

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Promossa da: FINO 2 SECURITISATION S.r.l. con sede in Milano (MI), Viale Brenta n. 18/B, c.f.: 09966400963, e per essa **doValue S.p.A.** (con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, c.f.: 00390840239) quale mandataria di Fino 2 Securitisation S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso avv. Sternini in Treviso (TV), Viale Monte Grappa n. 6

Contro:

Esperto Stimatore incaricato: arch. Claudia Bonelli, con studio in Selvazzano Dentro (PD)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO/DESCRITTIVO del Lotto Unico

DIRITTO VENDUTO: Nuda Proprietà per la quota di 1/1.

UBICAZIONE: 35136 Padova (PD), via Montà n. 98/A.

QUALITA': n. 1 mini Appartamento al piano secondo con poggiolo e con n. 1 Garage al piano primo interrato, facenti parte del fabbricato condominiale a destinazione residenziale/commerciale "*Condominio Quercia*" nel complesso immobiliare denominato "*Parco Montà*".

COMPOSIZIONE:

Appartamento al piano secondo, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura di mq 22,42 con finestra e porta-finestra sul lato sud-ovest verso un poggiolo di mq 10,22; disimpegno di mq 2,04; bagno cieco di mq 4,84; camera matrimoniale di mq 15,84 con porta-finestra sul lato sud-ovest. H interna: ml 2,70; Superficie Lorda: mq 52,00 + poggiolo mq 11,00.

Garage al piano interrato: internamente di ml 2,39 x 5,00. H interna: ml 2,55; Superficie Lorda: mq 14,00.

Per un Totale di Mq Commerciali 62,00.



CLAUDIA BONELLI
ARCHITETTO

PDF Eraser Free

DESCRIZIONE CATASTALE: Beni censiti:

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 15**: Zona Cens. 2 - Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 3 - Consistenza 3,0 vani - Superficie Catastale Totale 56 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq - Rendita Euro 472,56 - Indirizzo VIA MONTA' n. 98A, Piano 2;

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 100**: Zona Cens. 2 - Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 5 - Consistenza 12 mq - Superficie Catastale Totale 14 mq - Rendita Euro 39,66 - Indirizzo VIA MONTA' n. SNC, Piano S1;

unità immobiliari attualmente intestate a:

la Nuda Proprietà 1/1;

(madre dell'esecutata)

l'Usufrutto 1/1 in regime di bene personale.

Detti immobili fanno parte di un fabbricato condominiale, residenziale-commerciale, edificato sull'area censita:

Catasto Terreni: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536**, Ente Urbano, Superficie 30 are, 59 ca.

Di pertinenza delle due unità immobiliari in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui le stesse sono parte; in particolare rientrano i seguenti beni comuni non censibili: fg. 36, mapp. 1536: sub. 1 (BCNC DAL SUB 8 AL'11 DAL 13 A 140 AL 143,145, 146, 147, 148, CORTILI E PORTICI); sub. 2 (BCNC DAL SUB 8 AL'11 E DAL 13 AL 140 AL 143, 145, 146, 147, 148, CORTILE); sub. 3 (BCNC DAL SUB 73 AL 139 CORSIA DI MANOVRA); sub. 4 (BCNC DAL SUB 73 AL 139 CORSIA DI MANOVRA); sub. 5 (BCNC AI SUB 11,143, 147, 148 E DAL 13 AL 35 VANO SCALA);

esclusi, invece, i seguenti beni comuni non censibili: fg. 36, mapp. 1536:

sub. 6 (BCNC DAL SUB 38 AL 64 VANO SCALA); sub. 7 (BCNC DAL SUB 65 AL 72 E AI 145, 146 VANO SCALA).

