

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

**DEBITORI:** [REDACTED]

**CREDITORI INTERVENUTI:** nessuno

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** [REDACTED]

**INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO**

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, [REDACTED]

[REDACTED], nominato C.T.U. dall'III.mo

Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di  
rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

*"descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*

- a. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- c. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- d. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- e. *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non op-*

- ponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- f. *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- g. *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- h. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- i. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso*

*di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) solo ove già esistente.”*

#### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornare gli stessi;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione scritta agli interessati

con lettera raccomandata A.R., per accettare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;

- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA  
(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO) – DIVISIONE IN LOTTI**

**"1. In Comune di Battaglia Terme (PD), quota di 1/1 della piena proprietà del-**  
**la [REDACTED]**

**1.1. abitazione di tipo economico in Via Pescheria, censita al Catasto Urbano di detto Comune, foglio 5, mapp. 222, sub 12, vani 4,5, piano T-1, nat. A3;**

**1.2. abitazione di tipo economico in Via Pescheria, censita al Catasto Urbano di detto Comune, foglio 5, mapp. 222, sub 13, vani 4,5, piano 2, nat. A3;**

**1.3. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, in Via Pescheria, censita al Catasto Urbano di detto Comune, foglio 5, mapp. 222, sub 15, mq 38, piano T, nat. C6;**

**1.4. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, in Via Pescheria, censita al Catasto Urbano di detto Comune, foglio 5, mapp. 222, sub 16, mq 38, piano T, nat. C6;**

**1.5. abitazione di tipo economico in Via Pescheria, censita al Catasto Urbano di detto Comune, foglio 5, mapp. 222, sub 11, vani 4,5, piano T-1, nat. A3;**

*il tutto salvo errori e come meglio in fatto“*

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno raggruppare i beni immobili oggetto di perizia nei seguenti tre lotti distinti:

<b>LOTTO 1</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>  Appartamento al piano 1° (sub 11) con cantina-taverna e garage al piano T (sub 15); superficie commerciale mq 110 ca.
<b>LOTTO 2</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>  Appartamento al piano 1° (sub 12) con cantina-taverna e garage al piano T (sub 16); superficie commerciale mq 101 ca.
<b>LOTTO 3</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>  Appartamento al piano 2° (sub 13) senza garage; superficie commerciale mq 66 ca.

\* \* \* \*

#### **Descrizione dettagliata dei singoli lotti:**

<b>LOTTO 1</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>  Appartamento al piano 1° con cantina-taverna e garage al piano T;  superficie commerciale mq 110 ca.
----------------	--

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà  
**ATTUALE PROPRIETÀ:**

[REDACTED]

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati				Comune censuario di					Agenzia del Territorio di		
				Battaglia Terme					Padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo	
5	222	11			A/3	2	5,0 vani	102 mq	374,43	Via Pescheria	████ piano T-1
5	222	15			C/6	2	38 mq	45 mq	76,54	Via Pescheria	████ piano T

come da visura di attuale intestazione per soggetto (allegato 1), planimetria catastale (allegati 2 e 3); il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 5, Particella 222, Ente Urbano, superficie catastale mq 174, come da visura storica per immobile (allegato 7) ed estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 8).

## CONFINI

**Catasto Fabbricati:** N – scoperto, E – sub 12 e vano scale, S – scoperto, O – scoperto.

**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via Pescheria, mapp. 223 e 994.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 – FOTO DA 1 A 12

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale a tre piani fuori-terra, di complessivi quattro appartamenti e due garages; l'appartamento si trova nella porzione Ovest dell'edificio, ha accesso dalla scala condominiale e comunica, tramite scala interna, con la propria porzione al piano Terra che comprende cantina-taverna e garage.

L'edificio, frutto della ristrutturazione di un più antico fabbricato, sorge nel centro storico di Battaglia Terme, a poche decine di metri dal ponte pedonale sul canale Battaglia.

