

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR.SSA MANUELA ELBURGO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 367/2022

(Prossima Udienza: 16/05/2023)

CREDITORE PROCEDENTE: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma,
C.F. 13638371008 (avv. Gianni Solinas di Padova).

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 18/10/2022, cron. n. 5829 Atti Giudiziari
Padova, trascritto a Padova il 25/11/2022 ai nn. 48428/32683.

riunita alla

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 308/2017

CREDITORE PROCEDENTE: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma,
C.F. 13638371008 (avv. Gianni Solinas di Padova).

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 19/04/2017, cron. n. 3017 Atti Giudiziari
Padova, trascritto a Padova l'11/05/2017 ai nn. 17319/11024.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

Il sottoscritto architetto, nominato Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 23/12/2022, presentatosi davanti al cancelliere in data 29/12/2022, previo giuramento secondo la formula di rito, accettava l'incarico mediante sottoscrizione del verbale di giuramento contenente la formulazione del QUESITO standard per procedure esecutive.



INDICE

1-Indagini e attività svolte	pag. 3
2-Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia come risulta dagli atti di pignoramento	pag. 4
3-Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni tra atto di pignoramento, risultanza catastali, istanza di vendita	pag. 4
4-Premesse	pag. 4
5-Idoneità o meno dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	pag. 5
6-LOTTO UNICO	pag. 6
6.1-Diritto venduto	pag. 6
6.2-Ditta intestata	pag. 6
6.3-Ubicazione	pag. 6
6.4-Qualità	pag. 6
6.5-Descrizione catastale	pag. 6
6.6-Confini	pag. 6
6.7-Descrizione del lotto	pag. 7
6.8-Occupazione	pag. 7
6.9-Regolarità Edilizia	pag. 7
6.10-Regolarità catastale	pag. 7
6.11-Destinazione urbanistica dell'area	pag. 7
6.12-Provenienza	pag. 8
7-Formalità Pregiudizievoli	pag. 8
7.1-Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 8
7.2-Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 8
8-Criteri di stima e stima	pag. 9
9-Documentazione allegata	pag. 9



1-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
 - verificava la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - riesaminava propria relazione di stima relativa alla E.I. 307/2019 per verificare che trattasi degli stessi beni;
 - effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o aggiornando gli stessi;
 - eseguiva il sopralluogo sui luoghi, per accertava eventuali variazioni dello stato di fatto dei beni dal sopralluogo effettuato per la E.I. 307/2018 e realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 8 stampe,
 - effettuava indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Mestrino per reperire informazioni su eventuali pratiche edilizie successive al deposito della precedente relazione di stima;
 - effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per aggiornare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.
- Provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, allegando CD contenente tutti gli allegati, servizio fotografico compreso, e per via telematica.



2-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E.I. 367/2022

- .. omissis.. "i seguenti beni immobili:

in ditta sig.

per la quota intera (1/1) del diritto di piena proprietà;

Comune di Mestrino (PD)

Catasto Fabbricati

- Foglio 8, part. 22, sub 6, A/3, di 7 vani, Via Mestrina n. 21 piano T-1;
- Foglio 8, part. 22, sub. 2, cat. C/1, di 42 mq, Via Mestrina n. 21, piano T;
- Foglio 8, part. 22, sub. 4, cat. C/1, di 142 mq, Via Mestrina n. 23, piano S1-T;
- Foglio 8, part. 22, sub. 5, cat. C/6, di 267 mq, Via Mestrina n. 19 piano T-1.
- Foglio 8, part. 22, sub. 3, cat. A/4, di 9,5 vani, Via Mestrina n. 23 piano T-1-2;

(il pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota intera di diritto di proprietà su parti comuni)"

3-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E.I. 367/2022 CON RISULTANZE CATASTALI, ISTANZA DI VENDITA

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita.

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli rilevati al Catasto Fabbricati del comune di Mestrino. Si precisa che risulta mancante agli atti la scheda planimetrica del sub. 5. I beni sono comunque univocamente identificati.