VARIAZIONI CATASTALI:

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 15**, derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2016 Prat. n. PD0098629 in atti dal 10/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41390.1/2016); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 29/07/2013



PDF Eraser Free

Prat. n. PD0306605 in atti dal 29/07/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 253438.1/2013), costituita dalla soppressione della particella ceu sez B fgl 8 pla 944 sub 15 per allineamento mappe. A sua volta l'immobile Sez. **B**, Fg. **8**, mapp. **944 sub. 15** (A/2, 3 vani) deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Prat. n. PD0239509 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60606.1/2009); VARIAZIONE del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 20714.1/1999).

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 100**, derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2016 Prat. n. PD0099523 in atti dal 10/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41657.1/2016); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 29/07/2013 Prat. n. PD0306605 in atti dal 29/07/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 253520.1/2013), costituita dalla soppressione della particella ceu sez B fgl 8 pla 944 sub 100 per allineamento mappe. A sua volta l'immobile Sez. **B**, Fg. **8**, mapp. **944 sub. 100** (C/6, 12 mq) deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2002 Prat. n. 327723 in atti dal 18/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14182.1/2002); VARIAZIONE del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. 20714.1/1999).

Catasto Terreni: Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36** - mappale **1536**, E.U., derivante tramite Tipo Mappale del 22/03/2002 Prat. n. 15124 in atti dal 22/03/2002 (n. 2981.1/2002) e tramite FRAZIONAMENTO del 25/02/1999 in atti dal 25/02/1999 (n. 323.1/1999) dall'ex Fg. **36**, mapp. **1227**, E.U. di ha 02.35.82, a sua volta derivante tramite VARIZIONE D'UFFICIO del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999 MOD26.40134.99 (n. 20053.1/1999) e tramite FRAZIONAMENTO del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 (n. 2234.1/1996) dall'ex Fg. 36, mapp. 291, E.U. di ha 03.94.47; quest'ultimo deriva tramite TIPO MAPPALE del 23/10/1996 in atti dal 23/10/1996 TM.59067.87 (n. 10408.1/1996) (che ha ricompreso i mapp.li 292, 293, 294, 301) dall'ex Fg. 36, mapp. 291, E.U. di ettari 03.79.50 così sin da impianto meccanografico dell'01/01/1969.

CONFINI: gli immobili confinano catastalmente:

Catasto Terreni: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale (Condominio Quercia) di cui i beni fanno parte, confina: a nord-est con mapp. 1535 ove è eretto altro fabbricato condominiale facente parte dello stesso citato compendio immobiliare Parco Montà e con mapp. 1534 adibito a parco/piazza con



PDF Eraser Free

fontana del complesso Parco Montà (di pubblico transito); a sud-est con area a verde ed isola ecologica di cui al mapp. 1230 di proprietà comunale e in concessione al Supercondominio Parco Montà, ed ancora con mapp. 1535; a sud-ovest ancora con mapp. 1230 qui area a verde alberato parallela e confinante con via Montà ed isola ecologica; a nord-ovest con mapp. 1229 ovvero carreggiata a due corsie facente parte di via Montà.

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 15**: Appartamento (mini) al piano secondo, porzione sud-ovest del citato fabbricato condominiale, confina: a nord-est con appartamento simile (sub. 16, altra ditta) e con pianerottolo del vano-scala comune (sub. 5 bcnc); a sud-est con appartamento simile (sub. 43, altra ditta); a sud-ovest, tramite muro perimetrale e poggiolo, con cortile comune adibito a marciapiede/strada/parcheggio ad uso pubblico (sub. 1 bcnc e sub. 2 bcnc); a nord-ovest con appartamento (sub. 14, altra ditta) e con ascensore del vano-scala comune (sub. 5 bcnc); superiormente con altro appartamento simile (sub. 19); inferiormente con appartamento simile (sub. 11, altra ditta).

