

TRIBUNALE DI PADOVA

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

Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da

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:

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

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

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

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).

• **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*

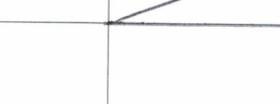
TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 135776.1/2018).

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

acquistato il diritto di abitazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Tali beni immobili, oggetto della presente perizia, sono rappresentati da 2 unità immobiliari residenziali (piano sedicesimo), da due garage e due ripostigli (cantine) posti al piano interrato, e dalle loro pertinenze accessorie condominiali all'interno di un edificio plurifamiliare, situato in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



un consolidato contesto residenziale urbano di quartiere centrale (di fronte alla Stazione ferroviaria di Padova), dove sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla pubblica Piazzale della Stazione.

L'accesso ai garage nel piano interrato potrebbe avvenire anche tramite una rampa esistente con affaccio lungo via N. Tommaseo 17.

Gli appartamenti (che risultano catastalmente separati, ma in realtà sono adiacenti e comunicanti funzionalmente tramite un disimpegno)

sono posti al sedicesimo piano di un edificio a

torre facente parte del complesso condominiale commerciale-direzionale-residenziale

denominato "Condominio Belvedere", con l'accesso tramite una entrata, la scala, corridoio

comuni e ascensori, e sono composti da: (sub 333, lati est, nord e ovest) ingresso, disimpegno,

4 camere, bagno, soggiorno, cucina e guardaroba; (sub 331, lati est e ovest) da ingresso, 2

camere, bagno, wc, disimpegno, ripostiglio, cucina/soggiorno e loggia, per una consistenza

complessiva di commerciali, rispettivamente di 167,42 mq e di 146,80 mq (totale 314,22 mq);

ne conclude la consistenza il garage di 28,00 mq (14,00 mq commerciali) posto al piano

interrato (che ancorché catastalmente separato in due unità, risulta in seguito a lavori di

manutenzione straordinaria, funzionalmente un tutt'uno), al quale si accede tramite una

cancello e una rampa carrabile esclusiva, direttamente dalla pubblica Piazzale della Stazione e

due piccoli ripostigli (cantine) diversamente dislocati nel piano interrato di circa rispettivamente

(sub 249) 5,44 mq (comm. 2,72 mq) e (sub 348) 7,20 mq (comm. 3,60 mq) ai quali si accede

direttamente tramite una scala comune dall'ingresso condominiale principale.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di

buona qualità; le finiture interne e l'impiantistica presente sono quelle della recente

ristrutturazione avvenuta nel 2007. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire

ottime. L'immobile risulta occupato dall'esecutato

L'amministratore del Condominio "Belvedere" il Dott. Fabio Bean con sede in via Giorgione 50 ad Albignasego (Pd), mi riferisce che in capo alle proprietà oggetto di pignoramento, risulta, ad oggi, un debito residuo relativo alla gestione 2017/2018 di € 2.696,01, mentre per la gestione in corso 2018/2019 un debito di circa € 8.310,00. Mi riferisce inoltre che l'attuale gestione si chiuderà con un passivo relativo ad oneri di vigilanza privata recentemente decisi e non inclusi nel preventivo ordinario 2018/2019. Le altre spese deliberate sono relative alle opere necessarie ai fini dell'adeguamento della prevenzione incendi, ma tale onere è interamente già coperto da appositi fondi già versati da un soggetto terzo soccombente in una causa civile.

Circa il regime patrimoniale tra i coniugi,

gli stessi coniugi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

In seguito a ricerche presso **l'Edilizia Privata del Comune di Padova** sugli immobili, risultano eseguiti i seguenti atti abilitativi:

- DIAE prot. n. 1122/07 del 01.03.2007 per la manutenzione straordinaria di 2 unità immobiliari ad uso residenziale rilasciate a nome di
- DIAE prot. n. 2796/07 del 22.05.2007 in variante alla DIAE n° 1122/07 del 01.03.2007 rilasciata a nome di
- Certificato di collaudo finale per opere eseguite con DIAE del 21.12.2007.

Il Comune di Padova è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Veneto (Burv) n. 91 del 19 settembre 2014, il Piano è efficace dal 4 ottobre 2014. Il P.R.G. vigente diventa ai sensi della L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con il-PAT. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in zona residenziale di conservazione 5, dove valgono le norme di cui all'art. 17 delle N.T.A. e del vigente regolamento

edilizio e di quanto in essi richiamato. Nella stima dei valori si dovrà tenere conto del diritto di abitazione in capo a [redacted] 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. 19/12/2018 (G.U. 28.12.2018 n. 300) e la tabella allegata che prevede per l'età [redacted] la percentuale per il diritto di abitazione (usufrutto) dell'80%.

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 **1.600 €/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 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 |
| TOTALE (arrotondato) | | | 334,54 | | 536.500 |
| Valore diritto di abitazione | | | (sub 333, 249 e 137 – 80%) | | 227.600 |
| Valore diritto di proprietà | | | | | 308.900 |
| Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi dei beni | | | | | 262.000 |



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



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:

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.



(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

❖ 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 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 ,

in data 10.04.2006 rep n. 7238/2006.

a favore:

a carico:

colpisce:

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

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*

somma complessiva di Euro (capitale Euro)

a favore:

a carico:

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

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;

• **sub 136** – Piazzale della Stazione 8, piano 1S, nat. C/6, 12 mq;

• **sub 137** – Piazzale della Stazione 8, piano 1S, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Dal BALDANI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47d2fc1d0e181a480bb26fc14b534bee





Padova, 18.04.2019

Il C.T.U.

Arch. Luca Baldan

