

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} M. A. Maiolino

Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da

5 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:

10 **per il la quota intera di proprietà** dell'immobili a Padova in Piazzale della Stazione 8,

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **65**, mapp. **153**

• **sub 136** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/6, classe 11, cons. 12 mq, RC 148,74 – *variazione toponomastica del 20.12.2018 prot. n. PD0242505 in atti dal 20.12.2018 – VARIAZIONE*

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135739.1/2018).

15 • **sub 331** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, Z.C. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, RC 1.762,41 –

variazione toponomastica del 20.12.2018 prot. n. PD0242540 in atti dal 20.12.2018 – VARIAZIONE

TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135774.1/2018).

• **sub 348** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/2, classe 9, cons. 6 mq, RC 43,07 – *variazione*

toponomastica del 20.12.2018 prot. n. PD0242548 in atti dal 20.12.2018 – VARIAZIONE

20 *TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135782.1/2018).*

La provenienza dei suddetti beni deriva in seguito ad atto di compravendita in data 23.02.2007,

rep. n. 88406 del Notaio Roberto Franco di Padova, trascritto a Padova il 01.03.2007 ai nn.

10943/5978, con cui

ha acquistato il diritto

di proprietà e

ha

25 acquistato il diritto di abitazione; e in seguito all'atto di rinuncia in data 30.06.2015, rep. n.

57838 del Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritto a Padova in data 09.07.2015 ai nn.

21461/14489, con il quale ha rinunciato al diritto di abitazione ad esso

spettante.

per il diritto di proprietà degli immobili a Padova in Piazzale della Stazione 8, in capo

30 a **e il diritto di abitazione** in capo a :

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **65**, mapp. **153**

• **sub 137** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/6, classe 11, cons. 13 mq, RC 161,13 – *variazione toponomastica del 20.12.2018 prot. n. PD0242506 in atti dal 20.12.2018 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135740.1/2018).*

35 • **sub 249** – via Niccolò Tommaseo 17, piano S1, Z.C. 1, cat. C/2, classe 9, cons. 6 mq, RC 43,07 – *variazione toponomastica del 23.01.2019 prot. n. PD0058871 in atti dal 23.01.2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52752.1/2019).*

• **sub 333** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, Z.C. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, RC 2.033,55 – *variazione toponomastica del 20.12.2018 prot. n. PD0242542 in atti dal 20.12.2018 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135776.1/2018).*

La provenienza dei suddetti beni deriva in seguito ad atto di compravendita in data 23.02.2007, rep. n. 88406 del Notaio Roberto Franco di Padova, trascritto a Padova il 01.03.2007 ai nn.

10942/5977, con cui ha acquistato il diritto di proprietà e ha

45 acquistato il diritto di abitazione.

50



55



60



65



70



In data 19.04.2019 il sottoscritto CTU, provvedeva a depositare la perizia e i suoi allegati presso la Cancelleria del Tribunale di Padova.

In data 16.05.2019 perveniva presso la mail certificata del CTU, una richiesta di chiarimenti ed integrazioni alla suddetta perizia, formulata da

75



parte debitrice mentre in data 20.05.2019 perveniva, alla

medesima mail certificata, una richiesta di chiarimenti ed integrazioni da

parte creditrice precedente. In data 24.05.2019 perveniva comunicazione da parte del GE, Dott. M. A. Maiolino di procedere in parte alle richieste di parte

80 creditrice avendo lei stessa risposto in merito ad alcune questioni.

Infine in data 04.06.2019 in sede di udienza, il GE Dott.^{ssa} A. G. Santel indicava al CTU di depositare entro il termine del 31.07.2019 note di chiarimenti richiesti dal GE e "se del caso" alle osservazioni pervenute da parte debitrice.

In merito alle osservazioni

85 **BENI IN PADOVA Piazzale della Stazione 8 (via N. Tommaseo 17)**

Punto 1)

Pur avendone ricevuto puntuale segnalazione dall'amministratore di condominio Dott. F. Bean, ho ritenuto di non introdurre nella perizia alcuna menzione in merito a

in quanto:

90 a) non ancora deliberato dall'assemblea condominiale (prevista per il mese di maggio)

alla data della redazione e consegna della perizia;

b) sono del parere che siano cosa diversa e

disgiunta dalla gestione e scadenza delle relative quote per le spese condominiali.

Punto 2)

95 L'ammontare delle spese condominiali ordinarie sono puntualmente indicate il € 8.310,00 così come riferito dall'amministratore condominiale. Se in seguito ad oneri di vigilanza, deliberati successivamente, tali spese dovessero aumentare e riconfermate negli esercizi successivi probabilmente la somma di € 10.000 potrebbe essere congrua, da verificare a consuntivo dell'attuale gestione esercizio di gestione (31.08.2019).

