TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa M. A. Maiolino

Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da

contro

Il giorno 03.12.2018 il G.E., Dott.ssa M. A. Maiolino ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura contro

che risulta proprietario: dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di pignoramento:

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per **la quota intera di proprietà** dell'immobile a Santa Giustina in Colle in via Dante 101:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- **sub 6** – via Dante 101, piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, cons. 14 vani, RC 1.373,78 – *variazione del 27.09.2018, protocollo n. PD0153344 in atti dal 28.09.2018 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 77321.1/2018).*

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **sub 5** – via Dante 101, piano S1, cat. C/6, classe 1, cons. 42 mq, RC 78,09 – *variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.*

La provenienza deriva in seguito, prima all'atto di compravendita in data 17.02.1976 rep. n. 55.194 del Notaio Renzo Franco di Padova (acquisto terreno) e poi alla costruzione effettuata nel 1976 e successivi interventi (vedi atti abilitativi più avanti);

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **21**

- Seminativo, classe 4, Cons. 4.570 mq, RD Euro 24,70, RA Euro 21,24 – *frazionamento del 02.01.1987 in atti dal 06.11.1998 (n. 4987.900/1987).*

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **134**

- Prato, classe 2, Cons. 3.740 mq, RD Euro 17,38, RA Euro 12,56.

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **174**

- Prato, classe 3, Cons. 3.240 mq, RD Euro 10,04, RA Euro 6,69.

La provenienza dei beni deriva, con atto di compravendita in data 19.12.1997, rep. n. 194.667 del Notaio Donato Cazzato di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 23.12.1997 ai nn. 35894/24693.

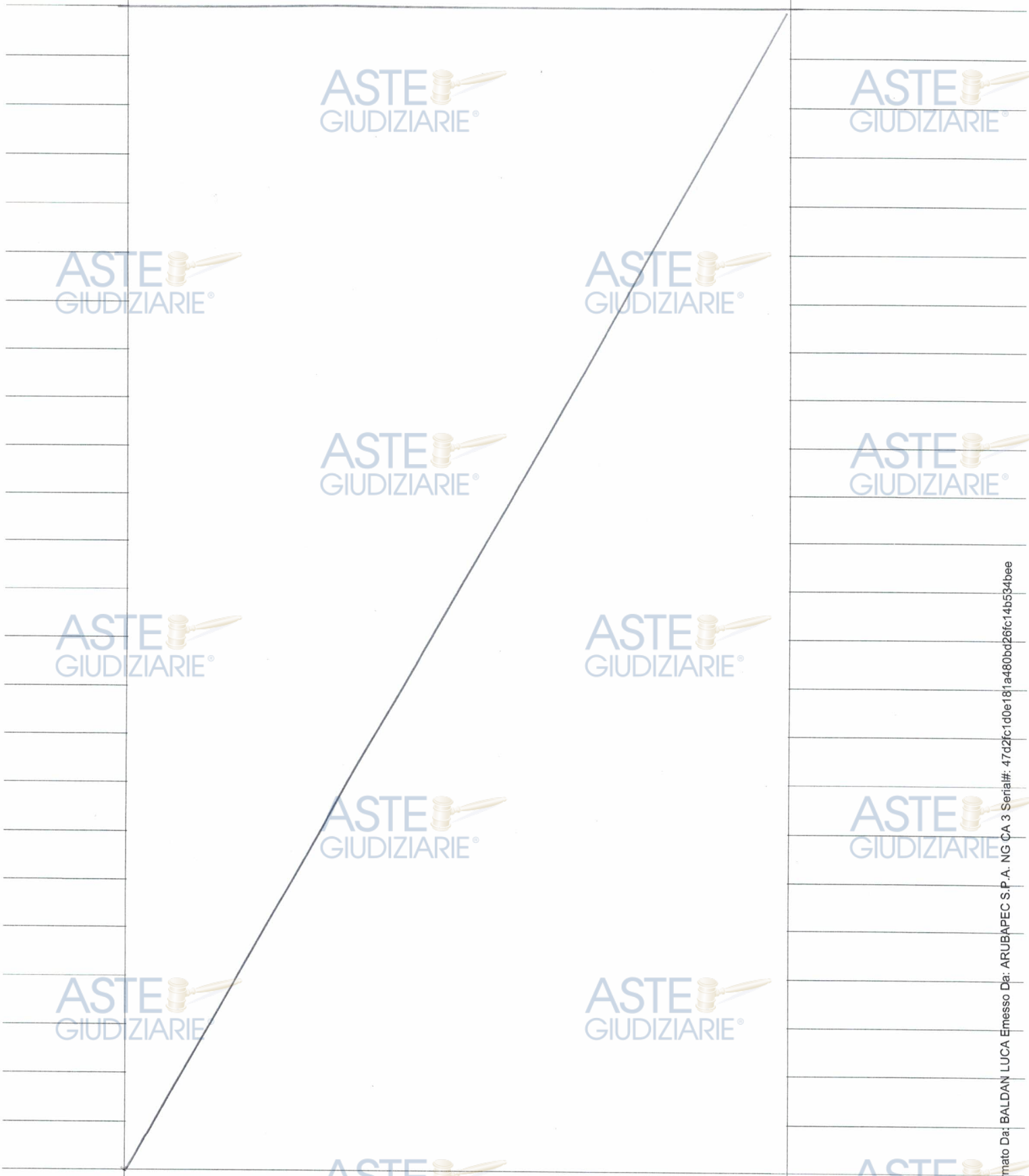
Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **291**

