

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} P. Rossi

Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da

5

----- Aggiornamento Lotto 1 -----

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

10

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*

15

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).*

20

- **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

25

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.

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

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

35 *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 –

40 *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

45 di proprietà e ha

acquistato il diritto di abitazione.

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

50 integrazioni alla suddetta perizia, formulata da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

55 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 data 19.06.2019 il sottoscritto CTU,

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

60 Tribunale di Padova.

Successivamente, in data 09.01.2024 il GE Dott.^{ssa} P. Rossi, richiedeva al sottoscritto CTU di

procedere ad un nuovo aggiornamento della perizia.

In data 20.04.2024 il sottoscritto CTU, provvedeva a depositare la perizia e i suoi allegati presso

la Cancelleria del Tribunale di Padova, dove per quanto riguarda il LOTTO 1 provvedeva, come

65 richiesto dal quesito del GE, ad aggiornare i valori di perizia dei beni facenti parte di detto lotto:

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

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

riferimento 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

70 abitazione in capo a 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.

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

75 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. 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
TOTALE (arrotondato)			334,54		536.500
Valore diritto di abitazione					213.400 (sub 333, 249 e 137 – 75%)
Valore diritto di proprietà					323.100
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del beni					275.000

Successivamente in sede di udienza in data 16.12.2024, il GE - Dott.^{ssa} P. Rossi:

- verificato che risulta iscritta ipoteca volontaria in data 24.1.2004 ai nn. 2818/647. In forza di atto di mutuo fondiario, Notaio Zanardi, Rep. 48531 del 22.12.2003, avente ad oggetto, tra gli altri, i beni di cui al Catasto Fabbricati – Comune di Padova – Sezione A – Foglio 25 – Particella 61, subalterni 50, 51, 54, 83, 136 e 137; ipoteca iscritta a favore di

e contro ;

- considerato che l'ipoteca iscritta da all'atto della stipula del contratto di mutuo fondiario 22.12.2003 è anteriore all'atto di compravendita del 23.2.2007 n. 88406

	di Rep. Notaio Franco, con cui	per la proprietà e	per il diritto
	di abitazione hanno acquistato i subalterni 333 (appartamento), 137 (garage) e 249		
	(cantina) da	con l'accollo del mutuo concesso da	
	e pertanto, per quanto rileva, è anteriore alla costituzione		
90	del diritto di abitazione e quindi non opponibile al creditore intervento		
	cessionario del credito		
	• ritenuto allora che il valore attribuito al bene nell'ordinanza di vendita, emessa sulla base del valore di stima del lotto 1 assegnato dall'esperto stimatore, a sua volta determinato sul presupposto che vi fosse diritto di abitazione opponibile agli aggiudicati, non pare corretto;		
95	chiede al sottoscritto CTU, Arch. Luca Baldan di" <i>aggiornare la relazione peritale - con riferimento al lotto 1, al fine di dare conto della non opponibilità del diritto di abitazione ai futuri aggiudicatari e di adeguare il valore del bene all'insussistenza di un diritto di abitazione opponibile</i>		
100	Ritenuto che i valori dei beni di cui al lotto 1 siano, ancora attuali e quindi si possano a tutt'oggi prendere a riferimento per la loro vendita, si precisa che nel frattempo risultano aggiornati i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto (diritto di abitazione) di cui al D. M. 27 dicembre 2024, (G.U. n. 305 del 31.12.2024) ma le percentuali di riferimento sono rimaste le medesime, per cui sono confermati i valori della tabella di cui sopra.		
105	Sono del parere che, per quanto sopra premesso in seguito all'udienza del 16.12.2024, il diritto di abitazione risulti "non opponibile" nei riguardi (iscrizione del 2004 precedente al contratto di compravendita del 2007), ma risulti "opponibile" con riferimento al pignoramento in data 13.03.2017 ai nn. 9355/6046 (trascrizione del 2017 successiva al contratto di compravendita del 2007).		
110	Infine, segnalo come da una recente verifica di ispezione delle formalità, risulti il rinnovo d'ipoteca:		




❖ Ipoteca per mutuo fondiario iscritta in data 19.12.2023, *Reg. Gen. n° 47162 – Part. n° 7678*; in seguito ad atto del Notaio Stefano Zanardi di Milano (MI) in data 22.12.2003, rep.

n. 48531/4166 *per la somma complessiva di Euro* (capitale Euro)

a favore:

115

a carico:

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

120

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

- **sub 333** – Piazzale della Stazione 17, piano 16, nat. A/2, vani 7,5; (*ex Sez. A, Foglio 25, Part. 61, sub 333*)
- **sub 137** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, nat. C/6, 12 mq; (*ex Sez. A, Foglio 25, Part. 61, sub 137*)
- **sub 331** – Piazzale della Stazione 8, piano 16, nat. A/2, vani 6,5; (*ex Sez. A, Foglio 25, Part. 61, sub 331*)
- **sub 136** – Piazzale della Stazione 8, piano S1, nat. C/6, 12 mq; (*ex Sez. A, Foglio 25, Part. 61, sub 136*)

125

Padova, 23.01.2025

Arch. Luca Baldan