

TRIBUNALE DI PADOVA

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

Esecuzione immobiliare n° 181/17 promossa da

contro

5 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:

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

75



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.^{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 merito alle osservazioni **dell'Avv.**

85

90

95

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



Punto 1)

Si ritiene che la verifica della evidenza che il sedime della stradina di accesso ricada in parte anche nel mappale 294 e che quindi determini a sua volta una servitù di passaggio a favore e contro, debba essere determinato con strumenti propri della topografia non risultando sufficiente l'identificazione di due linee tracciate a mano con il supporto di un estratto di mappa catastale, tale da risultare priva di riscontri oggettivi, misurabili.

105

Punto 2)

Si concorda con il rilievo relativo alla presenza del secondo cancello perso la pubblica via Prati dell'Acqua posta a sud del compendio immobiliare, ma ritengo che tale presenza non necessiti di una ulteriore valorizzazione del valore di mercato del bene, ritenendolo alla luce della sua evidenziazione, necessario alla manutenzione del parco esistente e come tale conglobato nell'espressione di valore allo stesso già attribuito in perizia.

110

Punto 3)

Si prende atto di quanto in esso menzionato, facendo presente che l'atto ricognitivo sottoscritto (soggetto esecutato) e (soggetto non esecutato) è stato registrato e trascritto in data 02.05.2019 e quindi successivamente alla redazione e consegna della mia perizia del 19.04.2019

115

Punto 4)

Si concorda con la precisazione di richiamare la nota del 23.12.1997 nn. 35894/24693 in aggiunta a quanto già riportato in perizia relativamente alla nota del 24.04.1997

120

Punto 5)

quanto richiesto si sarebbe evidenziato nella lettura della già citata nota in perizia relativamente ai servizi e utenze comuni (01.04.1997 rep. n. 186311 Notaio Donato Cazzato di Padova) che comunque sono state, in parte modificate in seguito al recente atto ricognitivo.

125

Punto 6)



Si concorda con quanto menzionato relativamente ai costi di gestione dell'area a parco e di gestione dell'abitazione.

In merito alle osservazioni **dell'Avv.**

130

135

140

145

150



155



Punto 2)

La stima per comparazione diretta del mercato (Market Comparison Approach, MCA) rappresenta

160

il tipo standard estimativo internazionale più usato perché è ritenuto la giusta misura di grande affidabilità. facilità d'uso e per valori desunti direttamente sul luogo dove è presente il mercato.

Tale metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato. Dal momento che

165

la trasparenza del mercato, in generale, è molto bassa, si possono convenientemente utilizzare i prezzi offerta, cioè il prezzo indicato negli annunci delle agenzie immobiliari o portali internet.

170

175



BENI IN SANTA GIUSTINA IN COLLE via Dante 101

In merito ai principi generali estimativi utilizzati nella presente perizia, si rimanda a quanto sopra espresso al precedente punto 2), mentre per i valori di riferimento del mercato immobiliare di

180 Santa Giustina in Colle, si è fatto riferimento ai valori medi espressi dall'OMI, al borsino immobiliare e ai prezzi offerta di immobili simili a quello oggetto di perizia.

Per le modalità e i criteri per il calcolo della superficie omogeneizzata, ai fini della determinazione del valore del bene, vengono normalmente utilizzati quelli indicati dalla Banca

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dove le singole caratteristiche significative

185 dell'immobile sono rappresentate secondo una media riferita alla "normalità" e quindi le percentuali di riferimento possono indicare la funzione estimativa – quale andamento del valore

di un immobile sul mercato di riferimento al variare della quantità di tali caratteristiche – in maniera lineare, cioè secondo una retta. Nel caso preso in esame, la funzione estimativa risente

fortemente della caratteristica "giardino/parco" che a mio avviso esprime una variabile non

190 lineare (curva di 2° grado) a valore marginale. La scelta, quindi, del prezzo unitario di 900 €/mq

analizzati anche i prezzi offerta dei beni aventi simili caratteristiche, è stato ponderato dalla

necessità di tener conto della marginalità della caratteristica "giardino/parco" essendo

incardinata nelle modalità di omogeneizzazione indicate dall'OMI; si veda, infatti, come il valore

del parco giardino rappresenti poco meno della metà del valore complessivo dell'immobile.

195 Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **19.06.2019**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di costituzione di diritti reali (ricognitivo di servitù) trascritto il 02.05.2019, *Reg. Gen.*

n° 17350 – *Part. n° 10935*, a seguito provvedimento atto notaio Roberto Franco di

200 Loreggia (Pd), in data 12.04.2019 rep n. 108744 / 31332.



a favore:

a carico:

205

colpisce:

per la servitù di passaggio dell'immobili a Santa Giustina in Colle (Pd) via Dante 101

- fondo servente

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;

210

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

- fondo dominante

Catasto Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **294**

- Ente urbano, Cons. 1.490 mq;

215

Catasto Fabbricati - **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **294**

- via Dante 101, piano T-1, cat. A/2, classe U, cons. 12 vani, RC 1.022,58

(NOTA): Nel suddetto atto di ricognizione di servitù si è narrata la storia delle diverse servitù succedutesi nel tempo

con i diversi proprietari e beni, con contestuale nuova suddivisione di spese per la manutenzione del parco.

- ❖ 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.

220

1540.

a favore:

a carico:

225



colpisce:

230

235

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

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

240

- Seminativo, classe 4, Cons. 4.570 mq, RD Euro 24,70, RA Euro 21,24;

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

- 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.

245

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

250



255

260

265

Iscrizioni:

270

275



280

285 ❖ Ipoteca per mutuo fondiario iscritta in data 21.11.2006, *Reg. Gen. n° 62784 – Part. n° 16296*; in seguito ad atto del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (Pd) in data 17.11.2006, rep. n. 68.841 *per la somma complessiva di Euro (capitale Euro*

a favore:

290 **a carico:**

per **la quota intera di proprietà**

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

• **sub 4** – via Dante, piano 1S-T, cat. A/7, 13 vani

295 • **sub 5** – via Dante, piano 1S, cat. C/6, 42 mq

• **sub 3** – via Dante, Ente urbano

❖ Ipoteca volontaria iscritta in data 11.08.2011, *Reg. Gen. n° 32706 – Part. n° 6791*; in seguito ad atto del Notaio Roberto Franco di Padova in data 05.08.2011, rep. n. 97.770, *per la somma complessiva di Euro (capitale Euro*

300 **a favore:**



a carico:

per **la quota intera di proprietà dell'unità negoziale 2** (l'unità negoziale 1 è relativa ai

305 beni di proprietà

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

- **sub 4** – via Dante, piano 1S-T, cat. A/7, 13 vani
- **sub 5** – via Dante, piano 1S, cat. C/6, 42 mq
- **sub 3** – via Dante, Ente urbano

310 Cat. Terreni – **COMUNE DI SANTA GIUSTINA IN COLLE**, Foglio **14**, mapp. **227**

- Ente Urbano 2.565 mq.

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

- Terreno, sup. 4.570 mq.

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

315 • Terreno, sup. 5.835 mq.

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

- Terreno, sup. 3.740 mq.

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

- Terreno, sup. 3.240 mq.

320

Il C.T.U.

Padova, 19.06.2019

Arch. Luca Baldan