## CARATTERISTICHE E FINITURA DEL FABBRICATO

Pareti perimetrali portanti in laterizio intonacato e tinteggiato; copertura a falde inclinate con tetto in coppi, grondaie in lamiera metallica verniciata; la scala condominiale interna ha gradini in marmo e corrimano in legno massiccio, non c'è ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato sono, nel complesso, discrete.

## DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – FINITURE INTERNE ED IMPIANTISTICA

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale (allegati 2 e 3).

L'appartamento ha superficie lorda di mq 88 ca.; data, tuttavia, la ridotta altezza intera dei locali (h = mt 2,40), la superficie commerciale viene calcolata pari al 75% della superficie lorda:  
mq 88 ca. x 75% = mq 66 ca.

La cantina-taverna ed il garage a piano Terra hanno superficie linda di mq 88 ca.; data, tuttavia, la ridotta altezza intera dei locali (h = mt 2,20), la superficie commerciale viene calcolata pari al 50% della superficie linda:

$$\text{mq } 88 \text{ ca.} \times 50\% = \text{mq } 44 \text{ ca.}$$

Le finiture interne sono di un certo pregio e conferiscono all'appartamento un aspetto piacevole, pur nella ridotta altezza interna.

Pavimenti in piastrelle monocottura nella zona-giorno, in listoni di parquet nelle camere da letto ed in piastrelle ceramiche nel bagno; pareti tinteggiate a tempera semi-lavabile, angolo cottura e bagno rivestiti con piastrelle fino quasi a soffitto.

Scala interna e locali a piano terra (garage e taverna) con piastrelle tipo-cotto.

Portoncino d'ingresso blindato in legno massiccio, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato (alcune con inserto in vetro satinato); finestre in legno massiccio con vetro-camera e scuri esterni in legno massiccio verniciato.

Porta metallica di comunicazione col piano terra, garage con basculante metallico e cantina con portoncino secondario in legno massiccio ed inserti in vetro.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori a colonne di ghisa e con produzione di acqua calda sanitaria; impianto elettrico normale con citofono.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete anche se è evidente un certo deterioramento dovuto al mancato uso dei locali; occorre anche segnalare che i locali del piano terra recano ancora ben visibili i danni arrecati dall'esondazione del vicino canale, che ha allagato tutto il quartiere.

\* \* \* \* \*

<b>LOTTO 2</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>  Appartamento al piano 1° con cantina-taverna e garage al piano T; superficie commerciale mq 101 ca.
----------------	--

<b>DIRITTO VENDUTO: piena proprietà</b>
---



**ATTUALE PROPRIETÀ:**

[REDACTED]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati				Comune censuario di				Agenzia del Territorio di	
				Battaglia Terme				Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
5	222	12		A/3	2	4,5 vani	96 mq	336,99	Via Pescheria [REDACTED] piano T-1
5	222	16		C/6	2	31 mq	38 mq	62,44	Via Pescheria [REDACTED] piano T

come da visura di attuale intestazione per soggetto (allegato 1), planimetria catastale (allegati 4 e 5); il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 5, Particella 222, Ente Urbano, superficie mq 174, come da visura storica per immobile (allegato 7) ed estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 8).

**CONFINI**

**Catasto Fabbricati:** N – scoperto, E – scoperto, S – scoperto, O – sub 11 e vano scale.

**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via Pescheria, mapp. 223 e 994.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 – FOTO DA 1 A 3 E DA 13 A 20**

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale a tre piani fuori-terra, di complessivi quattro appartamenti e due garages; l'appartamento si trova nella porzione Est dell'edificio, ha accesso dalla scala condominiale e comunica, tramite scala interna, con la propria porzione al piano Terra che comprende cantina-taverna e garage.

L'edificio, frutto della ristrutturazione di un più antico fabbricato, sorge nel centro storico di Battaglia Terme, a poche decine di metri dal ponte pedonale sul canale Battaglia.

## **CARATTERISTICHE E FINITURA DEL FABBRICATO**

Pareti perimetrali portanti in laterizio intonacato e tinteggiato; copertura a falde inclinate con tetto in coppi, grondaie in lamiera metallica verniciata; la scala condominiale interna ha gradini in marmo e corrimano in legno massiccio, non c'è ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato sono, nel complesso, discrete.