Catasto Fabbricati: Comune di **Padova**, Foglio **36** - mappale **1536 sub. 100**: Garage al piano primo interrato facente parte dell'autorimessa del citato complesso immobiliare o Supercondominio Parco Montà, ubicato a nord rispetto all'edificio condominio Quercia, confina: a nord-est e a sud-ovest con unità similari rispettivamente sub. 99 e sub. 101 (altre ditte); a sud-est con corsia di manovra comune (sub. 4 bcnc); a nord-ovest, tramite muro perimetrale, con terrapieno; superiormente con cortile comune (sub. 2 bcnc).

PROVENIENZA: i descritti immobili siti in Padova pervennero all'esecutata signora sopra generalizzata per la quota 1/1 di Nuda Proprietà, nonché alla signora per la quota 1/1

di Usufrutto vitalizio (bene personale), tramite:

Atto di Compravendita, Notaio Federico BASILE di Selvazzano Dentro (PD), Rep. n. 16881/2464 del 13/01/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. il 19/01/2006 ai nn. R.g./R.p. 3064/1807, da potere della signora

Nell'Atto l'esecutata signora dichiarava "di essere di stato libero".

COMPROPRIETARI: la



detiene la quota 1/1 di Usufrutto vitalizio in regime di bene personale; nessuna servitù direttamente a carico dei beni (servitù di uso pubblico su aree scoperte e/o porticate del Supercondominio).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I. (Ispezioni ipotecarie del 29/07/2024):

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 22650/4964 del 16/06/2009 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE di Padova il 18/05/2009 con Rep. n. 6366/2009, a Favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (domicilio: Padova via N. Tommaseo 76/d), Contro

per € 340.000,00 di cui € 309.092,50 per Capitale; reca a margine ANNOTAZIONE n. 7189 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI). Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 36809/8468 del 28/09/2009 di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da TRIBUNALE DI PADOVA il 29/06/2009 con Rep. n. 8423/2009, a Favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in Udine (domicilio: via Marinoni 55), Contro

per € 20.000,00 di cui € 10.472,40 per Capitale; reca a margine ANNOTAZIONE n. 7190 del 16/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI). Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 20468/3450 del 23/05/2019 di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE il 22/05/2019 con Rep. n. 2849/7719, a Favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (domicilio: via Longhin, 115 Padova), Contro per € 296.951,24 di cui € 148.475,62 per Capitale. Grava sugli immobili: C.F. di Padova, Fg. 36, Mapp. 1536 sub. 15 e Mapp. 1536 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 3155/2155 del 26/01/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 7620 del 28/12/2023, a Favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f.:



09966400963, Contro

c.f.:

per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili identificati: C.F. di Padova, Fg. 36, Mapp. 1536 sub. 15 e Mapp. 1536 sub. 100, e precedentemente identificati: C.F. di Padova, Sez. B, Fg. 8, Mapp. 944 sub. 15 e Mapp. 944 sub. 100, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

OCCUPAZIONE: gli immobili pignorati (mini appartamento e garage) sono locati a terzi, ovvero sussiste:

Contratto di Locazione ad uso Abitativo (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998), sottoscritto il 03/06/2013 e Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Padova – Ufficio Territorio di Padova1 il 03/06/2013 al n. 5467, rinnovato in data 16/05/2023 e in data 09/04/2024, in cui:

- la signora (madre dell'esecutata e titolare del diritto di usufrutto sui beni in oggetto), è LOCATORE;
- il signor , è CONDUTTORE;
- il Canone annuo convenuto è di € 6.000,00, suddiviso in n. 12 rate uguali, mensili;
- la durata è di 3 anni + 2;
- l'alloggio è stato locato ammobiliato.

Il Perito ritiene che il canone pattuito sia congruo.

REGOLARITÀ EDILIZIA: la costruzione del fabbricato condominiale di cui i beni in oggetto fanno parte, assieme a quella di altri tre edifici del complesso immobiliare Parco Montà, è stata autorizzata con:

Concessione Edilizia n. 982/96, rilasciata dal Comune di Padova il 02/07/1997 per lavori di "nuova costruzione di n. 4 edifici residenziali-commerciali E-F-G-H – 1° STRALCIO ESECUTIVO" e seguente: D.I.A. in Variante n. 1114/99 presentata in data 19/04/1999.

