

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. Dott.ssa Manuela Farini

E.I.: N. 487/07 (prossima udienza 23.09.2008)

CREDITORE PROCEDENTE :

Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a., con sede in Padova, Corso Garibaldi nr. 22/26, C.F. 02089931204, (Avv. Studio Legale Associato Barina - Giacomelli di Padova).

DEBITORI :

1)

ATTO di PIGNORAMENTO:

notificato il 12.09.2007, a mezzo del servizio postale come per legge, avviso con racc. a.r. nr. 76197848679-1 Csale di Scodosia.

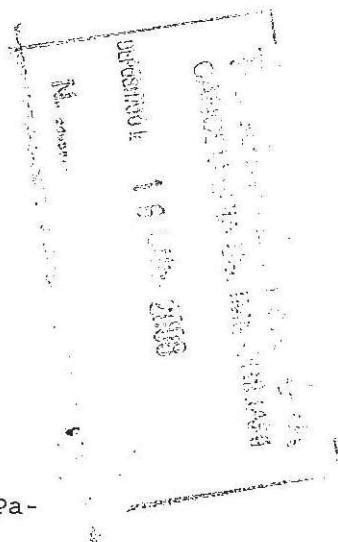
\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al nr. 776 ed all'albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al nr. 2257, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E.



*Lino Peroni*

Dott.ssa Manuela Farini, con provvedimento del 14.01.2008, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 16.01.2008, dopo avere prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
2. *provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Ge per i provvedimenti di competenza;*
3. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo 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:  
- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*

- 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 pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., 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;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva;
- la conformità tra la opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumi-

Lino Peroni



- bili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;
4. indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli 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 o della registrazione, 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;
5. 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.
6. identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze

Lino Peroni

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.

7. verifiche altresì 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 occupazione della casa coniugale con precisazione della data della relativa trascrizione).

Il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico e prendeva atto di dover depositare la relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata (udienza del 23.09.2008), unendo all'originale una copia semplice ed una copia su supporto informatico e di inviare copia al creditore procedente e all'esecutato; previa autorizzazione del G.E., il sottoscritto Architetto ritirò il fascicolo curato dal creditore procedente, depositato presso Codesto Tribunale in data 14.09.2007. Il suddetto fascicolo è rimasto in possesso del C.T.U. per tutta la durata delle operazioni peritali e viene restituito alla Cancelleria competente insieme alla presente relazione, all'atto del deposito della stessa.

Lino Peroni

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

...omissis...

"Piena proprietà"

N.C.T. COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA, Via Giovanni XXIII

Fg. 5 - mapp. 1008 - cat. T - are 04.80

Fg. 5 - mapp. 1010 -cat. EU - are 1.66

Trattasi di porzione centrale del fabbricato tipo bifamiliare al piano terra e primo, con sottostante e circostante area di pertinenza, ora identificato al Fg. 5 del N.C.E.U. del Comune di Casale di Scodosia ai mapp. n. 1473 sub 2 - cat. A7 e n. 1473 sub 3 - cat. C/6

Confini (salvis): ad est strada, a nord [REDACTED], a sud [REDACTED]

PREMESSE

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nei Comuni di Casale di Scodosia (Pd), in Via Papa Giovanni XXIII nr. 18/A e trattasi della piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni.

Con lettera raccomandata a.r. nr. 13440972375-6, inviata il 12.04.2008, veniva comunicato al Signor [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo - Mercoledì 14 Maggio 2008 -; le medesime comunicazioni venivano inviate al precedente con raccomandata a.r. nr. 13440972377-8 del 12.04.2008.

*dim. Piena*  
*Diritto ??*  
*1/1 in*  
*comunione*



A seguito delle indagine svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casale di Scodosia (Pd) è emerso che sono scaduti i termini per il completamento dell'opera Concessionata, non è stata richiesta alcuna proroga e quindi l'U.I. risulta essere priva di agibilità.

*priva agibilità*

Durante il sopralluogo si è constatato che non sono state ancora completate alcune opere che, comunque, non precludono l'utilizzo dell'immobile.

A seguito di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che, a seguito di denuncia di variazione - Tipo mappale del 17.09.2004 n. 214217, in atti dal 17.09.2004 -, l'attuale particella 1473, Fg. 5, C.T. deriva dalla fusione delle originarie particelle:

*dim. Piano*

- Fg. 5, Mapp. 1010, Sup. are 01,66, Ente Urbano (cfr. all. nr. 6);
- Fg. 5, Mapp. 1008, Sup. are 04,80, soppresso per fusione con il Mapp. 1010 Ente Urbano' (cfr. all. nr. 7).
- A loro volta la particella nr. 1010 derivava dalla particella nr. 629 di are 08,60 - Ente Urbano; la particella nr. 1008 derivava dalla particella nr. 628 di are 11,30 - Seminativo.