100

105

110

115

120

125



In merito alle osservazioni

BENI IN PADOVA Piazzale della Stazione 8 (via N. Tommaseo 17)

130 **Punto 1)**

Le unità immobiliari risultano catastalmente suddivise e con destinazione residenziale (A/2), che rappresenta una categoria contemplata e compatibile dalla normativa vigente del Comune di Padova per l'utilizzo anche come ufficio . Ho ritenuto che prevedere un unico lotto

135

pignoramento, infatti la suddivisione funzionale in due lotti distinti, comporterebbe primariamente la realizzazione di una parete interna di suddivisione tra le due unità e secondariamente, in considerazione della presenza di un impianto di trattamento dell'aria ed elettrico unici per entrambi le unità immobiliare la loro separazione con contestuale riduzione a

140

favore dell'unità sub 331 (per quanto riguarda l'impianto di trattamento dell'aria), in quanto l'unità centrale è presente nella loggia dello stesso subalterno. Tali lavori di riduzione, realizzazione della parete (tra le due unità), sezionamento dell'impianto elettrico con nuovi quadri e chiusura delle canalizzazioni nel sub 333, ritengo possano essere quantificati in complessivi € 9.000, mentre la perdita di valore inerente alla inibizione dell'attuale presenza di

145

un impianto di trattamento dell'aria possa essere quantificata in circa il 3 %. Infine la suddivisione del garage, a meno di non consentire un uso del portone di chiusura degli stessi in gestione comune tra i due, potrebbe comportare la realizzazione di una tramezzatura interna per la ricostituzione formale dei due subalterni con destinazione a garage (sub 136 e 137) e la sostituzione dell'unico portone metallico con due della dimensione necessaria per la chiusura dei nuovi vani. Ritengo che tale lavorazione e fornitura possa essere quantificata in complessivi

150

€ 3.200.

Per quanto riguarda la suddivisione delle spese, sono del parere che si debba operare al 50% per quanto riguarda i garage, essendo le superficie pressoché uguali, mentre per la riduzione impiantistica si potrebbe operare in proporzione alla diversa superficie delle unità, pertanto: 54 % per il sub 333 e 46 % per il sub 331. I valori sarebbero quindi i seguenti:

155 **UNITA' IMMOBILIARE sub 333, 137 e 249**

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO SEDICESIMO					
Residenza (SUB 333)	167,42	100	167,42	1.550	260.000
PIANO INTERRATO					
Garage (SUB 137)	14,50	50	7,25	1.550	11.000
Ripostiglio (SUB 249)	5,44	50	2,72	1.550	4.000
TOTALE (arrotondato)			177,39		275.000
Valore lavori e/o opere da eseguire per la separazione u. imm. (in quota parte)					6.600
Valore diritto di abitazione (sub 333, 249 e 137 - 80%)					216.000
Valore diritto di proprietà					52.400
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi dei beni					44.500

UNITA' IMMOBILIARE sub 331, 136 e 348

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO SEDICESIMO					
Residenza (SUB 331)	141,90	100	141,90	1.600	227.000
Loggia	16,34	30	4,90	1.600	8.000

PIANO INTERRATO					
Garage (SUB 137)	13,50	50	6,75	1.600	11.000
Ripostiglio (SUB 348)	7,20	50	3,60	1.600	6.000
TOTALE (arrotondato)			157,15		252.000
Valore lavori e/o opere da eseguire per la separazione u. imm. (in quota parte)					5.600
Valore piena proprietà					246.400
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					210.000

Punto 2)

La stima per comparazione diretta del mercato (Market Comparison Approach, MCA) rappresenta

160 il tipo standard estimativo internazionale più usato perché è ritenuto la giusta misura di grande affidabilità. facilità d'uso e per valori desunti direttamente sul luogo dove è presente il mercato.

Tale metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato

165 del bene da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato. Dal momento che la trasparenza del mercato, in generale, è molto bassa, si possono convenientemente utilizzare

i prezzi offerta, cioè il prezzo indicato negli annunci delle agenzie immobiliari o portali internet.

