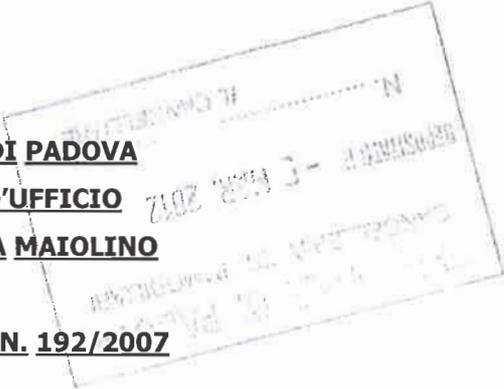


3

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr.ssa MARIA ANTONIA MAIOLINO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2007

4
8
12
16
20
24
28
32
36
40
44

C.T.U.: arch. Marco Calderone – Padova.

CREDITORE PROCEDENTE

▪ [redacted] nato a Roverchiara (VR) il 07.07.1949.
– avv. Antonio Olivieri, Padova – cass. n. 25 –

DITTA e DIRITTI PIGNORATI

▪ nato ad Urbana il 08.07.1951;
▪ nato ad Urbana il 03.09.1955;
▪), nato ad Urbana il 09.06.1962,
per le loro quote di 1/9 ciascuno della piena proprietà, in qualità di eredi della madre [redacted]
[redacted] e deceduta il 17.09.1999 – ditta
debitrice – per la complessiva quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.

DIRITTI PERIZIATI - quota indivisa di 2/9 della piena proprietà

▪ [redacted] nato ad Urbana il 08.07.1951 – quota indivisa di
1/9 della piena proprietà;
▪ [redacted] nato ad Urbana il 03.09.1955 – quota indivisa di
1/9 della piena proprietà.

DITTA INTESTATA

▪ [redacted] - quota indivisa di
1/3 della piena proprietà - avente causa di [redacted] giusto Decreto di Trasferimento
28.03.2007;
▪ [redacted] nato ad Urbana (PD) il 03.09.1955 – quota indivisa
di 1/3 della piena proprietà;
▪ [redacted] nato ad Urbana il 08.07.1951 – quota indivisa di
1/3 della piena proprietà.

DITTA DEBITRICE

▪ ditta [redacted] in persona dell'omonima titolare sig.ra
[redacted] e deceduta il 17.09.1999
– quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.

TERZI COSTITUITI

▪ [redacted]
– avv. Ludovica Cerbino, Padova – cass. n. 361 –

ATTO DI PIGNORAMENTO

Cron. n. 475/C Atti Giudiziari del Tribunale di Padova, del 16.04.2007, trascritto a Padova, il 07.06.2007 ai
nn. 3846 R.G. e 2133 R.P.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
AGGIORNAMENTO ed INTEGRAZIONE
alla RELAZIONE TECNICA del 04.02.2008 ed alla RELAZIONE del 8.10.2008

48 Il sottoscritto architetto Marco Calderone, iscritto all'Albo degli Architetti della
Provincia di Padova al n. 1183, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale
al n. 1585, già C.T.U. per la stima dei beni immobili nella E.I. in oggetto,

premessso

- 52 - che lo scrivente, in esecuzione dell'incarico ricevuto, depositava in Cancelleria
Esecuzioni immobiliari la **relazione tecnica datata 04.02.2008** relativa alla
stima del valore dei beni immobili pignorati, siti in comune di Urbana
(Pd), valutati **€ 280.035,00** per i diritti immobiliari pari all'**intera piena**
56 **proprietà** (comproprietà di [REDACTED] per la quota
di 1/3 ciascuno della piena proprietà) ed **€ 93.345,00** (arrotondati ad €
93.000,00), per la **quota pignorata di 1/3 della piena proprietà**
(comproprietà di [REDACTED] per la quota di 1/9
60 ciascuno della piena proprietà, in qualità di eredi della madre [REDACTED] –
ditta debitrice – per la complessiva quota indivisa di 1/3 della piena proprietà)
- che successivamente lo scrivente, preso atto che i diritti periziati dovevano
venire limitati alla quota indivisa di 2/9 della piena proprietà (per effetto
64 dell'acquisto da parte della società [REDACTED] degli interi
diritti di 1/3 spettanti a [REDACTED] giusto Decreto di Trasferimento
28.07.2003), depositava in Cancelleria E.I. **nota di stima integrativa datata**
8.10.2008, con valutazione di € 62.230,00 (quota di 2/9 della piena
68 proprietà);
- che ancora successivamente, con provvedimento del **G.E. depositato in**
cancelleria E.I. il 15.12.2011, lo scrivente veniva incaricato di
aggiornare la stima del 2008