Per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno considerare tali beni come un lotto unico.

#### INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni (cfr. ultima visura del 01.07.2008 all. nr. 13, l'ultima trascrizione pregiudizievole riguarda il pignoramento);
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casale di Scodosia (Pd) , per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare 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;
- si è reperito l'atto di provenienza dei beni - Atto di Divisione - a rogito Notaio Dr. Fulvio Vaudano di Padova (cfr. all. nr. 1)

*Peroni**d. Peroni**provenienza*





perficie lorda, con garage (portico) al Piano terra di circa 60,40 mq di superficie lorda.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati del Comune di Casale di Scodosia (Pd),  
Fg. 5, Mapp. nr. 1473, Sub 2, Cat. A/7, Cl. 1, Cons.  
11,5 vani, Sup. Cat. 357, Rend. € 1.187,85 (cfr. visura  
per immobile, planimetric catastali, elaborato planime-  
trico, elenco subalterni, elenco immobili all. nr. 2);  
Fg. 5, Mapp. nr. 1473, Sub 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 55  
mq, Sup. Cat. 63, Rend. € 119,30 (cfr. visura per immobi-  
le, planimetrie catastali, all. nr. 3, elaborato planime-  
trico, elenco subalterni, elenco immobili all. nr. 2);  
facenti parte del fabbricato eretto sull'area distinta al:

Lotto di terreno urbano identificato al:

Catasto Terreni del Comune di Casale di Scodosia (Pd),  
Fg. 5 (cfr. estratto ~~di mappa n. 4~~), Ma ~~1473~~  
1473, di are 06,46 - Ente urbano (cfr. visura per immobi-  
le all. nr. 5).

**CONFINI:**

(in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto  
Terreni):

dell'intera proprietà: Mapp. nr. 757 a Nord, Mapp. nr. 1007 ad  
Est, Via Papa Giovanni XXIII a Sud, Mapp. nr. 1008 ad Ovest  
stesso Comune e stesso foglio.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 43.

Trattasi di una abitazione situata al Piano terra e 1°, con garage al Piano terra, inserito al centro di altre due U.I., di cui - prospettando la facciata - quella di destra si configura come continuazione dello stesso edificio - dando unitarietà all'insieme -. L'Unità Immobiliare oggetto della presente perizia è, pertanto, costituita da due volumi: la porzione di sinistra dell'edificio principale e l'annesso blocco situato alla sua sinistra, anteriormente a portico e destinato a garage e posteriormente a due piani con utilizzo come successivamente descritto.

Questi si inserisce in una zona residenziale, per lo più composta da fabbricati unifamiliari con giardino intorno, collocata in posizione centrale, con tutti i servizi facilmente raggiungibili (cfr. foto dal nr. 1 al nr. 3).

Formalmente l'edificio si presenta, anche se diviso in due U.I. di diversa proprietà, come un unico volume, simmetricamente organizzato rispetto al portale di ingresso che permette l'accesso alle diverse proprietà. Risulta essere costruito in muratura portante in laterizio formata da: muratura portante in laterizio da 30 cm, isolante termico di 4 cm, tamponato con laterizio in foglio da 8 cm; i solai risultano essere in latero-cemento e risulta avere isolamento termico anche la copertura. La copertura è a falde, a padiglione, con manto in coppi poggianti su ondulina; le grondaie sono in rame, mentre i

*dno Peroni*

3 ? ?



pluviali non sono ancora stati installati. Un'elegante cornice in cotto conclude le facciate principali ed il timpano che si forma sopra il portico destinato a garage, completando il motivo delle finestre - neogotiche - del piano primo. Gli intonaci esterni sono al civile e non vi è tinteggiatura. I davanzali, le soglie e le cornici delle porte e delle finestre sono in pietra di Vicenza, lavorata con ricercatezza; le finestre neogotiche al piano primo hanno gli archi in cotto. Tutte le finestre sono delle bifore, sia anteriormente sia posteriormente, per la presente U.I. Nella facciata posteriore sporge un camino, ingentilito sempre da cornici in cotto variamente elaborate, come di buon disegno risultano essere i comignoli; analogo camino sporge nel portico. Il portoncino di ingresso, comune alle due U.I. è in legno massiccio e tinteggiato, le finestre sono in legno con vetrocamera, con lavorazione al piombo, gli oscuri alla padovana, di disegno ricercato, sono sempre in legno tinteggiato. Le finestre al piano primo hanno le lunette superiori prive di oscuri. In legno massiccio sono anche i portoncini che al piano terra mettono in comunicazione il disimpegno con il garage e al piano primo danno l'accesso al terrazzo (veduta) sopra l'ingresso; il balcone, sull'ingresso principale, non ancora completato, risulta essere a metà con l'altra proprietà. L'arco del portico e i due portoncini sono definiti da eleganti portali, sempre in pietra di Vicenza; della stessa qualità formale e materiale utiliz-

*Lino Peroni*

zato sono le mensole del balcone sull'ingresso principale (cfr. foto dal nr. 4 al nr. 10).