## **DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – FINITURE INTERNE ED IMPIANTISTICA**

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale (allegati 4 e 5).

L'appartamento ha superficie lorda di mq 81 ca.; data, tuttavia, la ridotta altezza intera dei locali (h = mt 2,40), la superficie commerciale viene calcolata pari al 75% della superficie lorda:  
mq 81 ca. x 75% = mq 61 ca.

La cantina-taverna ed il garage a piano Terra hanno superficie lorda di mq 81 ca.; data, tuttavia, la ridotta altezza intera dei locali (h = mt 2,20), la superficie commerciale viene calcolata pari al 50% della superficie lorda:

mq 81 ca. x 50% = mq 40 ca.

Le finiture interne sono di un certo pregio e conferiscono all'appartamento un aspetto piacevole, pur nella ridotta altezza interna.

Pavimenti in piastrelle monocottura nella zona-giorno, in listoni di parquet nelle camere da letto ed in piastrelle ceramiche nel bagno; pareti tinteggiate a tempera semi-lavabile, angolo cottura e bagno rivestiti con piastrelle fino quasi a soffitto.

Scala interna e locali a piano terra (garage e taverna) con piastrelle tipo-cotto.

Portoncino d'ingresso blindato in legno massiccio, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato (alcune con inserto in vetro satinato); finestre in legno massiccio con vetro-camera e scuri esterni in legno massiccio verniciato.

Porta metallica di comunicazione col piano terra, garage con basculante metallico e cantina con portoncino secondario in legno massiccio ed inserti in vetro.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori a colonne di ghisa e con produzione di acqua calda sanitaria; impianto elettrico normale con citofono.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete anche se è evidente un certo deterioramento dovuto al mancato uso dei locali; occorre anche segnalare che i locali del piano terra recano ancora ben visibili i danni arrecati dall'esondazione del vicino canale, che ha allagato tutto il quartiere.

\* \* \* \* \*

<b>LOTTO 3</b>	<b>BATTAGLIA TERME (PD), via Pescheria ■</b>
	Appartamento al piano 2° senza garage; superficie commerciale mq 66 ca.

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà  
**ATTUALE PROPRIETÀ:**

[REDACTED]

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati				Comune censuario di					Agenzia del Territorio di	
				Battaglia Terme					Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
5	222	13			A/3	2	4,5 vani	89 mq	336,99	Via Pescheria █ piano 2

come da visura di attuale intestazione per soggetto (allegato 1), planimetria catastale (allegato 6); il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 5, Particella 222, Ente Urbano, superficie mq 174, come da visura storica per immobile  
**(allegato 7)** ed estratto di mappa del Catasto Terreni **(allegato 8)**.

CONFINI

**Catasto Fabbricati:** N – scoperto, E – sub 14 e vano scale, S – scoperto, O – scoperto.

**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): via Pescheria, mapp. 223 e 994.

pagina 11

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 – FOTO DA 1 A 3 E DA 21 A 24**

Trattasi di un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale a tre piani fuori-terra, di complessivi quattro appartamenti e due garages; l'appartamento si trova nella porzione Ovest dell'edificio ed ha accesso dalla scala condominiale.

L'edificio, frutto della ristrutturazione di un più antico fabbricato, sorge nel centro storico di Battaglia Terme, a poche decine di metri dal ponte pedonale sul canale Battaglia.

### **CARATTERISTICHE E FINITURA DEL FABBRICATO**

Pareti perimetrali portanti in laterizio intonacato e tinteggiato; copertura a falde inclinate con tetto in coppi, grondaie in lamiera metallica verniciata; la scala condominiale interna ha gradini in marmo e corrimano in legno massiccio, non c'è ascensore.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato sono, nel complesso, discrete.

### **DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – FINITURE INTERNE ED IMPIANTISTICA**

La distribuzione dei locali corrisponde alla planimetria catastale (allegato 6).

L'appartamento ha superficie lorda di mq 88 ca.; data, tuttavia, la ridotta altezza intera dei locali (h = mt 2,40), la superficie commerciale viene calcolata pari al 75% della superficie lorda:  
mq 88 ca. x 75% = mq 66 ca.