- Seminativo, classe 4, Cons. 5.835 mq, RD Euro 31,54, RA Euro 27,12 – *frazionamento del 01.01.1987 in atti dal 06.11.1998 (n. 93.900/1987).*

La provenienza dei beni deriva, con atto di compravendita in data 06.04.1987, rep. n. 17.316 del Notaio Donato Cazzato di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 22.04.1987 ai n.ri 10588/7520.

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN SANTA GIUSTINA IN COLLE via Dante 101

Tali beni immobili, oggetto della presente perizia, sono rappresentati da un singolo fabbricato residenziale e dalle sue pertinenze accessorie (giardino e garage), situati in un contesto residenziale agricolo/urbano sparso (loc. Simioni), dove nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza (a circa 2 Km si trova il centro di Santa Giustina in Colle e a circa 1,2 Km il centro del vicino comune Villa del Conte). L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla pubblica via Dante: una strada "bianca" conduce dall'ingresso alla residenza, a circa metà del percorso un ponticello privato permette di attraversare il fiume Tergola che ivi scorre e divide in due porzioni il compendio immobiliare. Tale viabilità privata è funzionale anche all'accesso ad un'altra porzione immobiliare residenziale di proprietà (soggetto non oggetto di pignoramento) identificata al Catasto Terreni con il mappale 294 (dal foglio 14), che ne determina una servitù attiva in capo a detto mappale, sostanzialmente tale proprietà immobiliare determina di fatto una "enclave" nell'area di pertinenza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. La servitù è costituita anche per i servizi e utenze della proprietà e per quelle comuni necessarie per il funzionamento e manutenzione di detta viabilità (vedasi nota in data 24.04.1997 ai nn. 11008/7755 dell'atto di costituzione di diritti reali autenticato in data 01.04.1997 rep. n 186.311 del notaio Donato Cazzato di Padova).

Il fabbricato oggetto di pignoramento è composto da un piano seminterrato, un piano terreno e da un piano primo (sottotetto), comunicanti tramite una scala interna. Il piano seminterrato è composto da 2 ripostigli, una centrale termica, wc, lavanderia, disimpegno, cantina e da un garage; il piano terreno è composto da: ingresso, libreria, soggiorno, pranzo, 2 disimpegni, cucina, wc, bagno, giardino d'inverno, 2 camere di cui quella sud con terrazzo, un portico (di recente realizzazione) sul lato est; il primo piano (sottotetto) è composto da: disimpegno, camera (con terrazzo), bagno, guardaroba, ripostiglio e pranzo. La consistenza complessiva

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale è di commerciali 449,20 mq; ne conclude la consistenza lo scoperto esclusivo di circa 19.500 mq.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di buona qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle di frequenti e recenti manutenzioni. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire ***ottime***. L'immobile risulta essere occupato (soggetto esecutato) e dalla sua famiglia.

Ai fini della determinazione delle prestazioni energetiche globali, l'immobile possiede le seguenti caratteristiche energetiche: la muratura di contorno, dello spessore totale di 30 cm è stata realizzata in laterizio; l'esposizione prevede le quattro pareti (per un'altezza di circa 5,30 metri) così disposte: lato nord, parete da circa 19,00 metri, lato est, parete di circa 9,20 metri, lato sud, parete di circa 20,00 metri e lato ovest, parete di circa 15,00 metri. I serramenti esterni sono in legno del tipo con vetrocamera e oscuri in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici e caldaia a gasolio in apposito locale seminterrato comunicante con l'esterno (modello VIESSMANN modello VITOLA BIFERRAL 35 kW).