Anteriormente vi è un giardino, recintato verso la strada con un muretto in mattoni di circa 50 cm di altezza su cui si appoggia una cancellata in ferro battuto intervallata da pilastri sempre in cotto con coronamento in pietra di Vicenza. L'ingresso pedonale non risulta completato, mentre l'ingresso carraio è definito da pilastri in cotto a cui sono sovrapposte delle sculture sempre in pietra di Vicenza ed è fornito di cancello sempre in ferro battuto. Il giardino, per la parte di proprietà, risulta essere a prato con alberi e con l'inserimento di elementi di arredo. In asse con il portoncino di ingresso passa il confine con l'altra U.I. (cfr. foto nr. 5 e dal nr. 41 al nr. 43). Posteriormente si ha un percorso in cls di circa un metro di larghezza in aderenza all'edificio, il resto della proprietà è a giardino variamente arredato (cfr. foto nr. 11 e nn. 8 e 9).

Il bene in oggetto risulta avere la seguente COMPOSIZIONE:

Abitazione al Piano terra e 1° di circa 379,80 mq di superficie lorda (l'altezza interna varia da 3,11 a 2,60 ml al piano terra e di 3,73 ml al piano primo), composta:

- al piano terra da atrio (per metà con l'attigua U.I.), ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo/soggiorno, scale d'accesso al primo piano, ripostiglio, disimpegno, bagno e centrale termica;

*dono Loro*

- al piano primo da disimpegno, due camere da letto, corridoio, bagno e studio, da una camera da letto si accede al balcone di circa 2,70 mq di superficie lorda.

L'edificio, di recente costruzione, e in parte non ancora completato, ha ottime rifiniture. Le porte interne al piano terra, massicce, sono in legno di noce con inserti in radica, mentre al piano primo, sempre massicce, sono verniciate alla veneziana. L'impianto di riscaldamento, e per la produzione di acqua sanitaria, è costituito da caldaia a camera aperta alimentata da gas metano; si hanno termosifoni in ghisa e termoconvettori in alcuni ambienti - al primo piano non sono ancora installati i termosifoni -. L'impianto elettrico risulta essere a norma con frutti e placche di linea moderna. Descrizione singole stanze: Piano Terra: atrio - a metà con l'altra U.I., risulta essere tutto al grezzo (cfr. foto nn. 12, 13 e 14); ingresso e attiguo ripostiglio, cucina, pranzo/soggiorno - il pavimento è in terrazzo alla veneziana con decori, il ripostiglio ha pavimento in ceramica, le pareti hanno finitura ad intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, mentre per la cucina vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica di ottima qualità fino a circa 2,50 ml di altezza in relazione alle pareti attrezzate e le pareti hanno la tinteggiatura a spugnato (cfr. foto dal nr. 15 al nr. 20); ripostiglio - a cui si può accedere dal garage oltre che dal soggiorno e con porta verso il cortile posteriore in legno con specchiature in vetro, sopra luce in vetro con inferriata in ferro battuto ed oscuri al-

Lino Peroni



la padovana - ha il pavimento in terrazzo alla veneziana con decori, le pareti hanno finitura in intonaco al civile e tinteggiatura a tempera a spugnato (cfr. foto dal nr. 21 al nr. 22); disimpegno e bagno - il pavimento ed il rivestimento, fino a circa 3,00 ml di altezza, sono in ceramica di ottima qualità, il resto delle pareti ed il soffitto hanno intonaco al civile e tinteggiatura a tempera, nel disimpegno c'è il lavandino in ceramica ad incasso su mobile con finiture in piastrelle di ceramica come le pareti, nel bagno si hanno il water, il bidet e la doccia in materiale ceramico, vi sono tracce di umidità e muffa nel soffitto (cfr. foto dal nr. 23 al nr. 24); centrale termica - è dotata di porta R.E.I. ed è finestrata, il pavimento è in ceramica come il battiscopa, le parti sono ad intonaco al civile e tinteggiatura a tempera (cfr. foto dal nr. 25). Piano Primo - parzialmente terminato - : scala e disimpegno all'arrivo delle scale - la scala, molto elegante, parte dal soggiorno, ha i gradini in pietra di Vicenza e ringhiera in ferro battuto, sulla parete ad andamento circolare sono presenti delle nicchie atte a ricevere oggetti di ornamentazione, le medesime sono tinteggiate sempre a tempera come la parete ma in contrasto con questa ed hanno le basi sempre in pietra di Vicenza, sulla scala scende la luce da un oculo a soffitto in profilati metallici e vetro, il disimpegno ha pavimentazione provvisoria in linoleum, ringhiera come le scale, le pareti sono ad intonaco al civile e tinteggiate a tempera (cfr. foto nr. 20 e nn. 26, 27, 28, 29); corri-

