

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.A MANUELA ELBURGO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 827/2017 RIUNITA ALLA 970/2012

PROSSIMA UDIENZA 02/10/2018

CREDITORE PROCEDENTE

Lucrezia Securitisation Srl con sede in Roma via via M. Carucci 131 con procuratore

Italfondario Spa

avv. G. Talarico

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

avv. A. Quaggio

DEBITORI

[REDACTED] nata a [REDACTED] residente in via [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO

Relativamente alla quota residuale di 3/135 Rep. Tribunale di Padova n° 7508 del 15.11.2017, notificato il 15.11.2017 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 29/12/2017 n° 50269/32561.

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza è stata depositata il 29/12/2017

PREMESSO

Nella procedura R.E. 970/2012 lo scrivente estimatore aveva evidenziato che il Lotto 3 era stato pignorato per 132/135 dell'intero in quanto la quota residua, in capo all'esecutata De Santi Rossella, non era stata colpita. Con successivo pignoramento il creditore procedente ha



integrato il Lotto 3 della parte residuale.

Con decreto 3.01.2018 il G.E. incaricava o scrivente della stima dei beni pignorati

RELAZIONE TECNICA

1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Rep. Tribunale di Padova n° 7508 del 15.11.2017, notificato il 15/11.2017 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Padova il 29/12/2017 n° 50269/32561 è nell'interesse di Lucrezia Securitization Srl e colpisce i beni come di seguito indicati:

1. In ditta [REDACTED] piena proprietà di 3/135 di:

NCEU Comune di Vigodarzere (PD), via Villabozza 14

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
A	7	19	5	T-1	A/2	1	8 vani	619,75
A			6					

2. REGOLARITÀ CATASTALE

I beni sono regolarmente accatastati.

3. DIVISIONE IN LOTTI

Si conferma la suddivisione in lotti indicata della procedura 970/2012 dalla quale si ricava che la quota recentemente pignorata afferisce al Lotto 3 di seguito riportato

LOTTO	BENI	PIENA PROPRIETÀ	INTESTATARI
3	NCEU, Sez A, Fg 7, mapp. 19/5-6, cat. A/2, vani 8	135/135	[REDACTED]

3.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - LOTTO3

Si conferma quanto indicato nella relazione di cui alla procedura RE 970/2012 che per comodità di lettura si riporta di seguito.

Appartamento posto al piano primo di una costruzione storica connotata da elementi stilistici tipici dell'architettura minore veneta, posta in fregio alla strada provinciale Villabozza, località



Terraglione. L'ingresso è da una corte esclusiva dalla quale parte una scala esterna che conduce alla quota dell'ingresso al vano scala esclusivo. L'impostazione dell'appartamento, che è composto da tre camere, cucina, soggiorno, bagno e wc, è di tipo tradizionale con sala passante centrale sulla quale si affacciano stanze e locali di servizio. Al piano superiore, con accesso dal vano scala esclusivo, si arriva al sottotetto che si estende su tutta la superficie coperta della casa.

La struttura del tetto è realizzata con una doppia orditura in legno e tavelle, quella del pavimento è in tavelle di cotto su struttura in legno. Data la dimensione e l'altezza media interna, che è superiore a 2,70, si ritiene di applicare un coefficiente di 0,60 anche in assenza di finiture ed impianti. I pavimenti dell'appartamento sono realizzati con tavoloni di larice per ingresso e due camere, in parquet per la camera matrimoniale e la cucina, piastrelle per il bagno. I serramenti sono in douglas con vetrocamera. Nel complesso le finiture dell'appartamento sono datate e di livello medio. La consistenza è data dalla tabella che segue

PIANO	TIPOLOGIA	COEFF.	SUPERFICIE REALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Primo	Abitazione	1,0	200,00	200,00
Secondo	Soffitta	0,6	200,00	120,00
TOTALE			400,00	320,00

3.1.1. LEGITTIMITÀ, ABUSI E POSSIBILE SANATORIA

Agli atti del comune di Vigodarzere non è stata reperita documentazione edilizia di sorta. Data l'età della costruzione, che è anteriore al 1967, si ritiene che la stessa sia legittima.

4. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Dal sito dell'Agenzia del Territorio ricaviamo che ville/villini in posizione semicentrale e con stato conservativo normale sono quotate tra 950,00÷1.150,00€/mq in diminuzione rispetto al quanto indicato nel 2013.



Data la conformazione, la posizione e lo stato di conservazione si ritiene che il più probabile valore sia 950,00€mq

LOTTO	BENI	PIENA PROPRIETÀ	CONSISTENZA	VALORE UNITARIO	FALCIDIA	RIDUZIONE	VALORE	
							BENE	LOTTO
3	NCEU, Sez A, Fg 7, mapp. 19/5-6, cat. A/2, vani 8	135/135	320,00	950,00	No	0	304.000,00	304.000,00
TOTALE							304.000,00	304.000,00

5. OCCUPAZIONE

Il lotto 3 è occupato, senza titolo, da [REDACTED]

