

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 254/21 (riun. Nr. 296/21)

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESPERTO : Ing. Leonardo Vinante

A seguito della procedura in epigrafe, in data 30-09-2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Esperto, assegnando al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, l'Esperto, suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Arre – Via Roma**, denominati **Lotto 19**.

- S Pag.02- *Rapporto Introduttivo → RELAZIONE LOTTO 19*
- O Pag.02- *A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto*
- M Pag.08- *Elementi identificativi catastali*
- M Pag.10- *B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà*
- A Pag.11- *Diritti – Vincoli – Oneri*
- R Pag.12- *C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :*
- I Pag.13- *Stima degli immobili*
- O Pag.15- *D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati*

RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la situazione urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Arre, l'Esperto, sentito l'esecutato, che rendeva possibile l'accesso ai luoghi, effettuava sopralluogo il 05-01-2022 alle ore 9.00 circa ed il 21-01-2022 alle ore 16.00. In tali occasioni lo scrivente ispezionava i beni soggetti a pignoramento ed invitava i presenti ([REDACTED]) a produrre documentazione e a fornire informazioni utili all'espletamento del proprio incarico.

RELAZIONE LOTTO 19

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un **Complesso ad uso artigianale** a pianta irregolare, sviluppato su uno/due piani fuori terra, con **Box per cani - Serra esclusivi ed esteso scoperto comune**, facenti parte di un più ampio complesso con destinazione mista, oltre ad un **Terreno esclusivo** libero adiacente.

Il compendio è sito nel Comune di Arre, in Via Roma, al civico non noto del lotto in esame.

Il complesso, ubicato nel centro cittadino, ha accesso pedonale e carraio da Via Roma e da Piazza dei Caduti.

Una parte del complesso ad uso artigianale è costituito da un fabbricato (*Laboratorio3*) a pianta rettangolare che ha caratteristiche storico-architettoniche risalenti al 1536 (*riferimento trovato su pietra all'interno*) con luci archivoltate

quasi fino alla cornice di gronda, a richiamare le luci dei vani centrali della vicina villa storica della stessa epoca (*Lotto 16*).

Composizione

Il complesso artigianale ha corpi di fabbrica che si estendono su superfici lorde (Sl in mq) - altezze (h in m) interne e con distribuzione dei locali come di seguito:

Uffici: P.T. (Sl=103,58; h=3,25): Ufficio, Corridoio, Camera oscura;

Servizi: P.T. (Sl=40,42; h=2,70/3,35): Corridoio, N. 2 W.C., Magazzino, ex C.T.;

Corpo 1: P.T. (Sl=246,16; hmin=6,70): Laboratorio3;

Corpo 2: P.T. (Sl=304,67; h=4,20): Laboratorio1-2, Magazzino1;

Corpo 3: P.T. (Sl=248,55; h=6,00-5,35-4,50): Magazzino2, Deposito1-2-3;

Corpo 4: P.T-1° (Sl=129,34; h=2,70-2,55): Cantina, Soppalco;

Corpo 5: P.T. (Sl=80,22; h=3,10-2,45): Magazzini4-5, Deposito 4, Bagno+Anti;

Corpo 6: P.T. (Sl=30,00; h=4,20): N. 2 Magazzini6-7;

Portico: P.T. (Sl=168,75; h=4,20): Portico;

Tettoia: P.T. (Sl=54,00; h=3,50): Tettoia;

Corpo 7: P.1° (Sl=375,60; hmin=2,15-2,63): Soffitta1-2, Magazzino3, Ripostigli1-2 (C.T.), Sottotetto;

Terrazze: P.1° (Sl=17,64): N. 2 Terrazze.

Il lotto comprende anche i seguenti spazi esterni attrezzati, con superfici lorde (Sl in mq):

Recinto cani: (Sl=101,26): N. 3 Box per cani;

Serra: (Sl=178,05): Serra a tunnel.