In seguito a ricerche presso l'Fdilizia Privata del Comune di Santa Giustina in Colle l'immobile, risulta realizzato con i seguenti atti abilitativi:

- Licenza edilizia n. 184 del 25.03.1976 per la realizzazione di una casa di civile abitazione
- Autorizzazione per abitabilità n° 184/76 n. 986 di prot. in data 20.12.1976;
- Concessione edilizia n. 84 del 23.07.1991 per la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale
- Concessione edilizia n. 6.1/93 del 22.12.1993 di variante in corso d'opera della c.e. n. 84/91;
- Certificato di abitabilità n. 6.1/93 del 29.05.1995 prot. 3738/RS;
- Permesso di costruire n. 027 del 22.05.2018 per l'ampliamento di fabbricato residenziale uso portico

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- SCIA per agibilità in data 10.10.2018 prot. n. 9875;

Il Comune di Santa Giustina in Colle è dotato di PAT approvato con decreto n. 155 del 24/11/2016 e da un Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 20 del 19.06.2018.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia ricade:

mappale 174 (parte) in zona C.1a - Nuclei edificati in ambito agricolo priva di potenzialità edificatoria (art. 31 NTA) e in parte all'interno di ambito individuato come " Area di connessione naturalistica di 1° grado (art. 68 delle NT del PAT); mappali 21, 134, 227 e 291 ricadono in zona agricola e all'interno dell'Area di connessione naturalistica di 1° grado (art. 68 delle NT del PAT), come il tutto meglio precisato nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Santa Giustina in Colle.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di ***900 €/mq***, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO SEMINTERRATO					
Accessorio residenza	162,45	50	81,23	900	73.000
Garage	46,74	50	23,37	900	21.000
PIANO TERRA					
Residenza	235,83	100	235,83	900	212.000
Portico/Terrazzo	25,50	30	7,65	900	7.000
PIANO PRIMO (sottotetto)					
Residenza	98,80	100	98,80	900	89.000

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terrazzo	7,70	30	2,32	900	2.000
Scoperto esclusivo (parco)	19.475	(*)	397,75	900	358.000
TOTALE *(arrotondato)*			**846,95**		**762.000**
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					**650.000**

(*) *La superficie scoperta è stata computata omogeneizzando alla superficie dell'unità immobiliare nel 10% fino al quintuplo della superficie della stessa e nel 1% per le superfici eccedenti detto limite.*

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **11.10.2018**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

- Atto di pignoramento trascritto il 13.03.2017, *Reg. Gen. n°* 9355 – *Part. n°* 6046, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova , in data 24.02.2017 rep n. 1540.

a favore:

a carico:

colpisce:

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per **la quota intera di proprietà** dell'immobile a Santa Giustina in Colle in via Dante 101:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- **sub 6** – via Dante 101, piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, cons. 14 vani, RC 1.373,78
- **sub 5** – via Dante 101, piano S1, cat. C/6, classe 1, cons. 42 mq, RC 78,09

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **21**

- Seminativo, classe 4, Cons. 4.570 mq, RD Euro 24,70, RA Euro 21,24;

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **134**

- Prato, classe 2, Cons. 3.740 mq, RD Euro 17,38, RA Euro 12,56.

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **174**

- Prato, classe 3, Cons. 3.240 mq, RD Euro 10,04, RA Euro 6,69.

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **291**

- Seminativo, classe 4, Cons. 5.835 mq, RD Euro 31,54, RA Euro 27,12

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni:

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ Ipoteca per mutuo fondiario iscritta in data 21.11.2006, *Reg. Gen. n°* 62784 – *Part. n°* 16296; in seguito ad atto del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (Pd) in data 17.11.2006, rep. n. 68.841 *per la somma complessiva di Euro* *(capitale Euro*

a favore:

a carico:

per **la quota intera di proprietà**

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- **sub 4** – via Dante, piano 1S-T, cat. A/7, 13 vani
- **sub 5** – via Dante, piano 1S, cat. C/6, 42 mq
- **sub 3** – via Dante, Ente urbano

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 11.08.2011, *Reg. Gen. n°* 32706 – *Part. n°* 6791; in seguito ad atto del Notaio Roberto Franco di Padova in data 05.08.2011, rep. n. 97.770, *per la somma complessiva di Euro* *(capitale Euro*

a favore:

a carico:

per **la quota intera di proprietà dell'unità negoziale 2** (l'unità negoziale 1 è relativa ai beni di proprietà

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- **sub 4** – via Dante, piano 1S-T, cat. A/7, 13 vani
- **sub 5** – via Dante, piano 1S, cat. C/6, 42 mq
- **sub 3** – via Dante, Ente urbano

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- Ente Urbano 2.565 mq.

Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **21**

- Terreno, sup. 4.570 mq.

Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **291**

- Terreno, sup. 5.835 mq.

Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **134**

- Terreno, sup. 3.740 mq.

Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **174**

- Terreno, sup. 3.240 mq.

Il C.T.U.

Padova, 18.04.2019

Arch. Luca Baldan

Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bd26fc14b534bee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009