*Lino Peroni*

doio, camere da letto, bagno - vi è un pavimento provvisorio in linoleum o gettata in cls, le pareti sono ad intonaco al civile e tinteggiate a tempera, le pareti del bagno hanno l'intonaco predisposto per ricevere il rivestimento, da una camera da letto, attraverso mezzo portoncino, si accede al balcone (di circa 2,70 mq di superficie lorda) non terminato; si accede dal disimpegno al corridoio attraverso un elegante portale in pietra di Vicenza; il bagno ha gli impianti predisposti (cfr. foto dal nr. 30 al nr. 34); studio - posizionato ad un livello più basso rispetto agli altri ambienti, si accede per mezzo di alcuni gradini in pietra di Vicenza, ha il tetto in legno a vista (capriata, terzere, listelli) e tavelline in cotto, le pareti sono ad intonaco a civile e spugnato; attraverso una porta si accede ad un terrazzo non completato che aggetta nel portico, con l'esterno della porta ingentilito da colonne in pietra di Vicenza (cfr. foto dal nr. 35 al nr. 37).

Garage (Portico) al Piano terra di circa 60,40 mq di superficie lorda (altezza da 6,36 a 7,20 ml) - si presenta come un portico con grande arco in pietra di Vicenza e mattoni, chiave di volta in pietra di Vicenza lavorata, la copertura è in legno a vista (capriate, terzere, listelli) con tavelline; dalla parte in cui si addossa ad altra U.I., si ha un'apertura uguale ed in fondo vi è una porta, con soprastante balcone, da cui si accede al ripostiglio (come sopra descritto) ed aggetta la

*Lino Peroni*

struttura esterna di un camino, la pavimentazione è in cls liscio (cfr. foto nr. 10 e dal nr. 38<sup>s</sup> al nr. 40).

OCCUPAZIONE:

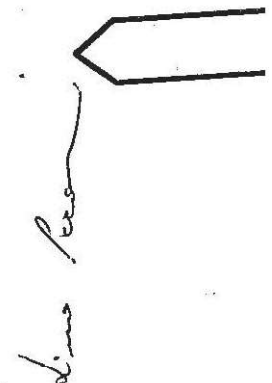
I beni oggetto della presente perizia risultano essere occupati dal Signor [REDACTED], proprietario dell'U.I. come sopra indicato, con i propri familiari.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

A norma e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985, nr. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 39 della Legge 23 Dicembre 1994, nr. 724, e successive modificazioni ed integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della Legge 24 Novembre 2003, nr. 326, si è potuto accertare:

- che sul terreno in oggetto, Fg. 5, Mapp. nr. 1473, Ente Urbano, è stato costruito un fabbricato in virtù di Concessione Edilizia nr. 3207 del 21.06.1991 a seguito di Domanda di concessione del 14.11.1990 prot. nr. 6746 (cfr. all. nr. 8);
- che in data 15.10.1994, Conc. Ed. nr. 94/4062, Pratica Edilizia nr. 297/07, prot. 94/4075 veniva rilasciata Proroga del termine assentito per l'ultimazione dei lavori (12 mesi) a seguito di richiesta di proroga di ultimazione dei lavori presentata in data 31.05.1994 prot. nr. 4075 (cfr. all. nr. 9);
- che in data 23.05.1995, Concessione Edilizia nr. 95/4236, Pratica Edilizia nr. 310/07, prot. nr. 95/0803, veniva rilasciata Concessione Edilizia per eseguire at-

*Lino Peroni*





- tività edilizia o di trasformazione urbanistica (Variante) a seguito della Domanda di Concessione Edilizia del 02.02.1995 prot. nr. 803 (cfr. all. nr. 10);
- che in data 28.11.1995, Concessione nr. 95/4342, Pratica edilizia nr. 319/11, prot. nr. 95/376, ~~veniva rilasciata~~ Nuova Concessione Edilizia per opere non ultimate, a seguito di Domanda di Concessione Edilizia del 24.05.1995 prot. nr. 3762 (cfr. all. nr. e relativi Elaborati Grafici 11);
  - che, come constatato durante il sopralluogo, l'edificio non è stato totalmente ultimato e dall'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale di Scodosia non risulta essere stata presentata richiesta di proroga e/o di agibilità.

