



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1014/2013

**G.E. DOTT.A MICOL SABINO**

CREDITORE PROCEDENTE  
DEBITORE

BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA  
[REDACTED]

*Avv. A. Calogero*  
*Avv. A. Di Mauro*

---

STUDIO MORONATO - 9, via Ravenna 35.142 Padova Tel 049.7443247 Fax 049.8762761  
Email [andreamaria.moronato@archiworldpec.it](mailto:andreamaria.moronato@archiworldpec.it)







## PREMESSA

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato ispezioni presso

- . l'Agenzia del Territorio di Padova per acquisire le planimetrie catastali ed altri documenti;
- . Settore Edilizia Privata del Comune di Padova e Ponte San Niccolò per acquisire informazioni riguardanti gli atti autorizzativi degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, richiesta e ritiro di certificazioni e copie conformi;
- . Ispezione il 6.07.2015 in Padova e 8.07.2015 in Ponte San Niccolò per individuare i beni pignorati e quindi accertarne l'attuale stato di fatto verificandone la corrispondenza con la documentazione catastale, le autorizzazioni rilasciate e gli elaborati tecnici in possesso del Consulente;
- . Procedere ai rilievi per il rilascio del Attestato di Prestazione Energetica, eseguire riprese fotografiche dei beni immobili pignorati e indagini di mercato in loco ed ispezioni ed accertamenti tutti utili alla stima.





### 1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Rep. Tribunale di Padova n° 7991 del 2/12/2013, notificato a [REDACTED], a [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente il 9, il 5 ed l'11/12/2013, registrato a Padova il 13.01.2014 ai n° 736/550, è nell'interesse di Banco Popolare Soc. Coop. per un debito complessivo di 71.613,85€ e colpisce:

In ditta [REDACTED] per la piena proprietà di:

NCEU Comune di Ponte San Niccolò, Fg 1, mapp. 1111

SUB	ZC	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ/VANI	RENDITA
7		7	C/3	2	81	184,07
17		S1	C6	1	21	40,13
18		S1	C6	1	21	40,13
19		S1	C6	1	21	40,13
20		S1	C6	1	15	28,66
21		S1	C6	1	15	28,66
22		S1	C6	1	21	40,13
23		S1	C6	1	21	40,13
24		S1	C6	1	21	40,13
25		S1	C6	1	21	40,13
26		S1	C6	1	21	40,13
27		S1	C6	1	21	40,13
36		1	C/3	1	295	670,36
37		2	A/10	1	10 vani	2.788,87
39		2	C/1	2	220	3.499,51
40		3	C/1	2	99	1.574,78
41		3	Lastrico solare		375	





In ditta [REDACTED] per la quota di 1/2:

NCEU Comune di Padova, Fg 111, mapp. 23

SUB	ZC	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI/MQ	RENDITA
1			BCNC			
2	2	T-1-2	A7	3	13,5	2.161,37
3	2	T	C6	4	58	164,75

NCT Comune di Padova, Fg. 111, mapp. 23

QUALITÀ	SUPERFICIE	DEDUZIONE	REDDITO
E.U.	04 80		

In ditta [REDACTED] per la piena proprietà:

NCEU Comune di Padova, Fg. 112, mapp. 307

SUB	ZC	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI/MQ	RENDITA
11	2	T	A2	3	6,5	1.023,88

## 2. REGOLARITÀ CATASTALE

Gli identificativi catastali degli immobili espropriati in ditta [REDACTED] sono coerenti con quanto ritrovato in atti.

Gli identificativi catastali degli immobili espropriati in ditta [REDACTED] non corrispondono a quelli indicati in pignoramento per allineamento delle mappe.

Gli identificativi catastali degli immobili espropriati in ditta [REDACTED] non corrispondono a quelli indicati in pignoramento per allineamento delle mappe.

## 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 3.1. PREMESSA

Gli immobili, ubicati nei Comuni di Padova e Ponte San Nicolò sono, rispettivamente, due abitazioni e parte di un edificio commerciale.





### 3.2. DESTINAZIONE URBANISTICA E PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI EDILIZI

Per la destinazione urbanistica si rinvia ai Certificati allegati.