Ho pertanto analizzato varie offerte del mercato immobiliare specifico per la zona di cui trattasi

(Stazione) per ricavare un prezzo medio al mq e valutato i prezzi indicati dall'OMI redatto dall'Agenzia delle Entrate. Sono quindi giunto alla conclusione che circa 1.100 €/mq possa

170 essere il congruo valore di un appartamento/ufficio nella zona specifica della Stazione di Padova,

che corrisponde ed è in linea con quanto riportato nel Borsino Immobiliare attuale. Anche se le descrizioni degli immobili in agenzia riportano, quasi sempre, ottimo stato di conservazione,

ritengo che al fine di equiparare l'immobile oggetto di stima, in considerazione della consistenza

totale, della non necessità di eseguire di lavori strutturali si possano considerare 500 €/mq per

175 lavori di riqualificazione e rinnovamento, pertanto il valore degli immobili è stato indicato nella



mia perizia in complessivi 1.600 €/mq.

180

185

190

195

200

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **19.06.2019**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:





205



210



215



❖ 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.

220



a favore:



a carico:

225



colpisce:

per il la quota intera di proprietà dell'immobili a Padova in Piazzale della Stazione 8,

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **65**, mapp. **153**

- **sub 136** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/6, classe 11, cons. 12 mq, RC 148,74
- **sub 331** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, Z.C. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, RC 1.762.
- **sub 348** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/2, classe 9, cons. 6 mq, RC 43,07.
- **sub 137** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, Z.C. 1, cat. C/6, classe 11, cons. 13 mq, RC 161
- **sub 249** – via Niccolò Tommaseo 17, piano S1, Z.C. 1, cat. C/2, classe 9, cons. 6 mq, RC 43,07
- **sub 333** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, Z.C. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, RC 2.033,55.

235

240

245

(NOTA): Nel suddetto atto di pignoramento non è stato precisato che le unità immobiliari di cui alle particelle 153 sub 333, sub 137 e sub 249 del foglio 65 del Catasto Fabbricati del Comune di Padova, sono gravate dal diritto di

abitazione a favore

250

❖ Nota in data 01.03.2007 ai nn. 10943/5978 relativa all'atto di compravendita in data

23.02.2007 rep. n. 88.406 del notaio Roberto Franco di Padova si debba considerare anche quanto riportato nel quadro D della nota stessa relativamente alle precisazioni contenute nell'atto suddetto (riportate anche nel certificato notarile ex art. 567 CPC).

❖ Nota in data 01.03.2007 ai nn. 10942/5977 relativa all'atto di compravendita in data

255 23.02.2007 rep. n. 88.406 del notaio Roberto Franco di Padova si debba considerare anche quanto riportato nel quadro D della nota stessa relativamente alle precisazioni contenute nell'atto suddetto (riportate anche nel certificato notarile ex art. 567 CPC).

❖ Domanda giudiziale per riscatto immobili trascritta in data 28.04.2006 *Reg. Gen. n°*

22664 – *Part. n°* 12407, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova ,
260 in data 10.04.2006 rep n. 7238/2006.

a favore:

a carico:

colpisce:

per la quota intera di proprietà dell'immobile a Padova in Piazzale della Stazione 8,

265 Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Foglio **25**, mapp. **61**

- **sub 348** – Piazzale della Stazione 8, piano 14, cat. A/2, vani 3

Iscrizioni:

❖ Ipoteca per mutuo fondiario iscritta in data 24.01.2004, *Reg. Gen. n°* 2818 – *Part. n°* 647;
in seguito ad atto del Notaio Stefano Zanardi di Milano (MI) in data 22.12.2003, *per la*

270 *somma complessiva di Euro* (*capitale Euro*)

a favore:

a carico:

per **la quota intera di proprietà** tra le altre dei seguenti immobili:

275 Cat. Fabbr. - **COMUNE DI PADOVA**, Sez. **A**, Foglio **25**, mapp. **61**

• **sub 50** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, nat. A/2, vani 6,5;

• **sub 51** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, nat. A/2, vani 7,5;

• **sub 54** – Piazzale della Stazione 8, piano 18, nat. A/2, vani 6,5;

• **sub 83** – Via Niccolò Tommaseo 17, piano 8, nat. A/10, vani 6;

280 • **sub 136** – Piazzale della Stazione 8, piano 15, nat. C/6, 12 mq;

• **sub 137** – Piazzale della Stazione 8, piano 15, nat. C/6, v12 mq;

a margine della predetta iscrizione risultano tutte le annotazioni riguardanti le predette unità immobiliari e descritte nell'atto notarile ex art. 567 CPC in atti, relative a successivi frazionamento del mutuo sottoscritto e/o svincolo dall'ipoteca originaria di beni immobiliari.

285

290

295

300



305



310



315



320

Il C.T.U.

Padova, 19.06.2019

Arch. Luca Baldan

