

## TRIBUNALE DI PADOVA

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

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

**contro**

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

15

20

25



30

35

40

45

per **la quota intera di proprietà** dell'immobile a Santa Giustina in Colle in via Dante 101:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

• **sub 6** – via Dante 101, piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, cons. 14 vani, RC 1.373,78 – *variazione del*

*27.09.2018, protocollo n. PD0153344 in atti dal 28.09.2018 AMPLIAMENTO – DIVERSA*

50

*DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 77321.1/2018).*



- **sub 5** – via Dante 101, piano S1, cat. C/6, classe 1, cons. 42 mq, RC 78,09 – *variazione del 09.11.2015*

*inserimento in visura dei dati di superficie.*

La provenienza deriva in seguito, prima all'atto di compravendita in data 17.02.1976 rep. n. 55.194 del Notaio Renzo Franco di Padova (acquisto terreno) e poi alla costruzione effettuata

55 nel 1976 e successivi interventi (vedi atti abilitativi più avanti);

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **21**

- Seminativo, classe 4, Cons. 4.570 mq, RD Euro 24,70, RA Euro 21,24 – *frazionamento del 02.01.1987 in atti dal 06.11.1998 (n. 4987.900/1987).*

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **134**

60 • Prato, classe 2, Cons. 3.740 mq, RD Euro 17,38, RA Euro 12,56.

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **174**

- Prato, classe 3, Cons. 3.240 mq, RD Euro 10,04, RA Euro 6,69.

La provenienza dei beni deriva, con atto di compravendita in data 19.12.1997, rep. n. 194.667 del Notaio Donato Cazzato di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 23.12.1997 ai nn. 35894/24693.

65

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **291**

- Seminativo, classe 4, Cons. 5.835 mq, RD Euro 31,54, RA Euro 27,12 – *frazionamento del 01.01.1987 in atti dal 06.11.1998 (n. 93.900/1987).*

La provenienza dei beni deriva, con atto di compravendita in data 06.04.1987, rep. n. 17.316 del Notaio Donato Cazzato di Padova (Pd), trascritto presso i Registri Immobiliari di Padova in data 22.04.1987 ai n.ri 10588/7520.

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

75 integrazioni alla suddetta perizia, formulata dall'Avv. legale di



parte debitrice-esecutato mentre in data 20.05.2019 perveniva, alla

medesima mail certificata, una richiesta di chiarimenti ed integrazioni da parte dell'Avv.

legale di 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.<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

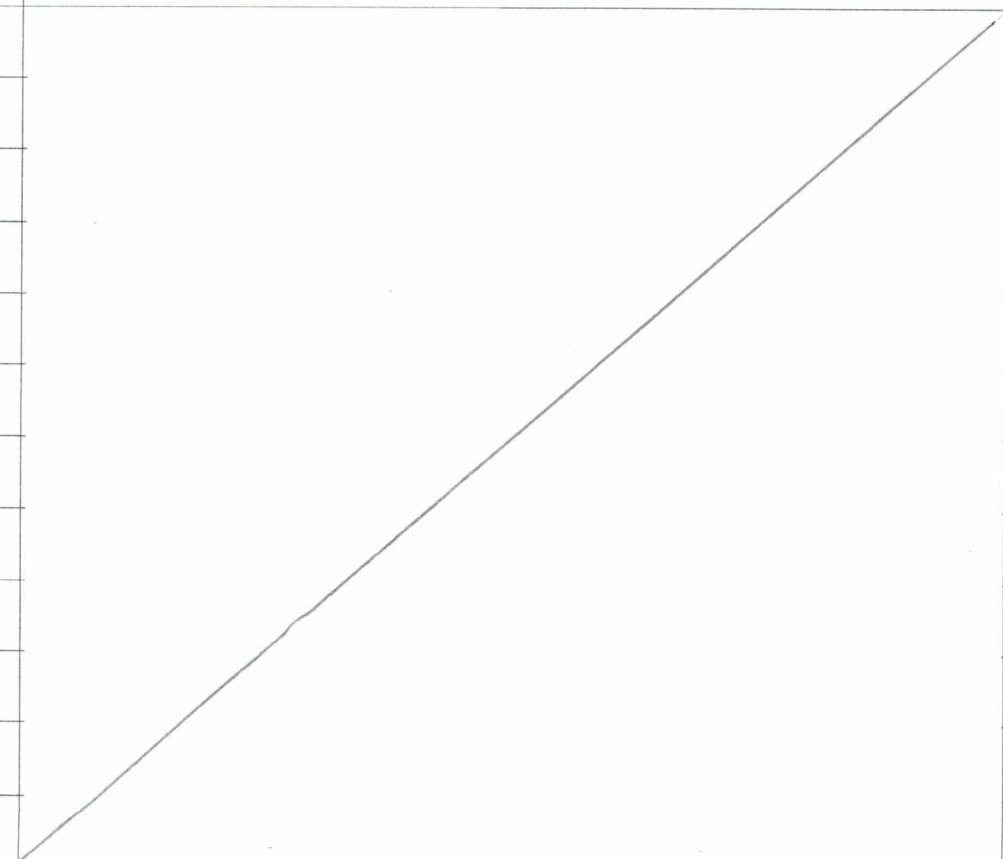
procedere ad un nuovo aggiornamento della perizia.