Agli atti del Comune di Padova sono state rinvenute le seguenti posizioni:

In ditta [REDACTED]:

- . 06.05.1974 Lic. Ed. 50/3126/74 intestata a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- . 12.05.1975 domanda di abitabilità, non è stata rintracciata la relativa licenza;
- . 16.10.1995 C.E. a sanatoria 11314/19488/94 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un garage in pannelli di ondulato.

In ditta [REDACTED]:

- . 23.08.1999 C.E. 1148/99 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale unifamiliare;
- . 15.10.2002 C.E. 4811/2002 rilasciata anche a sanatoria di opere eseguite in difformità ed in via ordinaria per un tratto di recinzione.
- . 02.09.2003 domanda di agibilità 4684/03 maturata per silenzio assenso il 3.10.2003.

Agli atti del Comune di Ponte San Niccolò (PD) sono state rinvenute le seguenti posizioni che riguardano le unità pignorate:

In ditta [REDACTED]:

- . 28.02.1991, C.E. 47/91 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale, direzionale, commerciale in via G. Rossa;
- . 18.11.1992, C.E. 190/92 rilasciata a [REDACTED] per variante in c.o. alla C.E. 47/91;





- . 07.01.1993, Lic. Ag. 2/93 rilasciata a [REDACTED] per il fabbricato realizzato in via G. Rossa;
- . 06.11.1995, DIA 359/95 rilasciata a [REDACTED] per opere interne, riguarda le unità 37 e 39;
- . 26.01.2001, C.E. 8/2001 a [REDACTED] per la ristrutturazione delle unità del piano primo;
- . 14.11.2005, DIA 208/05 di [REDACTED] per opere interne al sub 7;
- . 05.03.2007, PdC a sanatoria rilasciato a [REDACTED] per le opere realizzate in difformità dalla DIA 208/05;

### 3.3. LEGITTIMITÀ DELLE COSTRUZIONI

In base a quanto esaminato gli immobili pignorati risultano legittimamente costruiti.

### 3.4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Ditta [REDACTED]

L'unità pignorata è un appartamento posto al piano terra di una quadrifamiliare con due unità per piano, in zona Camin-Vigonovo. L'unità esaminata ha esposizione nord-est-sud.

L'appartamento, che non ha un suo scoperto pertinenziale, ha l'ingresso posto ad est da un percorso esterno comune ad un'unità del primo piano.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera matrimoniale che è lamparquet. Serramenti esterni in douglas con vetrocamera ad eccezione della porta





d'ingresso che è in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di doppia finestra in alluminio.

Le porte interne sono in mogano con specchiatura cieca. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in acciaio con valvole termostatiche, caldaia Riello con bollitore di accumulo installata il 25.06.2009. Impianto elettrico sotto traccia con frutti ordinari.

Il livello di manutenzione è buono.

In ditta XXXXXXXXXX:

Si tratta di una casa unifamiliare, ubicata in zona residenziale di Camin, di recente costruzione che si sviluppa su piano terra, primo e sottotetto ed ha un'ampia superficie scoperta esclusiva sistemata a giardino.

Il piano terra è funzionalmente diviso in due parti dall'ingresso/vano scala che conduce ai piani superiori. Ai lati del corpo scala un portico molto profondo antistante il garage da una parte ed un mini appartamento dall'altra. Quest'ultimo, ha l'entrata sia da un corridoio all'interno del vano scala, sia dal portico, è composto da soggiorno, cucina, camera, anti bagno e bagno. Sul lato opposto si trovano la centrale termica ed un ripostiglio con ingresso diretto dal giardino.

Al piano primo si trovano il soggiorno-pranzo, la cucina abitabile, una camera, un bagno ed un ripostiglio. Tutti i locali affacciano su una terrazza che corre sui lati ovest-nord-est. Con la scala interna si arriva al piano sottotetto dove si trovano la camera matrimoniale con il bagno esclusivo, la una cabina armadio ed un ripostiglio, ed altre due camere con un bagno.

Va precisato che il piano sottotetto è autorizzato per vani accessori.

Le finiture sono di ottimo livello così come lo stato manutentivo.





In ditta XXXXXXXXXX

Si tratta di un edificio a destinazione artigianale-commerciale-direzionale di due piani fuori terra oltre piano copertura ed interrato a garage.