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANCHE PREGIUDIZIEVOLI

6.1. ISCRIZIONI

6.1.1. LOTTO 3

- **03.09.2004** ipoteca legale iscritta n° 40485/10147 per atto amministrativo 27.08.2004 rep. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 4.394,59€ capitale, 8.789,18 € totale;
- **23.04.2007** ipoteca legale iscritta ai n° 20996/5394 per atto amministrativo 18.04.2007 rep. [REDACTED] n° 129401/77 a favore di [REDACTED] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 4.035,91 € capitale, 8.071,82 € totale;
- **27.04.2007** ipoteca legale iscritta ai n° 21685/5584 per atto amministrativo 19.04.2007 rep. [REDACTED] n° 129619/77 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 2.682,32 € capitale, 5.364,64 € totale;
- **15.01.2008** ipoteca legale iscritta ai n° 1849/388 per atto amministrativo 07.01.2008 rep. [REDACTED] n° 100081/77, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 77.045,92 € capitale, 154.091,84 € totale;



- **23.07.2008** ipoteca legale iscritta ai n° 32521/7509 per atto amministrativo 14.07.2008 rep. [redacted] n° 110340/119 a favore di [redacted], contro [redacted] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 7.393,66 € capitale, 14.787,32 € totale;
- **09.06.2009** ipoteca legale iscritta ai n° 21381/4590 per atto amministrativo 21.05.2009 rep. [redacted] n° 114544/77, a favore di [redacted] contro [redacted] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 112.686,88 € capitale, 225.373,76 € totale;
- **09.06.2009** ipoteca legale iscritta ai n° 21382/4591 per atto amministrativo 21.05.2009 rep. [redacted] n° 114545/77, a favore di [redacted], contro [redacted] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 11.446,92 € capitale, 2.893,848 € totale;
- **09.06.2009** ipoteca legale iscritta ai n° 21383/4592 per atto amministrativo 21.05.2009 rep. [redacted] n° 114547/77, a favore di [redacted], contro [redacted] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 11.711,64 € capitale, 23.423,28 € totale;
- **16.09.2009** ipoteca legale iscritta ai n° 35322/7987 per atto amministrativo 03.09.2009 rep. [redacted] n° 118621/77, a favore di [redacted], contro [redacted] per l'esclusiva sua quota; somme iscritte 7.879,32 € capitale, 15.758,65 € totale;
- **28.01.2010** ipoteca giudiziale iscritta n° 3374/609 in forza del decreto ingiuntivo rep. Tribunale di Padova n° 600/2010 del 25.01.2010, a favore Banca Padovana di Credito Cooperativo, contro [redacted] [redacted], ciascuno per le proprie quote di competenza e così per proprietà di 132/135; somme iscritte 32.658,72 € capitale, 46.808,72 € totale.



6.2. TRASCRIZIONI

6.2.1. LOTTO 3

- **17.03.1987** successione legittima di [REDACTED] registrata a Padova al n° 510 Vol. 23 e trascritta a Padova il 9.04.1988 ai n°9153/6343 contro il de cuius, a favore della moglie [REDACTED] e dei figli [REDACTED], per la piena proprietà di NCT Comune di Vigodarzere Fig. 7, mapp. 19 e 80 rispettivamente per le quote di 10/135 alla prima e di 5/135 ciascuno agli altri;
- **25.11.1987** successione legittima di [REDACTED] registrata a Padova al n° 68 Vol. 23 e trascritta a Padova il 5.12.1987 ai n°30402/20870, contro il de cuius, a favore della moglie [REDACTED] e dei figli [REDACTED] rispettivamente per le quote di 45/135 la prima e 30/135 ciascuno gli altri, del diritto di piena ed esclusiva proprietà.
- **06.05.1994** atto autentificato rep. 144.334 e repertorio notaio Cazzato n° 145.001 del 20.05.1994 per la costituzione di servitù di elettrodotto su NCT Comune di Vigodarzere fg. 7 mapp. 212 per la superficie di mq 792;
- **06.05.1994** atto repertorio notaio Cazzato n° 144342 registrato e trascritto a Padova il 13.05.1994 ai n°10959/7448 per la cessione della quota di 30/135 del diritto di piena proprietà di NCT Comune di Vigodarzere fg 7 mapp. 19 e 80, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (15/135), [REDACTED] (3/135 ciascuno) e [REDACTED] in comunione legale di beni con [REDACTED] (3/135);
- **24.07.1995** atto repertorio notaio Cazzato n°162.633 registrato e trascritto a Padova il



28.07.1995 ai n°19374/12856 per la donazione del diritto della nuda proprietà:

- contro [redacted], a favore di [redacted] (25/135) e a [redacted],
[redacted] (5/135 ciascuno);

- contro [redacted] a favore di [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] rispettivamente per le quote di 18/135 di proprietà e 9/135
di nuda proprietà ciascuno ai primi quattro, di 16/135 di proprietà e 8/135 di nuda
proprietà alla quinta, di 2/135 di proprietà e 1/135 di nuda proprietà all'ultimo;

- **15.10.1998** riunione d'usufrutto in morte di [redacted].
- **11.09.2003** atto repertorio notaio Cazzato n° 251.531 registrato a Padova il 19.09.2003 ai
n°40616/25274 per la costituzione della servitù di passaggio pedonale e carraio per
l'accesso a e dalla pubblica via, a favore di NCT Comune di Vigodarzere fg. 4 mapp. 704 ed
a carico di tutto il lato sud del mapp. 703 stessi foglio e Comune.
- **01.10.2012** atto repertorio Tribunale di Padova n° 5335/2012 registrato a Padova il 7
18.10.2012 n°34918/24629 per il pignoramento dei beni sopra descritti;
- **15.11.2017** atto rep. Tribunale di Padova 7508/2012 registrato a Padova il 29.12.2017 ai
n° 50269/32561 per il pignoramento della quota di 3/135 del bene sopra descritto.

Tanto per l'incarico ricevuto.

