

TRIBUNALE DI PADOVA

Causa Civile n° 7219/2012

Giudice: Dott.ssa M.A. Maiolino

Banca Antonveneta S.p.a.

contro

[REDACTED]

**“INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA
Esecuzione Immobiliare n° 962/2010”**

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi



La sottoscritta arch. Monica Franchi in riferimento all'incarico integrativo ricevuto dal G.E., nell'udienza in data 07/10/2015, 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 dei comproprietari;
 - chiarire la divisibilità in natura o meno del bene;
 - verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto in sede d'asta per l'intero;
- espone quanto segue.

a) Relativamente agli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali.

I beni sono attualmente così catastalmente individuati (visure del 08/01/2016 che si allegano in copia) con le variazioni, apportate d'ufficio in data 09/11/2015, riguardanti l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Lotto n. 1:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 182:

- sub. 2 - categoria C/6 - classe I – consistenza mq. 20 - Sup. catastale 23 mq - piano terra - rendita € 28,92;
- sub. 3 - categoria A/3 - classe I – consistenza vani 7,5 – Sup. catastale 104 mq - piano terra e primo - rendita € 464,81.

Il fabbricato insiste sul terreno censito:

C.T. – Comune di Codevigo – Fg. 2 – mappale 182 – Ente Urbano - consistenza mq. 1090.

Lotto n. 2:

N.C.E.U. - Comune di Codevigo - Sez. U - Fg. 2 - mappale 180:

- sub. 2 - categoria A/2 - classe I – consistenza vani 12 - Sup. catastale 320 mq - piano terra e primo - rendita € 898,64;
- sub. 3 - categoria C/6 - classe I – consistenza mq. 11 - Sup. catastale 13 mq



- piano terra - rendita € 15,91.

Il fabbricato insiste sul terreno censito:

C.T. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mappale 180 – Ente Urbano -
consistenza mq. 1.340.

**b) Relativamente agli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate –
Servizio di Pubblicità Immobiliare.**

Dalle ispezioni effettuate in data 08/01/2016 a far data dal 01/03/2011 (che
si allegano in copia) sono risultate le seguenti note:

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 13864/2754 del 08/04/2011, derivante da Decreto Ingiuntivo in
data 01/04/2011, repertorio n. 3029/2011, emesso dal Tribunale di Padova, a
favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOC.
COOP. A R.L., con sede in Piove di Sacco (PD) e contro (tra gli altri):

- [REDACTED]
[REDACTED]

- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (intero):

C.T. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – map. 490 – are 17.10

- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (intero):

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 352 sub. 2, 3 e 4

- per il diritto di proprietà, per la quota di 2/15 (due/quindicesimi):

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

ANNOTAZIONE in data 09/08/2011, N. gen./part. 32491/5474 per
CANCELLAZIONE TOTALE.

- Ipoteca Giudiziale:

N. gen./part. 9982/1328 del 21/03/2012, derivante da Decreto Ingiuntivo in
data 08/03/2012, repertorio n. 95/2012, emesso dal Tribunale di Venezia –



Sez. Dist. Dolo, a favore di UNICREDIT S.p.a., con sede in Roma e contro

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (intero):

C.T. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mappale 490 – are 17.10

- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 (metà):

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 352 sub. 2, 3 e 4

- per il diritto di proprietà, per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. – Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3.

Trascrizioni:

- Domanda Giudiziale:

N. gen./part. 28520/20112 del 10/08/2012, derivante da Ordinanza Introduttiva del Giudizio di Divisione ex Art. 600 C.P.C., in data 20/07/2012, repertorio n. 194/2012, emesso dal Tribunale di Padova, a favore e contro

- [redacted] per il diritto di proprietà:

- per la quota di 1/4 (un/quarto):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;

- [redacted] per il diritto di proprietà:

- per la quota di 1/4 (un/quarto):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Foglio 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;



[REDACTED] per il diritto di proprietà:

- per la quota di 1/4 (un/quarto):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;

- [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà:

- per la quota di 1/4 (un/quarto):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 182 sub. 2 e 3

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;

- [REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà:

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;

- [REDACTED]

per il diritto di proprietà:

- per la quota di 20/150 (venti/centocinquantesimi):

N.C.E.U. - Comune di Codevigo – Fg. 2 – mapp. 180 sub. 2 e 3;

c) Relativamente alla divisibilità del bene.

La sottoscritta, effettuate le opportune valutazioni sia tecniche che economiche, considerato:

- che il valore della quota complessiva di spettanza dell'esecutato sig.

[REDACTED] è pari ad € **55.500,00**, quest'ultimo valore conseguenza di quanto si relazionerà di seguito al punto **d)**;

- che tale valore non trova corrispondenza in nessuno dei due valori



assegnati ai lotti individuati nella perizia di stima depositata in data 05/12/2011, modificati nella "Replica alle osservazioni" depositata in data 06/04/2012 e nella presente Relazione integrativa;

- che, come tra l'altro già relazionato con nota del 23/01/2012, risulta di difficile attuazione la scelta di individuare la suddetta quota in uno dei due lotti mediante frazionamento degli stessi;

ritiene che **il bene non risulti divisibile in natura.**

d) Relativamente all'attuale valore del bene.

In considerazione di quanto sopra detto in merito all'indivisibilità dei lotti, così come individuati, e del perdurare del momento negativo del mercato immobiliare che sta continuando a penalizzare in maniera sensibile sia le aree edificabili che gli immobili di vecchia costruzione, si ritiene di dover rivedere al ribasso i valori unitari precedentemente stimati per il Lotto n. 1 ed il Lotto n. 2.

- **Lotto n. 1:** il valore unitario, riferito al metro cubo edificabile, può essere all'oggi stimato in €/mc 100,00 e pertanto il nuovo valore è pari a:

$$\text{mc. } 840,00 \times \text{€/mc. } 100,00 = \text{€ } 84.000,00$$

Detratto il costo per la demolizione del fabbricato da ristrutturare pari ad € 4.275,00, il valore risulta:

$$\text{€ } 84.000,00 - \text{€ } 4.275,00 = \text{€ } 79.725,00$$

(euro settantanovemila settecentoventicinque/00)

Il valore della quota di 1/4 (un quarto) del sig. [REDACTED], risulta quindi essere pari a:

€ 19.931,00, arrotondato ad **€ 19.900,00 (euro diciannovemila novecento/00).**

- **Lotto n. 2:** il valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, può essere all'oggi stimato in €/mq 900,00 e pertanto il



nuovo valore è pari a:

mq. 296,02 x €/mq. 900,00 = € 266.418,00

(euro duecentosessantaseimila quattrocentodiciotto/00).

Il valore della quota di 20/150 (venti/centocinquantiesimi) del sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta quindi essere:

€ 35.522,40 arrotondato ad **€ 35.500,00.**

(euro trentacinquemila cinquecento/00).

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione in merito si
dimette la presente integrazione di stima.

Con osservanza.

Padova, 8 gennaio 2016

(arch. Monica Franchi)

Alla presente Integrazione si allegano:

Lotto 1: Documentazione catastale;

Lotto 2: Documentazione catastale;

Visure Ipotecarie