72 pertanto, **tutto ciò premesso**

il C.T.U., come da disposizione del G.E., dimette la presente relazione
tecnica integrativa.

AGGIORNAMENTI E VERIFICHE
URBANISTICHE, CATASTALI ED ALLA CONSERVATORIA DEI RR. II.

80
AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE TECNICA DEL 04.02.2008 ED ALLA RELAZIONE DEL 8.10.2008

84
LOTTO UNICO
BENI IN URBANA - Pd
tra via Borghetto e via Roma - via Rondello (S.P. 11).

DIRITTO PERIZIATO - QUALITÀ - UBICAZIONE

88
Quota indivisa di 2/9 della piena proprietà di un **complesso immobiliare**
costituito da un vecchio fabbricato (N.C.E.U. - fg. 17, mapp. n. 151 subb. 1, 2 e 3),
attualmente in stato di abbandono, ad uso **residenziale ed artigianale**, costituito
da due distinti corpi di fabbrica, edificato su **area, coperta e scoperta** (N.C.T.R. -
92 fg. 17, mapp n. 151), di complessivi **ha. 00.13.38 = m² 1.338** catastali, con
adiacente **ulteriore terreno** (N.C.T.R. - Fg. 17, mapp. n. 263 di ha. 00.26.10 e
mapp. n. 260 di ha. 00.01.35) **privo di costruzioni** di ulteriori complessivi **ha.**
00.27.45 = m² 2.745 catastali, il tutto ubicato in **comune di Urbana (Pd)**,
96 compreso tra via Borghetto (in corrispondenza dei civv. nn. 565-573) e la S.P. 11 (via
Roma - via Rondello in corrispondenza del civ. n. 221).

DITTA e DIRITTI PERIZIATI

- 100
- nato ad Urbana il 08.07.1951;
 - , nato ad Urbana il 03.09.1955;
- per le loro quote di 1/9 ciascuno della piena proprietà, in qualità di eredi della madre
[REDACTED] e deceduta il

17.09.1999 – ditta debitrice – per la complessiva quota indivisa di 2/9 della
piena proprietà.

DITTA INTESTATA

- [REDACTED]
per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.
- [REDACTED] nato ad Urbana (PD) il
03.09.1955 – per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.
- [REDACTED] nato ad Urbana (PD) il
09.06.1962 – per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE

– cfr. all. nn. 1÷9 –

– **CATASTO FABBRICATI**

N.C.E.U. – Comune di Urbana (Pd), Fg. 17,

	mapp.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	r.c.€
scoperto esclusivo	151	1					B.C.N.C. cortile e portico	
abitazione p.t-1	151	2	–	A/2	1	v. 8	–	516,46
laboratorio p.t.-1	151	3	–	C/3	1	mq. 201	–	290,66

– **CATASTO TERRENI**

N.C.T.R. – Comune di Urbana (Pd), Fg. 17,

	mapp.	ha.	qualità/classe	R.D.€	R.C.€
area coperta e scoperta	151	00.13.38	ente urbano	–	–
terreno ineditato	260	00.01.35	semin. arbor. 1	1,35	0,84
terreno ineditato	263	00.26.10	semin. arbor. 1	26,15	16,18

sommano ha **00.27.45**

PROVENIENZA DEI BENI – ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

128 Relazione di quanto in proposito risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Este - PD, **ispezioni aggiornate al 02.03.2012**