Il terreno esclusivo ha estensione catastale pari a **8.180,00 mq.**

Strutture-Finiture-Impianti Complesso artigianale

Finiture interne-Impianti: portoni in legno tra vani anche di tipo scorrevole a

due/quattro ante, porte in legno massello e tamburato - alcune con specchi in vetro, finestre interne in acciaio-vetro, pavimenti in parte piastrellati - in parte con Cls. tirato a staggia - in parte con piastre di Cls. - in parte in marmo, pareti con intonaco finito a civile e tinteggiato in parte, soffitti in parte con intonaco finito a civile e tinteggiato - in parte con travi/orditura in legno e tavelle facciavista in falda - in parte con travetti di Cls. (o travi in legno) e tavelloni a vista in falda, Servizi piastrellati a 3/4 parete, scale in pietra; impianto di riscaldamento a gas con Centrale Termica comune e radiatori in ghisa nei corpi Uffici - Servizi - Corpi 1-2 ed in parte nel Corpo 5, impianto elettrico e di F.E.M. funzionanti, impianto di aria compressa ed impianto idrico presenti. Le condizioni di manutenzione risultano complessivamente sufficienti/discrete con infiltrazioni consistenti in particolare nei corpi Uffici e Servizi in corrispondenza a parti terrazzate superiormente.

Le finiture e condizioni di manutenzione delle zone condominiali appaiono complessivamente buone.

Finiture esterne: copertura in parte con coppi - in parte con tegole - in parte con guaina bitumata - in parte con ondolato in vetroresina su travetti in legno, lattoneria in parte in rame - in parte in acciaio zincato o preverniciato, pareti in pietre facciavista sullo scoperto comune a NordOvest-SudOvest ed in parte a SudEst - intonacate ed in parte tinteggiate le altre, portoni in acciaio-legno-vetro con saracinesche in acciaio nel Corpo 1 - scorrevole a due ante sottoportico, finestroni in acciaio-vetro - scuri in legno su alcuni fori - griglie antiinvasione in acciaio su diversi fori, Tettoia con struttura in acciaio e copertura in vetroresina ondolata, Terrazze piastrellate con parapetti in acciaio e scala in Cls. grezzo. Le condizioni di manutenzione appaiono complessivamente discrete; le saracinesche

sui fori del Corpo 1 non risultano funzionanti e la copertura ondulata della Tettoia appare in parte danneggiata.

Finiture Recinto cani: pavimentazione in Cls. tirato a staggia, recinzione esterna e divisione nei tre box in parte con muretto h=1,80 m circa in blocchi di Cls. e pannelli in Cls forati prefabbricati - in parte con pannelli in legno a listelli - in parte con lastra in vetroresina, porte con pannelli in legno a listelli, parziale copertura con ondulato in vetroresina su leggera struttura in legno-metallo. Le condizioni di manutenzione appaiono sufficienti per l'uso particolare.

Strutture-Finiture-Impianti Serra: a tunnel con archi in acciaio tubolare zincato e copertura in doppio telo di nylon trasparente con camera d'aria, pavimentazione in terra battuta, impianto elettrico presente. Le condizioni di manutenzione appaiono appena sufficienti con il telo interno della serra degradato e strappato in diverse zone nella parte vicina al colmo.

Area scoperta comune: suddivisa in due aree da una recinzione interna con muretto in laterizio intonacato e due cancelli a due ante in ferro battuto, tenuta in parte a giardino con arbusti e piante di piccolo-medio-alto fusto e ad area di manovra e parcheggio con ghiaino a terra (*area a ridosso della villa - Piccolo Brolo*) - in parte tenuta con alberature varie e a ricovero di piante da frutto entro *serra mobile* oltre che a vialetto di transito interno in terra e di manovra in Cls. (*area più lontana dalla villa - oltre Piccolo Brolo*), recintata frontestrada con muretto in pietre facciavista - su altri lati con muretti vari - nessuna recinzione su terreno esclusivo a SudOvest, cancello carraio (*con pedonale*) su Via Roma in ferro battuto a due ante, cancello carraio su Piazza dei Caduti in acciaio verniciato a due ante. Sufficienti/Discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzione.