In merito al **punto 1)**

90

95

100



Firmato Da: BALDAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 693f21f596315790a99662c8ee7fcd



105

110



In merito al **punto 2)**

**BENI IN SANTA GIUSTINA IN COLLE via Dante 101**

L'acquisto del mappale 227 (sul quale è stata edificata l'abitazione ) è

avvenuto con atto del Notaio Renzo Franco di Padova in data 17.02.1976, rep. n. 55194,

115 trascritto a Padova il 23.02.1976 ai nn. 2804/2206, sicuramente come bene personale, essendo

celibe, in quanto l'atto di matrimonio avvenuto qualche

mese successivo

scelto il regime di separazione dei beni.

In seguito ai contatti intrapresi con il responsabile unico del Procedimento - Ing. Enrico Sartorel

120 e con gli uffici preposti della Federazione dei Comuni dal Camposampierese, sono in atto i

procedimenti amministrativi necessari per l'asservimento dell'area di proprietà

prevista dal progetto di *"Realizzazione di connessione (piste) ciclabili per uno sviluppo*

*turistico sostenibile in aree di pregio ambientale e culturale nella Federazione dei Comuni del*

*Camposampierese".* In particolare risulta già inviata e notificata al proprietario in data

125 16.04.2024 l'avviso di esecuzione del decreto di asservimento con determinazione

dell'indennità provvisoria di asservimento, ex art. 23, comma 1, lett. g), del DPR 8 giugno 2001,

n. 327 e comunicazione che il **giorno 6 maggio 2024 alle ore 14.45** si procederà in loco

all'esecuzione del predetto decreto di asservimento con **l'immissione in possesso degli**

**immobili.**

130 Ai fini della rideterminazione del valore dei beni, in seguito al decreto di asservimento e

l'imminente immissione in possesso degli immobili ricadenti nell'area prevista dal progetto per

la realizzazione della nuova pista ciclabile, ritengo che:

- verificati i valori immobiliari per gli immobili oggetto di stima, ravvisandone una pressoché

stabilità e uguaglianza rispetto alla mia stima del 2019 ritengo di non dover adeguare il

135 riferimento dei valori unitari, riconfermando perciò il valore complessivo dei beni.



- la perdita di valore in seguito al decreto di asservimento per la realizzazione della pista ciclabile predetta possa essere quantificata -- ancorché il proprietario ne mantenga la proprietà, ma di fatto non possa utilizzarne l'area perché sarà occupata dalle opere previste dal progetto della pista ciclabile -- come una sottrazione dell'area in questione, evidenziando il fatto che si tratta di una limitata superficie dell'intera area scoperta della proprietà (330 mq su quasi 2 ettari di parco), soggetta a vincolo idraulico per la presenza del corso d'acqua (Tergola). Pertanto, con riferimento ai valori unitari espressi nella mia perizia del 2019,  $\text{€ } 358.000 / 19.475 \text{ mq} = 18,38 \text{ €/mq}$ , il valore della fascia di terreno sottratta all'uso del proprietario è di:  $18,38 \text{ €/mq} \times 330 \text{ mq} = \text{€ } 6.066$ , cosicché il valore totale del compendio immobiliare sarebbe circa **€ 756.000**, mentre il valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi, totali **€ 643.000**

Il C.T.U.

Padova, 20.04.2024

Arch. Luca Baldan