Le unità pignorate nel loro insieme occupano completamente il piano primo, il secondo, il lastrico solare (copertura) e circa i 2/3 del piano interrato (11 posti auto su 15).

Al piano primo si trovano i sub 7 e 36 oltre al 35 (BCNC ai sub 7 e 36) che sono un centro estetico e parte di una palestra che occupa per intero il secondo piano e la copertura.

Al secondo piano, come detto, si trova una palestra che utilizza i sub 37, 38 ed il 39 (BCNC ai sub 37 e 38).

Tutte le unità sono ricavata da una pianta libera e, pertanto, la loro suddivisione interna non deve essere considerata vincolante, a meno dei servizi, perché funzionale all'attività svolta.

Il livello delle finiture è normale per il tipo e la destinazione d'uso dell'edificio. La climatizzazione è data da un impianto di trattamento d'aria che garantisce riscaldamento e raffrescamento con distribuzione a mezzo canali. La produzione di acqua calda sanitaria è ottenuta con caldaie a metano. I chiller e le caldaie sono collocate in copertura.

Al piano copertura (lastrico solare) si trovano i sub 40 e 41 che sono superfici destinate rispettivamente all'attività della palestra e ad ospitare la parte degli impianti di cui si è già detto. Al piano interrato si trovano i 11 posti auto, con pavimentazione in cemento liscio, che accedono da una rampa esterna. Due posti auto sono di dimensioni inferiori a causa della presenza della scala di sicurezza.





### 3.5. CONSISTENZA

La consistenza commerciale delle unità pignorate, come rilevabile dalla documentazione ottenuta dai comuni di Padova, Ponte San Niccolò e dall'Agencia del Territorio, è data da:

In ditta [REDACTED]

Appartamento mq 146,00

In ditta [REDACTED]

	RESIDENZIALE					
	APPARTAMENTO	GARAGE <sup>1</sup>	PORTICO <sup>2</sup>	TERRAZZE <sup>3</sup>	SOTTOTETTO	GIARDINO <sup>4</sup>
Piano T	11,40	46,90	56,00			480
Piano 1	101,60			60,15		
Piano 2					101,60	
Sup. ragguagliate						
TOTALE	113,00	28,14	28,00	20,05	81,28	24,00
	294,47					

In ditta [REDACTED]

	COMMERCIALE			
	UNITÀ 1	UNITÀ 2	LASTRICO SOLARE 1	LASTRICO SOLARE 2
Piano 1	102,04 <sup>5</sup>	413,92 <sup>6</sup>		
Piano 2	515,96 <sup>7</sup>			
Piano 3			98,52 <sup>8</sup>	429,48 <sup>9</sup>
Sup. ragguagliate			19,70	42,95
TOTALE	1.031,92		19,70	
	1074,87			

Posto auto grande (n° 9) mq. 23,10

Posto auto piccolo (n° 2) mq. 17,60

<sup>1</sup> In considerazione dell'altezza e della dimensione di adotta si adotta il coeff. 0,60

<sup>2</sup> In considerazione della dimensione e delle finiture si adotta il coeff. 0,50

<sup>3</sup> In considerazione della dimensione e delle finiture si adotta il coeff. 0,50

<sup>4</sup> Data la conformazione e la qualità delle piante si applica il coeff. 0,05

<sup>5</sup> Sub 7 e 35

<sup>6</sup> Sub 36

<sup>7</sup> Sub 37, 38 e 39

<sup>8</sup> Sub 40

<sup>9</sup> Lastrico solare – per tutto il lastrico solare si adotta il coeff. 0,20





#### 4. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ED EVENTUALE DIVISIONE

##### 4.1. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Data la conformazione degli immobili si ritiene che gli stessi possano essere suddivisi, ai fini della loro migliore vendibilità, in quattro lotti, per le due abitazioni e due per le parti commerciali-direzionali, oltre gli 11 posti auto per i quali si ritiene preferibile la vendita singola. Il lastrico solare sub 41, noto che ospita gli impianti delle superfici sottostanti, dovrà essere trasformato in B.C.N.C. ai sub 7, 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

##### 4.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Dal sito dell'Agenzia del Territorio si ricava che le ville ed i villini in località Camin i valori sono compresi tra 1.150 e 1.400,00€/mq. Per le unità direzionali in località Ponte San Niccolò si ricava che i valori sono compresi tra 1.200 e 1.650,00€/mq, per le commerciale tra 1650 e 1950,00€/mq. Nota la natura dell'immobile, si ritiene che il valore da applicare sia 1.350,00€/mq.