Composizione terreno esclusivo

Il terreno, di forma irregolare, di giacitura praticamente piana, di discreto/buon impasto, privo di fabbricati e relativi annessi/attrezzature di qualsiasi tipo - salvo una serra a tunnel installata nell'area ad Est ed una tettoia montata a ridosso della recinzione ad Ovest, delimitato da recinzioni fisse in pannelli orizzontali di Cls. prefabbricato su tre lati, collegato allo scoperto comune dei *Lotti 16-17-18 con libero passaggio*, risulta attualmente tenuto in parte a vigneto - in parte con palificazione per vigneto senza piante - in parte ad orto - in parte con piante di medio-alto fusto lungo la recinzione.

Caratteristiche energetiche Complesso artigianale

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità artigianale riscaldata presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure ricavabili dagli elaborati di progetto.

Occupazione

Il Lotto risulta in disponibilità all'esecutato.

Destinazione Urbanistica

Come riportato nel C.D.U. Prot. 6847/2021 del 09-12-2021, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insistono i beni del lotto come:

Complesso artigianale - Recinto cani - Serra: Interamente ricadente nel "Perimetro centro storico". In parte ricadente in "Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria" ed in parte in "Zona a parchi e giardini privati"; interamente soggetta a "Zona degradata" con perimetrazione di "strumento urbanistico attuativo vigente";

Terreno esclusivo: In parte ricadente in "Zona a parchi e giardini privati" ed in parte ricadente in "Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria";

pria" e "Zona degradata" soggetta a "strumento urbanistico attuativo vigente".

Si precisa che l'area del Terreno esclusivo con destinazione *"Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria" e "Zona degradata" soggetta a "strumento urbanistico attuativo vigente"*, in assenza di un preciso rilievo strumentale dell'area, per semplice confronto tra l'elaborato grafico del PRG del Comune di Arre e la planimetria catastale dei luoghi, ha una ampiezza di circa **1.450,00 mq.**

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Arre, i beni del lotto sono stati oggetto di:

- Licenza Edilizia N. 31 del 31-12-1972,
 - * Autorizzazione di Abitabilità N. 31/1972 del 02-10-1974;
- Concessione Edilizia (Variante in C.O.) N. 46/77 del 02-07-1980,
 - * Permesso di Agibilità N. 46/77 del 24-07-1982;
- Concessione Edilizia N. 47 del 02-07-1980,
 - * Permesso di Agibilità N. 47/77 del 24-07-1982;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 209/s del 29-03-1996,
 - * Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-03-1996;
- Autorizzazione N. 43/95 del 24-02-1998 - Piano di Recupero Via Roma;
- Concessione Edilizia N. 43/96 del 24-02-1998;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. san.2003/02 del 30-04-2008.

In sede di sopralluogo, per quanto si è potuto verificare anche con misure strumentali, laddove possibile, non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto autorizzato o in assenza di titolo autorizzativo, salvo:

- alcune difformità interne rappresentate dall'apposizione di alcuni divisori e tramezzature,
- la variazione e l'inserimento di qualche foro su pareti esterne,
- la chiusura della Terrazza al P.1° con un foglio in vetroresina verticale,
- l'installazione di una serra a tunnel abusiva sul terreno esclusivo,
- il montaggio di una tettoia abusiva a ridosso della recinzione sul terreno esclusivo.

Le prime due difformità (interne-forometriche) potranno essere sanate mediante opportuna pratica edilizia, nel rispetto degli standard previsti, seguita poi da nuova richiesta di Agibilità che, comunque non era mai stata richiesta per l'intero. Le altre tre difformità dovranno essere eliminate con l'abbattimento dei manufatti installati/montati.

Si precisa che da demolire, in quanto non autorizzati, risultano anche un piccolo manufatto in muratura ed una piccola tettoia a ridosso della recinzione interna con muretto sul lato SudOvest dell'area scoperta comune.

Si dovrà anche frazionare dall'intero Terreno esclusivo (Partic. NCT 21-128-129) la porzione con destinazione "*Zona di insediamento produttivo esistente in zona impropria*" e "*Zona degradata*" soggetta a "*strumento urbanistico attuativo vigente*" e fonderla allo "Scoperto comune" - Sub. 12 B.n.c.c. della confinante Partic. NCEU 22 (*oltre che per la uguale particella al Catasto Terreni*) per dare completa attuazione a quanto previsto nel "*Piano di Recupero Via Roma*" (Rif. Autorizzazione N. 43/95 e Concessione Edilizia N. 43/96), attrezzando poi come da progetto l'area.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni del lotto sottoposti alla procedura risultano censiti e come di seguito

intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Arre,

Intestato : [REDACTED] 1/1 Proprietà

Unità Immobiliari : Via Roma 26, Fg. 8, Partic. 22,

Sub. 10, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. 1300 mq, R.C. 1.879,90, P.T-1.