4-PREMESSE:

Dall'esame degli atti e dalle indagini effettuate è emerso che i beni oggetto della presente procedura sono gli stessi della procedura alla quale la stessa è riunita, varia solo il diritto di proprietà; pertanto, trattasi **piena proprietà di un fabbricato storico composto da una trattoria con relativo portico a parcheggio (ex sosta cavalli) e magazzino (ex scuderia)**



al piano terra, alloggi ai piani primo e sottotetto, situato nel comune di Mestrino, frazione di Arlesega, in Via Mestrina al civ. 23, lungo la via provinciale Padova-Vicenza.

Si precisa:

- che, tenuto conto che trattasi degli stessi beni, per i paragrafi che non necessitano di aggiornamento, si rimanda alla relazione già agli atti;
- che verrà aggiornata in modo completo solo la scheda tecnica riassuntiva, che quindi sostituirà la precedente.

5-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente la certificazione notarile redatta dal notaio Enrico Siracusano di Messina, datata 20/12/2022, che è risultata completa.



6-LOTTO UNICO

6.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

6.2-DITTA INTESTATA:

6.3-UBICAZIONE: Comune di Mestrino (PD), frazione di Arlesega, via Mestrina n. 23.

6.4-QUALITÀ: fabbricato storico composto da una trattoria-bar-ristorante con relativo portico a parcheggio (ex sosta cavalli) e magazzini (ex scuderia) al piano terra, alloggi ai piani primo e sottotetto, con accesso sulla strada e area scoperta sul retro, il tutto su un'area di pertinenza della superficie catastale di mq 2.395.

6.5-DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Mestrino, Fg. 8°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Piano	Rendita
22	1 6	Via Mestrina, n. 21	A/3	1	Vani 7	m ² 184	T-1	€ 379,60
22	2	Via Mestrina, n. 21	C/1	2	m ² 42	m ² 42	T	€ 726,66
22	3 7	Via Mestrina, n. 23	A/4	2	Vani 9,5	m ² 320	T-1-2	€ 421,95
22	4	Via Mestrina, n. 23	C/1	1	m ² 142	m ² 214	S1-T	€ 2.112,10
22	5	Via Mestrina, n. 19	C/6	1	m ² 267		T-1	€ 482,63

(cfr. visure storiche per immobile e relative planimetrie catastali: all. n. 1; si fa presente che ancora ad oggi risulta mancante la planimetria del sub. 5 (portico e annesso rustico) anche se inserita nella planimetria dei subb. 3 e 4 (che risulta essere unica);

costituenti l'intero fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Mestrino, Fg. 8°, mapp. 22 di are 23.95, Ente Urbano (cfr. estratto di mappa: all. n. 2 e visura storica per immobile: all. n. 3.

6.6-CONFINI: del lotto da nord in giro orario secondo la mappa del Catasto Terreni: strada regionale Padana Superiore (via Mestrina), mapp. n. 124 stesso Comune e Foglio, fiume Ceresone.

6.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi si presenta così come mostrano le foto allegate alla presente relazione



(foto nn. 1÷8), effettuate durante il sopralluogo del 20/03/2023, durante il quale si è constatato che l'immobile si presentava così come al precedente sopralluogo.

Pertanto, per descrizione, composizione, rifiniture e stato di manutenzione si rimanda a quanto già relazionato

6.8-OCCUPAZIONE:

Il lotto è occupato/utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia.

6.9-REGOLARITA' EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Mestrino si è potuto accertare che non risultano altre pratiche e/o comunicazioni riguardanti gli immobili, successivi al precedente accesso; pertanto si rimanda a quanto già relazionato.

6.10-REGOLARITA' CATASTALE:

A norma e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modificazioni (legge 31 maggio 2010 n. 78) si è potuto accertare:

che anche per quanto riguarda la documentazione catastale non è variato nulla e pertanto si rinvia a quanto già relazionato.

