

Dott. Agr. Caprera Paolo  
PADOVA P. Iva 01283920286  
Vicolo Mazzini 1 bis  
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344  
Via Nicolodi 4  
t/fax 049/8642566 cell. 338/7581536  
email: [pcaprera@libero.it](mailto:pcaprera@libero.it), [p.caprera@conafpec.it](mailto:p.caprera@conafpec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====

Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa Sabino Micol

Fascicolo n° 358/17 R.G.E.



=====

L'Ill.mo Signor G. E. dott.ssa Sabino Micol, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e residente in Padova - Vicolo Mazzini 1/bis (telefax 049/651511), consulente tecnico dell'Ufficio, con successivo giuramento, prestato in base alla formulazione del quesito, il giorno 10 gennaio 2018.

Quesito :

“ L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda



altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità con il custode nominato;

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 ex art. 2923 c.c., 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. il regime patrimoniali tra coniugi, 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 opponibili 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;



D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

*DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*

*UBICAZIONE: comune, via, numero civico.*

*QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

*COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.*

*DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.*

*VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

*CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.*

*PROVENIENZA:*

*COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*



*ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria.*

*OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

*REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)*

*PREZZO BASE: indicare il valore stimato*

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per



l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali. L'esperto è autorizzato ad avvalersi anche di collaboratori di fiducia cui conferirà apposta delega; del compenso dell'eventuale delegato si terrà conto nella liquidazione del compenso all'esperto nominato.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

**ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :**

- ha provveduto ad effettuare il sopralluogo in data 23/07/18 dopo l'avvenuto accesso forzoso all'immobile;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando dello stesso numerose fotografie durante il sopralluogo;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Padova, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei





beni de quibus.

1) **ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 04/07/17 e verbale di pignoramento del 05/05/17 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Padova - in data 26/07/17 ai n° 19570/12423), il bene oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata è il seguente:

**[REDACTED]** (Piena proprietà)

*Comune di Padova*

**C.F. – Fg. 97**

**- map. 219 sub 19 – Cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 Via Avogadro 16**

1.a. **Catastali**

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Padova hanno evidenziato la seguente situazione:

- **L'unità immobiliare descritta risulta nel complesso allineata con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi del bene stesso (fatta eccezione per la mancanza dell'identificazione al C.T. del fabbricato di civile abitazione), quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto**
- **DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**
  - Appartamento ad uso civile abitazione sito in Via Avogadro 16 P.T. nel Comune di Padova, intestato all'esecutando per la quota di piena proprietà.

*Comune di Padova*



[REDACTED]

C.T. – Fg. 97

- map. 219 – are 8 centiare 50 - Ente Urbano

C.F. – Fg. 97

- map. 219 sub 19 – Cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 P.T.

**Il mappale di terreno sopra indicato (Ente Urbano) costituisce area di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente l'unità immobiliare di civile abitazione oggetto di stima.**

### **1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari**

- I beni sono pervenuti in proprietà all'esecutando, per la quota di piena proprietà, a seguito di acquisto da parte dello stesso [REDACTED] [REDACTED] compravendita avvenuta con atto del 12/10/05, Notaio [REDACTED] di Padova, Rep. n° 388030/27082, trascritto a Padova il 18/10/05 ai n° 49809/26606.

### **1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti**

#### Trascrizioni contro

- **26/05/17 n° 19570/12423** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova, Rep. n° 3358 del 05/05/17, trascritto a Padova a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] a carico dell'esecutando, riguardante il bene oggetto della presente esecuzione

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere

#### Iscrizioni

- **18/10/05 n° 49810/13428** – Ipoteca volontaria a favore [REDACTED] per [REDACTED], per concessione di finanziamento, a carico



dell'esecutando per la piena proprietà, per complessivi €. 200.000,00, di cui €. 100.000,00 di capitale, riguardante il bene oggetto della presente esecuzione; atto Notaio [REDACTED] Rep. n° 388031/27083 del 12/10/05.