Deriva da: - Ampliamento-Diversa distrib. spazi int.-Frazionamento-Fusione del
29-07-2005 n. 48233.1/2005 (soppressi Sub. 4-5-8).

*N.B.: A seguito della sanatoria delle difformità interne/forometriche riscontrate
potrà essere necessario aggiornare la relativa planimetria catastale.*

Catasto Terreni : Comune Arre,

Intestato b-c-d : [REDACTED] 1/1 Proprietà

Immobili : Fg. 8,

a- Partic. 22, Sup. 6317 mq, Ente Urbano;

b- Partic. 21, Sup. 3350 mq, Vigneto-Semin Arbor, R.D. 28,23 €, R.A. 20,65 €;

c- Partic. 128, Sup. 1530 mq, Seminativo, R.D. 13,12 €, R.A. 8,30 €;

d- Partic. 129, Sup. 3300 mq, Vigneto-Semin Arbor, R.D. 27,33 €, R.A. 20,01 €.

Deriva da stesso Foglio, Particella, Superficie:

a- Tipo mappale del 05-07-2004 n. 146032.1/2004,

a-b-c-d- Tipo mappale del 23-04-2004 n. 81915.2/2004 - 81915.1/2004 (b-c-d)

Per quanto catastalmente descritto, salvo quanto precisato per la planimetria, i
beni pignorati del lotto risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di
fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita.

Confini

- *Fabbricato P.T.*: NordEst- Partic. NCT 715-716, Sub. 9-3, Scoperto comune;

NordOvest- Scoperto comune, Spazi comune; SudOvest-

Scoperto comune, Spazi comune;

- *Fabbricato P.1°*: NordEst- Partic. NCT 715, Sub. 9, Scoperto comune;

NordOvest- Scoperto comune, Spazi comuni; SudOvest-
Scoperto comune, Spazi comuni;

- *Partic. NCT 22*: SudOvest- Partic. NCT 21-128-129; SudEst- Partic. NCT 884-
883-709-600-715; NordEst- Partic. NCT 716-715, Via Roma,
Partic. NCT 726-557;

- *Partic. NCT 21-128-129*: NordEst- Partic. NCT 22; SudEst- Partic. NCT 884-
885-886-598: SudOvest- Partic. NCT 857-996.

N.B. Si precisa che catastalmente il *Complesso artigianale*, il *Recinto dei cani* e
la *Serra* costituiscono un unico fabbricato.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

Dal Certificato ipotecario ventennale prodotto dall'esecutante, agli atti nel
procedimento N. 254-21, e dalle verifiche dello scrivente, si ricava la seguente
situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di
Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Per **Donazione** del 20-12-1991, Atto Notaio G. Fassanelli di Padova Rep. [REDACTED]

trascritto a Padova il 16-01-1992 ai nn. [REDACTED]

la nuda proprietà delle *Ex NCEU Fg. 8, Partic. 22, Sub. 2-3-4-5-6-7-8 ed NCT*
Fg. 8, Partic. 22-21a-128a-129a passava da

- [REDACTED], che riservava per se e poi per [REDACTED] l'usufrutto per la
quota di 1/2,

- [REDACTED] che lasciava a [REDACTED] l'usufrutto per la quota di 1/2,
a [REDACTED]

Il 05-12-2008 decedeva [REDACTED] Il 06-09-2020 decedeva [REDACTED]
[REDACTED] risulta pertanto l'attuale proprietario dei beni del lotto, in regime di separazione dei beni.

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

I beni del lotto pignorato includono, ai sensi di legge, la comproprietà delle parti e aree comuni (Beni Comuni Non Censibili) della Partic. NCT 22.