6.11-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

(cfr. stralcio elaborato Tav. 13.3.1 della variante n. 7 al Piano degli interventi: all. n. 4)

Secondo il P.R.G. del comune di Mestrino, l'area in oggetto rientra in zona A di interesse storico-ambientale nella zona significativa di Arlesega, precisamente nell'ambito territoriale "A 5bis" con modalità di intervento diretto, ma soggetto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (cfr. stralcio repertorio normativo: all. n. 5). L'intervento previsto sul fabbricato esistente è di Grado 1 "restauro e risanamento conservativo: interventi che riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero" con intervento, con interventi ammissibili anche di tipo "C - ripristino: si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente, con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture od elementi fortemente degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente" (cfr. stralcio NTO, - art. 8.2: all. n. 6).

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come richiesto dal quesito, perché in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2,



della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile.

6.12-PROVENIENZA

Il lotto è così pervenuto al sig.

- la quota di 2/3 della piena proprietà così come già relazionato nella relazione di stima della EI 307/2017;
- la rimanente quota di 1/3 della piena proprietà per sentenza di acquisto per usucapione del 10/052011 rep. n. 5685/2011 Tribunale di Padova, trascritta il 24/07/2019 ai nn. 30778/19693 (cfr. all. n. 7)

7-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. all. n. 8)

7.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 17319 R.G. e 11024 R.P. dell'11 maggio 2017

a favore: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma, C.F. 13638371008;

contro:

titolo: pignoramento immobili del 19/04/2017, cron. n. 3017 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della procedura di cui alla E.I. 307/2017.

nn. 48428 R.G. e 32683 R.P. del 25 novembre 2022

a favore: "LUCREZIA SECURITISATION S.R.L." con sede a Roma, C.F. 13638371008;

contro:

titolo: pignoramento immobili del 18/10/2022, cron. n. 5829 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

beni colpiti: quelli della procedura di cui alla E.I. 367/2022.

7.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 52131 R.G. e 14126 R.P. del 2 novembre 2005 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 28/10/2005 n. 65938/18785 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 150.000,00 e la durata di anni 15;



somma complessiva iscritta: € 300.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

nn. 42353 R.G. e 10886 R.P. del 25 luglio 2006 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro

titolo: contratto di mutuo fondiario del 17/07/2006 n. 67131/19580 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 160.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

nn. 39241 R.G. e 7364 R.P. del 17/11/2016 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa" con sede a Campodarsego (PD), C.F. 00331430280;

contro:

titolo: contratto di mutuo fondiario del 17/07/2006 n. 67131/19580 di rep. notaio Fulvio Vaudano, per la somma di € 80.000,00 e la durata di anni 15;

somma complessiva iscritta: € 160.000,00;

beni colpiti: quelli della presente procedura

N.B. la presente è in ripetizione all'iscrizione del 25/07/2006 ai nn. 42353/10886 in quanto venivano erroneamente indicate nella nota le quote di proprietà per 1/1 anziché 2/3, qui correttamente riportate.

8-STIMA DEL LOTTO

Premesso:

- che trattasi degli stessi immobili già oggetto di stima e valutazione;
 - che detti immobili non hanno subito variazioni, in quanto sempre abitati e utilizzati dal proprietario e oggetto di ordinaria manutenzione da parte dello stesso;
 - che, anche se sono passati più di quattro anni dal deposito della prima relazione, l'andamento del mercato immobiliare generale non ha subito sostanziali variazioni, in particolare nel comune/frazione di riferimento;
- si ritiene di confermare il valore dell'intero già espresso nella precedente relazione di



stima:

<u>Stima dell'intero a corpo:</u>	€ 600.000,00 (*)
riduzione del 15 % circa per assenza di garanzia per vizi del bene:	- € <u>90.000,00</u>
<u>Restano</u>	€ 510.000,00

(diconsi Euro cinquecentodiecimilavirgolazero)

(*) compreso il terreno sottostante e circostante il fabbricato.

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 5 aprile 2023

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da:
Carmela Teodolina Garasto
Data: 07/04/2023 11:19:28

9-DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Servizio fotografico: foto nn. 1÷8

- ALL. N. 1: visure storiche per immobile e planimetrie catastali
- ALL. N. 2. Estratto di mappa
- ALL. N. 3: visura storica ai terreni
- ALL. N. 4-5-6: stralci P.I.- NTO;
- ALL. N. 7: trascrizione provenienza;
- ALL. N. 8: aggiornamento conservatoria.