Le finiture interne sono di un certo pregio e conferiscono all'appartamento un aspetto piacevole, pur nella ridotta altezza interna.

Pavimenti in piastrelle monocottura nella zona-giorno, in listoni di parquet nelle camere da letto ed in piastrelle ceramiche nel bagno; pareti tinteggiate a tempera semi-lavabile, angolo cottura e bagno rivestiti con piastrelle fino quasi a soffitto.

Portoncino d'ingresso blindato in legno massiccio, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato (alcune con inserto in vetro satinato); finestre in legno massiccio con vetro-camera e scuri esterni in legno massiccio verniciato, velux in falda nel bagno.

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori a colonne di ghisa e con produzione di acqua calda sanitaria; impianto elettrico normale con citofono.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete anche se è evidente un certo deterioramento dovuto al mancato uso dei locali.

\* \* \* \* \*

### **PROVENIENZA**

Alla società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di fusione di società per incorporazione del [REDACTED], rep.n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] (allegato 9), trascritto il 1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alla suddetta [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di mutamento della denominazione del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED], da [REDACTED] [REDACTED], non trascritto.

Alla [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del [REDACTED] rep. Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED]

### **CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA**

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

nn. [REDACTED] 6 R.G. e [REDACTED] R.P. del [REDACTED]

a favore: [REDACTED]  
[REDACTED];

a carico: [REDACTED] Mutuo di Euro 600.000,00  
– durata anni 10 – ipoteca di Euro 1.200.000,00 su diversi immobili, tra cui quelli in questione.

titolo: atto di mutuo fondiario del [REDACTED], rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED].

beni colpiti: tutti i lotti

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P. del [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

[REDACTED];

a carico: [REDACTED], sino

alla complessiva somma di euro 705.330,53 oltre alle spese e agli interessi successivi.

titolo: atto di pignoramento n. [REDACTED] del [REDACTED]

[REDACTED];

beni colpiti: tutti i lotti

#### **OCCUPAZIONE**

Tutti gli immobili sono liberi da persone e cose.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – SPESE CONDOMINIALI**

Non è mai stata redatta per nessuno dei tre lotti, né risulta esservi una Amministrazione Condominiale, trattandosi di un fabbricato con soli quattro appartamenti.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE UTILI AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno massiccio con vetrocamera;

**Appare prevedibile una medio-bassa classificazione dal punto di vista energetico.**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ**

A norma e per gli effetti della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni ed, infine, dell'art. 32 della legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:

- che l'edificio è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 03-05-1989, prot. n. [REDACTED];
- che è stata successivamente rilasciata la Concessione Edilizia n. [REDACTED] var. 1 del 28-02-1992, prot. n. [REDACTED];
- che è stato successivamente rilasciato il Certificato di Abitabilità per la porzione ad uso residenziale n. [REDACTED] del 18-08-1992, prot. n. [REDACTED] catastale (allegato 10), dopo il quale non sono stati effettuati altri interventi;
- che l'edificio è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.

**CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO  
DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE  
CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

**STIMA DEL VALORE**

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione dei lotti, dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere i seguenti valori da porre a base d'asta:

**LOTTO 1**

superficie commerciale	110,0	mq	
valutazione unitaria	1.000	Euro/mq	Euro
valutazione totale	1.000	x 110,0	= 110.000,00

**LOTTO 1 diconsi Euro CENTODIECIMILA / 00****LOTTO 2**

superficie commerciale	101,0	mq	
valutazione unitaria	1.000	Euro/mq	Euro
valutazione totale	1.000	x 101,0	= 101.000,00

**LOTTO 2 diconsi Euro CENTOUNOMILA / 00****LOTTO 3**

superficie commerciale	66,0	mq	
valutazione unitaria	1.000	Euro/mq	Euro
valutazione totale	1.000	x 66,0	= 66.000,00

**LOTTO 3 diconsi Euro SESSANTASEIMILA / 00**

\*\*\*\*\*

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, li 18/01/2017