■ – **PROVENIENZA DEI BENI.**

– cfr. relazione 04.02.2008 –

132 ■ – **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI A CARICO – ANNOTAMENTI.**

– cfr. relazione 04.02.2008 –

**Ad aggiornamento ed integrazione della relazione 04.02.2008 e della nota
integrativa 08.10.2008, si riportano le seguenti nuove formalità, successive al
136 2008**

• **Iscrizione nn. 3266 R.G. e 636 R.P. del 20.06.2011 – all. n. 14 –**

**Ipoteca giudiziale in rinnovazione dell'iscrizione nn. 2784/366 R.G./R.P. del
04.07.1991, derivante da decreto ingiuntivo 25.06.1991, rep. 2633/91.**

140 somma garantita: £-lire 176.757.734 per capitale, £-lire 260.000.000 comples-
sivamente

a favore: **Castello Finance S.r.l.**, con sede in Roma, C.F. 04555440967, già
Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, C.F. 00774480156, con
144 sede in Milano.

contro: ██████████ nato ad Urbana il
08.07.1951;

148 ██████████ nata a Magnacavallo il 11.01.1958 (estranea alla
procedura).

██████████ nato a Camisano Vicentino il 26.03.1925 (estraneo
alla procedura).

beni e diritti colpiti: parte dei beni periziati in comune di Urbana, per la quota di
152 2/9 della piena proprietà di ██████████ (beni identificati

in nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263 e 152, per complessivi ha 00.33.85), ed altri beni estranei alla procedura (in ditta [REDACTED]).

156

- **Trascrizione nn. 3266 R.G. e 636 R.P. del 20.06.2011 – all. n. 15 –**

Atto di pignoramento immobiliare, rep. 1800/2001 del 25.11.2011

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

160

contro: [REDACTED] nato ad Urbana il 08.07.1951;

beni e diritti colpiti: i beni periziati in comune di Urbana, per la quota di 2/9 della piena proprietà di [REDACTED] (beni identificati in nota al N.C.T.R. fg. 17 mapp. nn. 260, 263, 152 e 151).

164

Si richiamano inoltre le formalità (iscrizioni - trascrizioni ed annotamenti) **di seguito sintetizzate, già riportate integralmente nella relazione 04.02.2008:**

168

- **nn. 4325 R.G. e 429 R.P. del 02.11.1984**
 - annotazione nn. 2591 R.G. e 275 R.P. del 26.07.1985
 - annotazione nn. 812 R.G. e 68 R.P. del 08.03.1986
 - annotazione nn. 4641 R.G. e 632 R.P. del 22.11.1990
- **nn. 4965 R.G. e 597 R.P. del 15.12.1990**
- 172 • **nn. 4966 R.G. e 598 R.P. del 15.12.1990**
 - annotazione nn. 5161 R.G. e 591 R.P. del 29.11.1997
- **nn. 108 R.G. e 23 R.P. del 05.01.1991**
 - annotazione nn. 5159 R.G. e 589 R.P. del 29.11.1997
- 176 • **nn. 147 R.G. e 28 R.P. del 07.01.1991**
- **nn. 1820 R.G. e 226 R.P. del 23.04.1991**

- 180
- **nn. 1821 R.G. e 227 R.P. del 23.04.1991**
 - **nn. 2784 R.G. e 366 R.P. del 01.07.1991**
 - **nn. 3060 R.G. e 406 R.P. del 23.07.1991**
 - annotazione nn. 5160 R.G. e 590 R.P. del 29.11.1997
 - **nn. 346 R.G. e 48 R.P. del 30.01.1998**
 - **nn. 1702 R.G. e 1271 R.P. del 26.04.1993**
 - annotazione nn. 5157 R.G. e 587 R.P. del 29.11.1997
 - **nn. 4493 R.G. e 3166 R.P. del 22.09.2001**
 - **nn. 4244 R.G. e 6428 R.P. del 16.10.2003**
 - **nn. 3846 R.G. e 2133 R.P. del 07.06.2007**
 - **nn. 8241 R.G. e 4678 R.P. del 07.12.2007**
- 184
- 188