#### **1.d. Accertamenti urbanistici**

Le indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Padova hanno permesso di ricostruire, con riguardo agli immobili de quibus, la seguente istoria amministrativa:

- **Destinazione urbanistica e regolarità amministrativa dell'edificio :**

1) In base ai vigenti strumenti urbanistici - P.A.T. DEL COMUNE DI PADOVA approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 142 del 4 settembre 2014 - che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. vigente -, l'area di sedime dell'immobile oggetto di esecuzione ricade:

- sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente **ZONA RESIDENZIALE 4 DI COMPLETAMENTO**; gli interventi urbanistico-edilizi in detta area sono disciplinati in via principale all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi;
- l'area è in parte compresa nelle **AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - CITTA' CONSOLIDATA** di cui all' art. 11.2.1 delle N.T.A. del P.A.T.;

2) **L'edificio risulta attualmente in regola amministrativamente**, essendo stati autorizzati tutti gli interventi eseguiti con:



- Licenza edilizia Prot. n° 1410 del 1968 per costruzione di un fabbricato ad uso abitativo (l'unità oggetto di stima consisteva in un magazzino ad uso dei condomini)
- **L'Autorizzazione di Agibilità del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Padova** in seguito alla Licenza Edilizia sopracitata

3) Lo scrivente ha riscontrato la **non conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata; i bene, infatti è stato oggetto di Concessione in Sanatoria quale Magazzino commerciale C.E. n° 61024/98) e, seppur successivamente (nel 2005 all'epoca del rogito) sia stato accatastato quale unità abitativa, non è mai stato in tale destinazione d'uso legittimato.** Ciò è, peraltro, logico, trovandosi l'unità immobiliare sotto il piano terra di quasi 1 m., situazione che, allo stato attuale, non ne permetterebbe mai di ottenere l'abitabilità (prova ne è che è stato, infatti, trovato parzialmente allagato a causa del temporale del 21/07/18 al momento del sopralluogo da parte del sottoscritto).

**Da segnalare che sul bene in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.**

## **2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

### *Descrizione del bene immobile*

Trattasi di unità immobiliare inserita in condominio residenziale, al quale si accede dalla Via Avogadro tramite cancelli pedonali e carrai, tutti in un discreto stato di manutenzione.



L'edificio, infatti, risale al 1968 e, con successivi interventi di manutenzione, si configura nella forma odierna.

### **2.1. Descrizione delle parti comuni e dello scoperto condominiale**

L'edificio ove è situato il bene oggetto della presente stima è composto da piano seminterrato ed altri tre piani fuori terra; nello stesso sono presenti diversi appartamenti per ogni piano, con relative cantinole e garages nel piano seminterrato.

L'ingresso all'edificio, fronte strada, presenta un portone in vetro ed alluminio anodizzato, con accesso pavimentato grazie ad una piccola gradinata a cui si giunge dopo aver percorso lo spazio condominiale tramite camminamento. Gli spazi comuni esterni sono, nel complesso, in discreto stato di conservazione e, nel retro dell'edificio, è presente un ulteriore portone per l'accesso all'androne ed al corridoio che porta ai garages; l'edificio gode di ulteriore recinzione esterna per la sicurezza.

Si presenta un po' scarso il complessivo stato di conservazione dell'androne e delle aree di accesso ai piani.

### **2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione**

**Magazzino commerciale (utilizzato quale appartamento):**

L'unità è situata al piano terra dell'edificio (in realtà circa 1 m. al di sotto del piano stradale, a seguito della discesa per l'accesso ai garages), sul lato sinistro, entrando nello spazio condominiale.

La stessa è servita da impianto di riscaldamento centralizzato condominiale; la produzione di acqua calda sanitaria, invece, perviene da un boiler presente nell'unità; le linee di distribuzione del liquido termovettore sono incassate a



parete, ed alimentano i singoli radiatori; il tutto è in pessimo stato di conservazione.

L'impianto elettrico è ancora quello risalente all'epoca della costruzione, opportunamente integrato dei dispositivi di sicurezza necessari allo stato di conservazione; analogo discorso dicasi per l'impianto idrico (entrambi gli impianti, seppur a norma, sono sprovvisti del certificato di conformità).

La fonte di gas per l'utilizzo in cucina è una bombola di GPL presente nel locale (occorre asportarla, per mettere in sicurezza il condominio).

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è un portoncino in legno, in scarso stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con colore a tempera lavabile, anch'essi in pessimo stato di conservazione. Il pavimento, unico in tutto il locale, è in piastrelle di cm. 20x20. I serramenti sono in scarso stato di conservazione.