Per i posti auto si adotta il criterio della valutazione a corpo con prezzo di 20.000,00€/cad per i più grandi e 15.000,00 per i più piccoli.

##### 4.3. STIMA DEI BENI PIGNORATI

Lotto 1 – ditta [REDACTED]

Appartamento	146,00 x 1.150,00 =	167.900,00€
Rid. Per mancanza garanzia 15%		142.715,00€
<b>Totale Lotto 1</b>		<b>142.700,00€ i.c.t.</b>





Lotto 2 – ditta [REDACTED]

Casa singola	294,47 x 1.400,00€/mq =	412.258,00
Rid. Per mancanza garanzia 15%		350.419,30€
Quota di ½	350.419,00 x 50%	175.209,50
Falcidia per quota indivisa 15%		148.928,00
Rid. Per mancanza garanzia 15%		126.588,80€

**Totale Lotto 2 126.588,00 i.c.t.**

Lotto 3 – ditta [REDACTED] – piano primo

Sub. 7, 35 e 36	515,96 x 1.350,00€/mq	696.546,00
Rid. Per mancanza garanzia 15%		592.064,10€

**Totale Lotto 3 592.000,00 i.c.t.**

Lotto 4 – ditta [REDACTED] – piano primo

Sub. 37 38 39 40	535,66 x 1.350,00€/mq	723.141,00
Rid. Per mancanza garanzia 15%		614.669,85€

**Totale Lotto 4 614.670,00 i.c.t.**

Lotti 5 e 6

Posto auto sub 20 e 21	15.000,00 x 2	30.000,00
------------------------	---------------	-----------

Lotti 7÷15

Posto auto sub 17÷19 e 22÷27	20.000,00 x 9	180.000,00
---------------------------------	---------------	------------





Riepilogo

Lotto 1	142.700,00
Lotto 2	126.588,00
Lotto 3	592.000,00
Lotto 4	614.670,00
Lotto 5 e 6	30.000,00
Lotto 7÷15	180.000,00
<b>Totale valore</b>	<b>1.685.958,00</b>

**5. OCCUPAZIONE**

Le unità residenziali sono occupate dai debitori e, per quanto al lotto 2, una parte al piano terra è affittata a terzi con contratto 15.03.2004 della durata di 4 anni a tacito rinnovo, registrato a Padova il 14.04.2004. Non si ha notizia di disdetta.

Per quanto al sub 7 (Lotto 3) esiste contratto di locazione 20.02.2014 della durata di anni 6 per un'attività di estetica, registrato a Padova il 27.02.2014; esiste altresì un atto rep. notaio Doria n° 420.196 del 28.11.2013 per la cessione di ramo d'azienda tra [REDACTED] rappresentante di [REDACTED] e la conduttrice dell'attività di estetica con il quale sarebbe stato ceduto anche l'impianto di climatizzazione.

Per quanto al lotto 4, lo stesso è affittato ad una società di fitness con contratto 24.08.2015 della durata di anni 7.

I lotti 5, 6 e 7÷15 sono occupati da [REDACTED]





## 6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ANCHE PREGIUDIZIEVOLI

### 6.1. ISCRIZIONI LOTTI DA 1 A 15

- **07/11/2011** ipoteca volontaria per mutuo fondiario repertorio notaio Doria, iscritta a Padova il 10/11/2011 ai n° 41117/8572, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara, contro [REDACTED] non datore d'ipoteca; colpisce i beni pignorati di cui ai lotti da 3 a 15. Annotamento per parificazione di grado ai n°42511/7185 del 18/11/2011.
- **07/11/2011** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Doria iscritta a Padova ai n° 41117/8571 del 10/11/2011, a favore di Banca Popolare di Verona, contro [REDACTED] colpisce i beni pignorati di cui ai lotti 4a 3 a 15. Annotamento per parificazione di grado ai n° 42509/7183 del 18/11/2011.
- **07/11/2011** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Doria iscritta a Padova ai n° 41117/8570 del 10/11/2011, a favore di Banca Popolare di Verona, contro [REDACTED] colpisce i beni pignorati di cui ai lotti 4a 3 a 15. Annotamento per parificazione di grado ai n° 42510/7184 del 18/11/2011.
- **04/11/2010** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Doria iscritta a Padova ai n° 42504/9830 del 5/11/2010, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cartura, contro [REDACTED] colpisce i beni pignorati di cui ai lotti da 3 a 15. Annotamenti per parificazione di grado ai n° 48811/9120 del 20/12/2010 e ai n°42507/7181 del 18/11/2011.
- **04/11/2010** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Doria