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei. Si precisa che il 14-07-2016 veniva dichiarata estinta la Causa R.G. [REDACTED] iscritta a ruolo il 02-11-2012 presso il Tribunale di Padova, con ordinanza di cancellazione della relativa:

- **Domanda giudiziale** del 27-10-2012 Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova, trascritta a Padova il 13-11-2012 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] riguardante i beni del lotto, oltre ad altri.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato.

Non è possibile determinare ed attestare una eventuale situazione debitoria per il lotto in esame, relativa alle spese condominiali negli ultimi due esercizi e ad eventuali spese straordinarie relative ai beni in oggetto, visto che il condominio non è condotto da un amministratore nominato (proprietà unica).

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto ancora derivante da:

- **Convenzione** del 23-12-1996, Rep. [REDACTED] Notaio F. Magliulo di Conselve, trascritta a Padova il 13-01-1997 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED] e [REDACTED] riguardante gli originari beni del lotto,

oltre ad altri.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto e, valutandone le particolarità storiche, sono stati saggiati gli specifici mercati immobiliari.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € **3.500,00** per le pratiche edilizie atte a sanare le difformità interne/forometriche ed a richiedere l'Agibilità, oltre all'aggiornamento delle relative planimetrie catastali se necessario, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- un costo forfettario pari ad € **800,00** per la demolizione dei manufatti abusivi nel complesso artigianale, con ripristino dei luoghi, comprensivo di tutte le spese, anche di discarica, ed oneri relativi,
- un costo forfettario pari ad € **6.500,00** per la demolizione dei manufatti abusivi nel terreno esclusivo, con ripristino dei luoghi, comprensivo di tutte le spese, anche di discarica, ed oneri relativi,
- un costo forfettario pari ad € **4.500,00** per il frazionamento e fusione del terreno sia al NCEU che al NCT per quanto alla precedente pagina 8 della presente relazione, comprensivo di tutte le spese ed oneri relativi,
- la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei

beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un **15%** del valore di mercato del "Complesso artigianale" e pari ad un **10%** del valore di mercato del "Terreno esclusivo",

precisando che la porzione di terreno esclusivo frazionata e fusa ad altra particella andrà ad ampliare un "*Bene comune non censibile*" e quindi deve considerarsi priva di un valore commerciale autonomo,

per le caratteristiche storiche, per l'estensione finale - la qualità - le dotazioni dello scoperto comune e le demolizioni da eseguirvi oltre ai lavori di completamento secondo progetto, per le superfici indicate, per il grado di finitura - le dotazioni - gli impianti - lo stato di manutenzione accertato dei fabbricati, per la destinazione urbanistica del terreno esclusivo, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Superfici lorde:

- Complesso artigianale:

* <i>Uffici</i> : P.T. h=3,25	mq 103,58 x 1,4 =	mq	145,01
* <i>Servizi</i> : P.T. h=2,70-3,35	mq 40,42 x 1,2 =	mq	48,50
* <i>Corpo 1</i> : P.T. hmin=6,70	mq 246,16 x 1,2 =	mq	295,39
* <i>Corpo 2</i> : P.T. h=4,20	mq 304,67 x 1 =	mq	304,67
* <i>Corpo 3</i> : P.T. h=6,00-5,35-4,50	mq 248,55 x 0,935 =	mq	232,39
* <i>Corpo 4</i> : P.T-1° h=2,70-2,55	mq 129,34 x 0,7 =	mq	90,54
* <i>Corpo 5</i> : P.T. h=3,10-2,45	mq 80,22 x 0,75 =	mq	60,16
* <i>Corpo 6</i> : P.T. h=4,20	mq 30,00 x 0,85 =	mq	25,50
* <i>Portico</i> : P.T. h=4,20	mq 168,75 x 0,15 =	mq	25,31
* <i>Tettoia</i> : P.T. h=3,50	mq 54,00 x 0,12 =	mq	6,48