Il bagno, finestrato, con pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20x20, presenta rivestimento piastrellato fino a circa 2 m. di altezza del muro e sanitari di scarsa fattura; le rubinetterie, dotate di miscelatore, sono in discreto stato di conservazione; non è presente un box doccia, ma solo una doccia a parete.

Anche la stanza da letto presenta pavimentazione piastrellata.

Infine, al momento del sopralluogo del 23/07/18, nel magazzino apparivano chiaramente i segnali dell'allagamento dovuti al fortunale del 21/07/18, muffa alle pareti e residui di sporco sul pavimento.

**Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare può essere compreso in un unico lotto, e come tale di seguito verrà valutato.**

#### *Criteria di valutazione*



La tipologia del bene in esame e le condizioni di mercato relative a beni simili, dovrebbero far ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Nel caso specifico, diventa, comunque, incerto fare riferimento ai valori unitari (€/mq.), tenendo conto che l'unità immobiliare destinata a magazzino commerciale era, invece, adibita ad uso abitativo.

Il valore unitario individuato si applicherà, comunque, alla superficie commerciale lorda dell'immobile, intendendo per la stessa quella dell'intera unità al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari.

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione è da ritenersi, nel complesso, di non facile commerciabilità, considerato lo stato d'uso e di conservazione, e le sue caratteristiche intrinseche (ampiezza, tipologia), seppur l'immobile ha un'ubicazione semiperiferica rispetto alla zona centrale del Comune di Padova, ove nelle prossimità sono reperibili tutti i principali servizi. Per una corretta scelta del valore unitario si ritiene di fare riferimento ai valori di immobili simili, adottando poi opportuni coefficienti correttivi, onde tenere conto delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di causa.

La superficie commerciale lorda dell'immobile, rilevata dal C.T.U. e conguagliata con i consueti parametri estimativi, è la seguente:

Magazzino	mq. 72.07 x 1,00	72.07
Bagno	mq. 2.73 x 1,00	<u>2.73</u>
<i>Totale superficie commerciale lorda</i>		mq. 74.80



- Per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 74.80.

### *Valutazione*

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso numerose stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed Agenzie immobiliari) e della consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per unità immobiliari di tipo commerciale destinate a box e di tale tipologia costruttiva nell'area periferica del Comune di Padova, oscillano tra €. 650,00 ed €. 850,00 /mq., valori ovviamente comprensivi della quota millesimale delle parti comuni condominiali.

Per il bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter comunque adottare il valore massimo dell'intervallo sopracitato (850,00 €/mq.).

Pertanto:

€. 850,00/mq. x mq. 74,80 = €. 63.580,00

**Dati i numerosi vizi riscontrati, necessita però abbattere il sopradetto valore stimato di una percentuale pari al 20%, ovvero:**

€. 63.580,00/mq. x 0,80 = €. 50.864,00

Da tale valore occorre detrarre le spese condominiali non pagate dall'esecutando, così come desunte dai complessivi prospetti forniti dall'Amministrazione del Condominio (vedasi allegato), e pari ad €. (1.634,92 + 2.443,54) = €. 4.078,46.

- Valore del bene = (50.864,00 - 4.078,46) = €. 46.785,54






Il valore totale dell'immobile risulta essere, quindi, pari ad €. 46.785,54  
(Diconsi Euro Quarantaseimilasettecentottantacinque//54).

**Lotto n° 1**

– Magazzino commerciale (impropriamente utilizzato da appartamento ad uso civile abitazione) sito in Via Avogadro 16 P.T. nel Comune di Padova, intestato all'esecutando per la quota di piena proprietà.

*Comune di Padova*

  
Unico lotto censito al C.T. del Comune di Padova – Fg. 97 map. 219 – are 8 centiare 50 - Ente Urbano, ed al C.F. del Comune di Padova – Fg. 97 map. 219 sub. 19 – Cat. A/2, classe 2, vani 3,5, P.T.

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 07 settembre 2018

**ELENCO ALLEGATI:**

- Consegna chiavi per sopralluogo dopo l'avvenuto accesso forzoso
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Licenza edilizia del fabbricato ed elaborati grafici di progetto allegati +



Autorizzazione per Abitabilità dell'Edificio

- Concessione in Sanatoria n° 61024.98 ed elaborati grafici
- Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- Spese condominiali e richiesta messa in sicurezza condominio
- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e prospetto riepilogativo