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO

– cfr. relazione 04.02.2008 –

192 **Al nuovo sopralluogo** (del 08.02.2012 - cfr. nuova documentazione fotografica) **si è confermato quanto già descritto in relazione 04.02.2008** - le condizioni generali, per il protrarsi dello stato di abbandono dei beni, sono ulteriormente degradate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

196 – cfr. relazione 04.02.2008

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

– cfr. relazione 04.02.2008 –

200 **Previa nuova verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Urbana - cfr. certificato di destinazione urbanistica del 07.02.2012 – si confermano le seguenti prescrizioni urbanistiche:**

– **il fabbricato** (N.C.E.U., Fg. 17, mapp. n. 151) e **l'aera** coperta e scoperta

(N.C.T.R. fg. 17, mapp. n. 151 di ha 00.13.38) ricadono in **Z.T.O. residenziale C/1**

- **il terreno ineditato** (N.C.T.R. fg. 17, mapp. nn. 260 e 263 di complessivi ha 00.27.45) ricade in **Z.T.O. D1 per servizi per la produzione – area a verde pubblico**, normata dall'art. 27, punto B (aree a verde pubblico) delle N.T.A. del P.R.G. ("*aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di giardini e arredo delle zone produttive e di piccole attrezzature sportive sempre legate al mondo produttivo. Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero e chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.*")

Si richiama quanto ancora relazionato in data 04.02.2008.

OCCUPAZIONE

– cfr. relazione 04.02.2008 –

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI, QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITÀ, STRALCIO DI QUOTA IN NATURA – VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

– cfr. relazione 04.02.2008 –

VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE.

– cfr. relazione 04.02.2008 –

STIMA DEL VALORE DEI BENI

– cfr. relazione 04.02.2008 e 08.10.2008 –

228 Con riferimento al valore di stima esposto nelle relazioni 04.02.2008 e 08.10.2008

= € 280.035,00 - intera piena proprietà

= € 62.230,00 - quota indivisa di 2/9 della piena proprietà

si aggiorna il medesimo alla data attuale - marzo 2012, come segue:

232 stima dell'attuale valore di mercato dei beni

- intera piena proprietà

- valore medio al 2008 = € 280.035,00

- attuale valore medio - agg. al marzo 2012 =

236 € 280.035,00 x 0,70 = € 196.024,50

- quota indivisa di 2/9 della piena proprietà

- attuale valore medio - agg. al marzo 2012 =

€ 196.024,50 x 2/9 = € 43.561,00

240 che si arrotondano ad € 43.500,00

note

- 0,70 = coeff. globale delle variazioni medie primo trimestre 2008 / fine 2011
= 0,95 (2008) x 0,90 (2009) x 0,90 (2010) x 0,95 (2011) = 0,73 =
244 0,70

248 Dal primo trimestre 2008 al marzo 2012 il mercato immobiliare (soprattutto quello relativo a beni immobili ubicati in contesti periferici e di limitata commerciabilità) ha risentito di una fase ciclica negativa, più limitata nel 2008 (coeff. 0,95), periodo ancora prossimo alla lunga fase di notevole crescita del 2002-2007, ed evidenziatasi soprattutto nel biennio 2009-2010 (coeff. 0,90). Nel 2011 la flessione del mercato, seppur ancora riscontrabile, è stata relativamente più
252 contenuta.

ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 256 — documentazione fotografica – aggiornamento sopralluogo 08.02.2012
- All. nn. **1÷9** aggiornamento visure catastali (N.C.E.U.–N.C.T.R. – estratto di mappa (Vax) N.C.T.R.)
- 260 — All. nn. **10÷15** aggiornamento visure alla Conservatoria dei RR. II. di este (elenco formalità per nominativo, trascrizioni ed iscrizioni)
- All. n. **16** aggiornamento urbanistico (certificato di destinazione urbanistica, estratti di P.R.G. e N.T.A.)
-

264 Padova, 05 marzo 2012

Il C.T.U. – arch. Marco Calderone