iscritta a Padova ai n° 42504/9829 del 5/11/2010, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cartura, contro [REDACTED] colpisce i beni pignorati di cui ai lotti da 3 a 15. Annotamenti per parificazione di grado ai n° 48810/9119 del 20/12/2010 e ai n° 42506/7180 del 18/11/2011.

- **29/12/2003** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Agostini iscritta a Padova ai n° 1420/348 del 15/01/2004, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara, contro [REDACTED] colpisce gli immobili di cui ai lotti da 3 a 15 che hanno una diversa identificazione catastale. Annotamenti per modifica di mutuo ai n° 48383/11354 del 10/09/2007 e per rinegoziazione di mutuo ai n° 41499/6989 del 11/11/2011

- **29/12/2003** ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario repertorio notaio Agostini iscritta a Padova ai n° 1031/268 del 13/01/2004, a favore di Cassa di Banca Antoniana Popolare Veneta, contro [REDACTED] colpisce gli immobili di cui ai lotti da 3 a 15.

6.1. ISCRIZIONI LOTTI 1 E 2

- **23/04/2012** decreto ingiuntivo Tribunale di Ferrara iscritto a Padova il 3/05/2013 ai n° 14277/1970 a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara, contro i debitori, colpisce la quota di ½ dei beni in ditta [REDACTED] e la quota dell'intero dei beni in ditta [REDACTED]

- **09/12/2010** ipoteca volontaria per mutuo fondiario repertorio notaio Doria iscritta a Padova il 14/12/2010 ai n° 47892/11109, a favore di Banca Antoniana Spa, contro i debitori, colpisce la quota di ½ dei beni in ditta [REDACTED] e la quota dell'intero dei beni in ditta [REDACTED]





- **17/07/2002** ipoteca volontaria per mutuo fondiario repertorio notaio Todeschini Premuda Giovanni iscritta a Padova il 19/07/2002 ai n° 29424/6342, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta, contro [redacted] ciascuno per la quota di ½, colpisce il lotto 2.

#### 6.2. TRASCRIZIONI - PROVENIENZA E PIGNORAMENTO

Il bene di cui al Lotto 1 è in proprietà del sig. [redacted] per l'intero per atto di successione di [redacted] trascritto a Padova il 2/06/1980 ai n° 10791/8395, e per compravendita repertorio notaio Corciulo 1/10/2004 trascritto a Padova il 27/10/2004 ai n° 48263/27590.

I beni di cui al Lotto 2 erano pervenuti a [redacted] per la quota di ½ con atto repertorio notaio Cassano 28/10/1998 trascritto a Padova il 6/11/1998 ai n° 31018/20440. I beni, che sono gravati dal diritto di abitazione a favore di [redacted] erano in proprietà di [redacted]

[redacted] ai quali erano pervenuti in eredità da [redacted]

I beni di cui ai Lotti da 3 a 15 sono pervenuti a [redacted] con sede in Vicenza da [redacted] con sede in Martellago con atto repertorio notaio Agostini del 29/12/2003 registrato a Padova il 13/01/2004 n° 1030/698.

Ad [redacted] di Martellago erano pervenuti da [redacted] di Padova con atto repertorio notaio Doardo del 20/09/2001 trascritto a Padova il 24/10/2001 n° 414569/28012.

Ad [redacted] di Padova gli stessi beni erano pervenuti da [redacted] di Padova con atto repertorio notaio Crivellari del 2/03/1993 trascritto a Padova il 29/03/1993 ai n° 7740/5451 bis.





**7. ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Planimetrie catastali

Tanto per l'incarico ricevuto.

Andrea Maria Moronato  
architetto

