

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.<sup>ssa</sup> M. A. Maiolino

**Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da**

5 Il giorno 03.12.2018 il G.E., Dott.<sup>ssa</sup> 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).*

- **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 Nicolò 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).*

40 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.

75

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



parte debitrice , mentre in data 20.05.2019 perveniva, alla

medesima mail certificata, una richiesta di chiarimenti ed integrazioni da

parte creditrice procedente. 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.<sup>ssa</sup> 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 data 19.06.2019 il sottoscritto CTU,

provvedeva a depositare la perizia di chiarimenti e i suoi allegati presso la Cancelleria del

85 Tribunale di Padova.

Successivamente, in data 09.01.2024 il GE Dott.<sup>ssa</sup> P. Rossi, richiedeva al sottoscritto CTU di

procedere ad un nuovo aggiornamento della perizia.

In merito al **punto 1)**

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

90 In seguito ad una verifica dei valori immobiliari attuali, ritengo di non dover adeguare il

referimento del valore unitario, ravvisando una flessione (negativa) di circa il 7%, che rientra

nell'alea di tolleranza estimativa. Nella stima dei valori si dovrà tenere conto del diritto di

abitazione in capo a **ASTE** sui beni di cui ai sub 333, 249 e 137. Tale valore si

deve ricercare attraverso l'applicazione di quanto previsto dal D. Min. Economia e Fin.

95 21/12/2023 (G.U. 29.12.2023 n. 302) e la tabella allegata che prevede per l'età

la percentuale per il diritto di abitazione (usufrutto) del 75%.

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

100 unitario di **1.600 €/mq**, i valori sono indicati nella tabella che segue:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNIT. €/MQ	VALORE €
PIANO SEDICESIMO					
Residenza (SUB 333)	167,42	100	167,42	1.600	268.000
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 136)	13,50	50	6,75	1.600	11.000
Garage (SUB 137)	14,50	50	7,25	1.600	12.000
Ripostiglio (SUB 348)	7,20	50	3,60	1.600	6.000
Ripostiglio (SUB 249)	5,44	50	2,72	1.600	4.500
<b>TOTALE (arrotondato)</b>			<b>334,54</b>		<b>536.500</b>
<b>Valore diritto di abitazione</b>			(sub 333, 249 e 137 – 75%)		<b>213.400</b>
<b>Valore diritto di proprietà</b>					<b>323.100</b>
<b>Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi dei beni</b>					<b>275.000</b>

L'amministratore di condominio Dott. F. Bean, mi segnala che ci sono spese condominiali insolte unicamente per la gestione 2022/23 (01.09.2022-31.08.2023) rispettivamente così

suddivise:

sub 331 € 1.269,34

105 sub 333 € 1.523,64

sub 348 € 8,02

sub 249 € 10,06

sub 136 € 30,73

sub 137 € 31,3

110 quindi per un totale complessivo di € **2.873,11**



In merito al punto 2)

115



120



125



130



135



Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 693ff21f596315790a99662c28ee7fcd





140

145

Il C.T.U.

Padova, 20.04.2024

Arch. Luca Baldan