* <i>Corpo 7</i> : P.1° hmin=2,15-2,63 . mq 375,60 x 0,68 =	mq	255,41
* <i>Terrazze</i> : P.1° mq 17,64 x 0,25 =	mq	4,41
Superficie lorda commerciale Complesso artigianale =	mq	1.493,77
- <i>Recinto cani</i> :	mq	101,46
- <i>Serra</i> :	mq	178,05
- <i>Terreno esclusivo</i> :		
* <i>Terreno dopo frazionamento</i> : mq 8.180,00 - 1.450,00 =	mq	6.730,00
Ne consegue pertanto la seguente stima :		
<i>Complesso artigianale</i> €/mq 400,00 x 1.493,77 mq =	€	597.508,00
<i>Recinto cani</i> €/mq 35,00 x 101,46 mq =	€	3.551,10
<i>Serra</i> €/mq 50,00 x 178,05 mq =	€	8.902,50
- Costo pratiche per sanare difformità, Agibilità ed altro	- €	3.500,00
- Costo per demolizione manufatti abusivi	- €	800,00
VALORE DI MERCATO Sub. 10 Lotto 16	€	605.661,60
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	90.849,24
A- TOTALE VALORE Partic. 22, Sub. 10 Lotto 19	€	514.812,36
<i>Terreno esclusivo</i> €/mq 12,50 x 6.730,00 mq =	€	84.125,00
- Costo per demolizione manufatti abusivi	- €	6.500,00
- Costo per frazionamento e fusione catastale	- €	4.500,00
VALORE DI MERCATO Sub. 10 Lotto 16	€	73.125,00
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 10%	- €	7.312,50
B- TOTALE VALORE Partic. NCT 21-128-129 Lotto 19	€	65.812,50

TOTALE VALORE Lotto 19 (A + B) = (arrotond.)	€	580.600,00
VALORE Diritto Venduto Quota 1/1 Lotto 19	€	580.600,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti, come riportato nel Certificato ipotecario ventennale prodotto dagli esecutanti, agli atti nel procedimento N. 254/21, e dall'ispezione dello scrivente, si ricava la seguente situazione alla data del 07-02-2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** del 23-10-2019, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Torino del 14-10-2019, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 19-12-2019, nn. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 02-12-2019, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 04-02-2020, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Treviso del 30-01-2020, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 20-02-2020, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Bolzano del 21-01-2020, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri;*
- **Ipoteca giudiziale** del 13-05-2021, nn. [REDACTED], in virtù di Decreto ingiuntivo Rep. [REDACTED] Tribunale di Padova del 08-04-2021, a favore [REDACTED] /contro [REDACTED] *colpisce tutti i beni pignorati, oltre ad altri.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 01-07-2021, nn. [REDACTED], in virtù di Atto Uffic. Giudiz. di Padova del 03-06-2021 Rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] /contro [REDACTED], *colpisce i beni di tutti i lotti periziati, oltre ad altri non correttamente identificati.*

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 5 marzo 2022

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 28 foto;
- 2 - Copia Quesito;
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 21-128-129-22), Elaborato planimetrico-Elenco Sub. (Partic. 22), Visura storica NCEU e Planimetrie (Partic. 22/10);

4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: C.D.U. Prot. 6847/2021 del 9-12-2021 con estratto di PRG, Lic. Ed. 31 del 31-12-1972, Autorizzazione di Abitabilità 31/1972 del 2-10-1974, C.E. 46/77 del 2-7-1980 con Planimetria catastale (Tav. 5), Permesso Agibilità 46/77 del 24-7-1982, C.E. 47 del 2-7-1980 con Planimetria catastale (Tav. 1), Permesso Agibilità 47/77 del 24-7-1982, C.E. in Sanatoria 209/s del 29-3-1996 con Dichiarazione a firma autenticata del 13-11-1991 - elaborato grafico (Pianta Serra), Certificato di Abitabilità/Agibilità Prot. 2107/86 del 29-3-1996, Autorizzazione 43/95 - Piano di Recupero Via Roma, C.E. 43/96 del 24-2-1998 con elaborato grafico (Planimetria di progetto), P.d.C. in Sanatoria san.2003/02 con elaborati grafici (Planimetria/Volumi - Pianta P.T-1 - Sezioni);

5 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: Ispezione [redacted] dal 01-07-2021 al 07-02-2022 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di PD, Donazione del 20-12-1991 Notaio Fassanelli Rep. [redacted] Estratto per riassunto Atto di matrimonio [redacted] del 24-01-2022.