A seguito di dette pratiche edilizie veniva presentata allo stesso Comune la Richiesta di Abitabilità in data 06/08/1999, n. 3536/99: Abitabilità da ritenersi definita per silenzio assenso come risulta dalla dichiarazione del responsabile del procedimento amministrativo comunale, rilasciata in data 29/11/1999.

Le unità immobiliari pignorate venivano dichiarate al Catasto Fabbricati con schede planimetriche presentate il 06/04/1999 che risultano le ultime in atti del Catasto.

La scrivente riscontra che:



PDF Eraser Free

Lo stato attuale sia dell'Appartamento (sub. 15) che del Garage (sub. 100) è conforme allo stato edilizio autorizzato, altresì conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

In base al **C.D.U.** rilasciato dal Comune di Padova con n. prat. 0279727, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale di cui i beni pignorati fanno parte: **Catasto Terreni**, Comune di **Padova (PD)**, Foglio **36A**, mapp. **1536**, in base al vigente P.I. risulta:

“•PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ;

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 PER PARCHEGGI;*
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F3 PER SPAZI DI VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT;*
- PARTE VIABILITÀ ESISTENTE.*

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 34, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente”.

I beni fanno parte del fabbricato *“Condominio Quercia”* nel complesso immobiliare, Supercondominio, denominato *“Parco Montà”*; sono, dunque, interessati da spese condominiali e di supercondominio:

Spese condominiali aggiornate al 10 giugno 2024:

- le spese condominiali ordinarie annuali preventivate ed approvate per il corrente anno d'esercizio, che va dall'01/01/2024 al 31/12/2024, ammontano: per la proprietà
ad € 579,02 (di cui € 132,91 saldo esercizio precedente), per la locazione
ad € 351,30 (già detratto saldo esercizio precedente -€ 38,49);
- la proprietà ha versato € 355,00, restando così insoluti € 224,02; nessun versamento del locatario (restano ancora € 351,30);
- non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate, né spese straordinarie pregresse non saldate.

Spese Supercondominio aggiornate al 17 giugno 2024:

- le spese ordinarie annuali per il supercondominio preventivate per il corrente anno d'esercizio, che va dall'01/01/2024 al 31/12/2024, ammontano: per la proprietà
ad € 220,00, per la conduzione ad € 270,00;
- le spese condominiali relative al supercondominio sono state regolarmente versate sia dalla proprietà che dal locatario;



CLAUDIA BONELLI
ARCHITETTO**PDF Eraser Free**

- ad oggi vi è un bilancio straordinario in essere denominato "Impermeabilizzazione camminamenti pedonali su bocche di lupo civ.98 e 110 e incarico tecnico filtraggio fontana" il cui importo di spesa a carico della Sig.ra ammonta ad € 44,47 regolarmente versato.

L'Appartamento pignorato non possiede A.P.E.; verosimilmente la sua efficienza energetica è medio/bassa.

PREZZO BASE = Valore del Lotto Unico: Nuda Proprietà nella quota 1/1 di mini Appartamento + Garage, in contesto condominiale e di supercondominio (ivi già applicate: riduzione del -5% per lo stato d'uso e manutenzione, riduzione del -13% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto):

€ 50.400,00

(euro cinquantamilaquattrocento/00)

Il Valore del Diritto di Usufrutto nella quota 1/1 in capo alla signora

non oggetto di pignoramento, è di € 33.600,00: non è eventualmente concentrabile ovvero, date le caratteristiche degli immobili pignorati, non è possibile dividere in natura la quota 1/1 di Nuda Proprietà di pertinenza dell'esecutata.

Selvazzano Dentro, lì 1 agosto 2024

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

