono in **Z.T.O. residenziale
C/1**, principalmente normata dall'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. e dal repertorio
normativo:

- altezza massima ml 7,50;
- 652 - intervento in concessione diretta;
- densità fondiaria m³/m² 0,75-1,00 max.-min.

Sono inoltre possibili il mantenimento della volumetria esistente, con incrementi
volumetrici fino al 20% degli edifici uni e bifamiliari, con un massimo di m³ 150
656 per ogni unità abitativa.

– **il terreno ineditato** (N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260 e 263 di complessivi ha
00.27.45) ricadono in **Z.T.O. D1 per servizi per la produzione – area a verde
pubblico**, normata dall'art. 27, punto B (aree a verde pubblico) delle N.T.A. del
660 P.R.G. secondo cui si tratta di:

664 "aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle
zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo
produttivo. Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport
e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali,
servizi igienici, ecc. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a
verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali,
fontane, ecc."

- 668
- indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq;
 - altezza massima = ml. 10,00;
 - distanza dalle strade = ml. 10,00;
 - distanza minima dai confini = ml. 10,00.

672 Si precisa che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione Comunale
potrà esaminare proposte di sviluppo dell'area inedificata (mapp. 263-260), previa variante
urbanistica e convenzione, secondo un principio di perequazione.

676 ATTUALE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al valore di stima esposto nelle
relazioni **04.02.2008** e **08.10.2008**

= € 280.035,00 intera piena proprietà

680 = € **62.230,00** quota indivisa di **2/9** della piena proprietà (E.I. 192/2007 =
1/9 di [REDACTED] ed 1/9 di [REDACTED])

e successivo **aggiornamento dei valori con relazione 05.03.2012** - riduzione
media del 30% = coeff. 0,70

684 = € 196.024,00 intera piena proprietà

= € **43.560,00** quota indivisa di **2/9** della piena proprietà (E.I. 192/2007 =

1/9 di [redacted] ed 1/9 di [redacted]

si aggiornano ulteriormente i medesimi, alla data odierna del 19.10.2015 –

688 riduzione media del 10% = coeff. 0,90, come segue:

€ 196.024,00 x 0,90 = € 176.412,60

da cui

= € 176.421,00 intera piena proprietà

692 = € 39.205,00 quota indivisa di 2/9 della piena proprietà (E.I. 192/2007 =

1/9 di [redacted] ed 1/9 di [redacted]

Poiché successivamente alle relazioni di C.T.U. 04.02.2008 - 08.10.2008 - 05.03.2012
(E.I. 192/2007), veniva riunita alla E.I. 192/2007, anche la E.I. 1170/2011, che
696 colpiva ulteriori diritti di [redacted] (2/9 della piena proprietà), **nella presente
relazione di divisione immobiliare verranno considerati anche le predette
ulteriori quote.**

Note

- 700 - dal primo trimestre 2008 al marzo 2012 il mercato immobiliare (soprattutto quello
relativo a beni immobili ubicati in contesti periferici e di limitata commerciabilità)
ha risentito di una fase ciclica negativa, più limitata nel 2008 (coeff. 0,95),
periodo ancora prossimo alla lunga fase di notevole crescita del 2002-2007, ed
704 evidenziatasi soprattutto nel biennio 2009-2010 (coeff. 0,90). Nel 2011 la
flessione del mercato, seppur ancora riscontrabile, è stata relativamente più
contenuta = coeff. riduttivo 0,70, deriva da variazioni medie primo trimestre 2008
/ fine 2011 = 0,95 (2008) x 0,90 (2009) x 0,90 (2010) x 0,95 (2011) = 0,73 =
708 0,70
- per il periodo marzo 2012 – ottobre 2015, si stima un'ulteriore riduzione media
del 10% = coeff. 0,90

712

--- --
Poiché successivamente alle relazioni di C.T.U. 04.02.2008 - 08.10.2008 - 05.03.2012 (E.I. 192/2007), veniva riunita alla E.I. 192/2007, anche la E.I. 1170/2011, che colpiva ulteriori diritti di [REDACTED] (2/9 della piena proprietà), **nella presente relazione di divisione immobiliare verranno considerati anche le predette ulteriori quote.**

716

--- --
DIVISIBILITÀ

I beni, per loro caratteristiche, indipendenza, conformazione e dimensioni,

720

bene A - fabbricato suddiviso in due distinti corpi di fabbrica (N.C.E.U. fg. 17, mapp. 151, subb. 1-2-3), con **terreno di pertinenza** (N.C.T.R. fg. 17, mapp. 151)

ed ulteriore adiacente

724

bene B - terreno ineditato (N.C.T.R. fg. 17, mapp. 260-263),
sono comodamente divisibili in natura.