CONDONABILITÀ O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI:

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso di Costruire, o in alternativa di presentazione di Denuncia di inizio attività.

Successivamente, a compimento dei lavori, va richiesta l'agibilità in base all'art. 24 comma 3 e all'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

Si stima un costo, per onorario del tecnico e procedure burocratiche comprensive delle oblazioni, di € 2.700,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

*Lino Peroni*



44989, a rogito del notaio Dr. Fulvio Vaudano di Padova, registrato a Padova il 25.02.1993 al nr. 1739 Atti Pubblici, sempre dai Signori [redacted] e [redacted]. Ai Signori [redacted] erano pervenuti a seguito di atto di compravendita in data 01.11.1970, Rep. nr. 2294, a rogito notaio Dr. Tassitani Farfuglia di Montagnana.

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA:

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Casale di Scodosia (Pd), non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento. Da accertamenti effettuati, invece, presso la Cancelleria Competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI, ONERI O FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI: [redacted]

A seguito delle indagini effettuate e delle informazioni assunte non sono stati accertati vincoli di alcun tipo. [redacted]

POSSIBILITA' DI STRALCIO DI QUOTA IN NATURA O DIVISIONE:

Per quanto sopra si considera non praticabile lo stralcio di quota in natura o divisione del bene.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: [redacted]

nn. 7003 R.G. e 3959 R.P. del 18.10.2007

10/1  
Lino Peroni



a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova;

a carico di: ██████████ - proprietà 1/1;

titolo: atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto giudiziario del 12.10.2007 rep. nr. 1375 Ufficiale Giudiziario Unep;

beni colpiti: quelli della presente procedura ██████████

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 2419 R.G. e 333 R.P. del 15.06.1993

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova;

a carico di: ██████████ - proprietà 1/1;

titolo: ipoteca in virtù di atto Notaio Dr. Fulvio Vaudano di Padova del 10.06.1993 rep. nr. 45940, capitale Lire 120.000.000 (€ 61.974,83), importo ipoteca Lire 240.000.000 (€ 123.949,66);

beni colpiti: Comune di Casale di Scodosia, Catasto Terreni, Fg. 5, Mapp. nr. 1008 e 1010 di totali are 6,46.

nn. 2097 R.G. e 432 R.P. del 04.05.1999

a favore: Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a. con sede in Padova;

a carico di: ██████████ - proprietà 1/1;

titolo: ipoteca in virtù di atto Notaio Dr. Fulvio Vaudano di Padova del 27.04.1999 rep. nr. 57212, capitale Lire 200.000.000 (€ 103.291,38), importo ipoteca Lire 400.000.000 (€ 206.582,76);

*Lino Peroni*



(\*) comprensiva dell'incidenza del terreno e in considerazione dello stato di fatto.

Stima dell'intero:

mq 416,71 x Euro/mq 1.450,00 = Euro 604.229,50

(diconsi Euro seicentoquattromiladuecentoventinove/50).

Stima del lotto: (piena proprietà 1/1)

$S1 = V_1 \times 1/1 - € 2.700,00^{(1)} =$

= € 604.229,50 x 1/1 - € 2.700,00 = € 601.529,50

Arrotondabili ad 601.500,00

(diconsi Euro seicentounomilacinquecento/00)

<sup>(1)</sup> (importo stimato ai fini completamento immobile come sopra indicato).

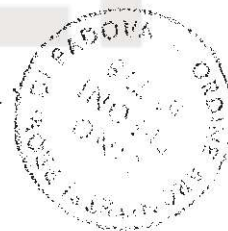
Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 18 11.02.2008

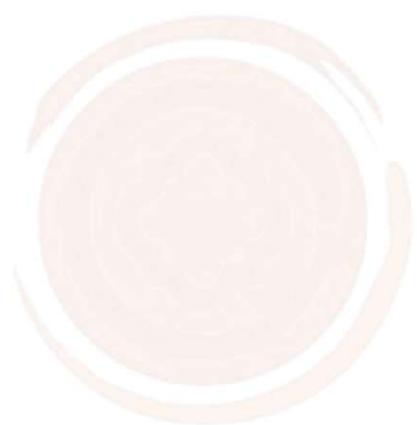
IL C.T.U.

- Arch. Lino PERONI -

*Lino Peroni*







APER