--- --
PROGETTI DIVISIONALI

728

Valore attuale dell'intero cespite immobiliare (fabbricati A + terreno ineditato B)

intera piena proprietà = € 176.421,00

Valore attuale delle quote eseguite

E.I. 192/2007 - 2/9 della piena proprietà = € 39.205,00

732

E.I. 1170/2011 - 2/9 della piena proprietà = € 39.205,00

bene A - valore attuale di stima dei fabbricati e del terreno pertinenziale (N.C.E.U. fg. 17, mapp. 151, subb. 1-2-3 - N.C.T.R. fg. 17, mapp. 151) come da relazione di stima 04.02.2008 e coefficienti di

736

adeguamento dei valori 0,70 (anni 2008-2012) e 0,90 (anni 2012-2015), si ha

$$\begin{aligned} & \text{€ } 230.625,00 \text{ (media tra € } 236.250,00 \text{ e } 225.000,00) \times 0,70 \times 0,90 = \\ & = \text{€ } 145.293,75 = \text{€ } \mathbf{145.293,00} \end{aligned}$$

740

bene B - valore attuale di stima del terreno non edificato (N.C.T.R. fg. 17, mapp. 260-262) come da relazione di stima 04.02.12008 e coefficienti di adeguamento dei valori 0,70 (anni 2008-2012) e 0,90 (anni 2012-2015)

744

$$\begin{aligned} & \text{€ } 49.410,00 \times 0,70 \times 0,90 = \\ & = \text{€ } 31.128,30 = \text{€ } \mathbf{31.128,00} \end{aligned}$$

Si propone, quale possibile divisione dei beni in natura, **l'assegnazione alla ditta**

esecutata - a fronte della relativa spettante quota indivisa di 2/9 (E.I. 192/2007) +

748

2/9 (E.I. 1170/2011) per un controvalore di € 39.205,00 + € 39.205,00 = €

- **proposta 1**

assegnazione alla ditta esecutata (1/9 [redacted] + 3/9 [redacted])

dell'**intera piena proprietà del bene B** - terreno ineditato al N.C.T.R. fg. 17,

752

mapp. 260-263 - per un valore di stima di € 31.128,00, cui residua un **saldo**

positivo - da avere ed a carico dei restanti comproprietari - in denaro pari ad

€ 47.282,00 (€ 39.205,00 + 39.205 - € 31.128,00)

- **proposta 2**

756

assegnazione alla ditta esecutata (1/9 [redacted] + 3/9 [redacted])

dell'**intera piena proprietà del bene A** - fabbricato al N.C.E.U. fg. 17, mapp.

151, subb. 1-2-3 e terreno al N.C.T.R. fg. 17, mapp. 151 - per un valore di

stima di € 145.293,00, cui residua un **saldo negativo** - da versare ed a

760

favore dei restanti comproprietari - in denaro pari ad € 66.883,00 (€

$39.205,00 + 39.205,00 - € 145.293,00 = € 106.089,00$).

Si precisa che

764 - non si ritiene al momento opportuna, salva diversa valutazione del G.E.-G.I. (per
ovviare eventualmente ai consistenti saldi in denaro) la divisione anche dei due
768 corpi del fabbricato al **bene A**, ovvero dell'abitazione al sub. 2 dal magazzino al
sub. 3, per la limitata consistenza immobiliare che residuerebbe per entrambe le
porzioni e tale da renderne presumibilmente non vantaggiosa la ristrutturazione
e/o il recupero volumetrico.

772 - **l'accesso al bene A** – fabbricato (mapp. 151 del fg. 17 del N.C.E.U.) e terreno
pertinenziale (mapp. 151 del fg. 17 del N.C.T.R.), **avviene attualmente tanto**
dall'area adiacente di cui al bene B (mapp. 260-263 del fg. 17 del N.C.T.R.,
area quest'ultima accessibile in via autonoma dalla strada pubblica – via Roma -
via Rondello – tramite il mapp. 260) quanto, di fatto, attraverso limitrofa e
confinata area a sud-ovest, di proprietà di terzi (area al mapp. 150 del fg. 17 del
N.C.T.R.) da via Borghetto.

776 Relativamente a questo secondo accesso da sud-ovest, **trattasi di situazione**
di fatto, come riscontrata ai sopralluoghi, priva tuttavia specifica
servitù di passaggio trascritta.

780 Si ritiene opportuno, pertanto, che contestualmente all'eventuale decreto di
trasferimento per divisione – stralcio di quota, venga **istituita servitù di**
passaggio pedonale e carraia a favore del bene A (fabbricato al N.C.E.U.
fg. 71, mapp. 151 e terreno al mapp. 151 del fg. 17 del N.C.T.R.) **ed a carico**
del bene B (terreni ineditati ai mapp. 260-263 del fg. 17 del N.C.T.R.) **per**
784 **consentire l'accesso** dalla via Roma – via Rondello – **al predetto bene A,**
attraverso tutto il terreno al mapp. 260 e lungo una fascia larga ml

MARCO CALDERONE
ARCHITETTO

5,00 posta a confine est del mapp. 263 (a confine con gli adiacenti mapp.
227-210 del fg. 17 del N.C.T.R.).

788

Padova, 20.10.2015

Il C.T.U. – arch. Marco Calderone



E' CONFORME AL
CORRISPONDENTE ATTO
INVIATO TELEMATICAMENTE