

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immob. n° R.E. **153/2017** - G.E. Dott.ssa M. Sabino

Promosso da:

**BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E
PIOVE DI SACCO**

Con l'Avv. Luca Filipponi

Contro

Sig.ri: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 02.11.2017, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della relazione di stima è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 04.07.2018;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 28 novembre e 04 dicembre 2017, presenta la seguente relazione.



Risposte al quesito :

1. “ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce copia dei titoli di provenienza:

- beni in Piove di Sacco (PD): “Atto di Compravendita” del 19.12.1972 n° Rep. 3100, n° Racc. 413 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco.

- beni in Arzergrande (PD): “Atto di Compravendita” del 09.12.2004 n° Rep. 93512, n° Racc. 16292 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco.

Si evidenzia inoltre che il terreno pignorato per la quota di 1/4, di cui al fg.5 mappale 544 del Comune di Arzergrande, non risulta in proprietà dell'esecutato in quanto già trasferito dall'allora proprietario ██████████, al Comune di Arzergrande con Decreto di Esproprio definitivo del Presidente della Giunta Provinciale n°593 del 31.01.1991, registrato a Padova il 18.02.1991 al n° 3315/Atti privati e trascritto il 20.02.1992 ai nn. 5343/3789.

2. “DESCRIZIONE DEI BENI”:

Il compendio immobiliare in esecuzione ed oggetto della presente relazione di stima è composto da due distinti beni immobiliari: il primo è costituito da una villa unifamiliare in Comune di Piove di Sacco, mentre il secondo da un fabbricato a destinazione residenziale e uffici in Comune di Arzergrande; essi possono pertanto essere comodamente suddivisi nei seguenti 2 lotti:

- LOTTO 1)

Piena proprietà per l'intero di una villa signorile unifamiliare con area scoperta esclusiva, sita nel centro storico del Comune di Piove di Sacco (PD), in via Ansedisio n°21.

Attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Piove di Sacco, foglio 27:



- **mappale 239 graffato con mappale 240** (via Lucchini 3, piano T-1-2, Cat. A/3, cl. 2, vani 18,5 - R.C. € 1672,03).

Intestato a: [REDACTED]

in proprietà per 1/1.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mappale 239 (Ente Urbano, Ha. 0.03.87), **mappale 240** (Ente Urbano, Ha. 0.02.12).

Tra i confini, in ordine antiorario:

N- mapp. 1038; O- mapp. 1461; S- strada comunale via Ansedisio; E- mapp. 238, 585.

- **LOTTO 2)**

Piena proprietà per l'intero di un fabbricato composto da unità abitativa al piano primo e unità ad uso uffici/direzionale al piano terra, su autonomo lotto di pertinenza sito nel Comune di Arzergrande (PD), in viale Stazione angolo con via dei Faggi.

Attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Arzergrande, foglio 4, mappale 1673:

- **sub 2** (viale Stazione, piano T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 7,5 - R.C. € 619,75);
- **sub 3** (viale Stazione, piano T, Cat. A/10, cl. 6, vani 6 - R.C. € 1239,50).

Intestati a: [REDACTED]

in proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Arzergrande, foglio 4, mappale 1673 (Ente Urbano, Ha. 0.06.13).

Tra i confini, in ordine antiorario:

per l'intero mapp. 1673: N- mapp. 1773; O- mapp. 1957; S- strada comunale viale Stazione; E- strada comunale via dei Faggi.



2.1 - DESCRIZIONE GENERALE LOTTI 1 - 2:

• LOTTO 1)

Trattasi di una villa signorile, di tipo accostato, facente parte del tessuto storico del centro cittadino, ubicata in via Ansedisio al civico 21, nel pieno centro storico del Comune di Piove di Sacco (PD), a circa 400 metri da piazza Vittorio Emanuele II e dal Duomo.

La proprietà ha l'ingresso diretto da via Ansedisio, mediante una cancellata in ferro battuto lavorato che dà accesso ad un giardino esclusivo con vialetto in porfido antistante il palazzo; un secondo giardino esclusivo, più ampio (circa mq. 300,00), si trova nel cortile posteriore, entrambi completamente recintati con muro di cinta intonacato di metri 2,00 di altezza, eccetto il fronte strada ai lati del cancello, chiuso da zoccolo con sovrastante ringhiera, sempre in ferro battuto.

L'edificio, risalente molto probabilmente alla fine del 1800, è stato oggetto di integrale ristrutturazione tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 ed è composto da un corpo principale avente tre livelli di piano con solai orizzontali in legno e laterocemento e copertura a due falde in travi di legno massiccio e da un corpo adiacente, avente unico livello di piano, corrente lungo il confine ovest, ove si alcuni locali accessori.

Il piano terra è costituito da un importante androne d'ingresso centrale con da un lato una grande zona giorno (taverna) di circa 45 mq. con imponente caminetto centrale ed avente locale cucina separato, dall'altro lato da un locale ad uso studio, la partenza dell'ampio vano scale che collega i tre piani e da una zona servizi con lavanderia e locale bagno separato; nel corpo di fabbrica più piccolo sono invece stati ricavati un portico con caminetto, una cantina e un locale centrale termica, tutti con accesso dal cortile posteriore. Il piano primo è composto da un'ampia zona giorno, una cucina separata, n°2 bagni (uno dotato di vasca, l'altro di doccia) e n°2 camere da letto. Nel piano secondo invece, interamente mansardato, con pregevole struttura architettonica di copertura lignea e tavelline in laterizio a vista e con altezze interne ragguardevoli, si trovano un'ampia mansarda collegata alla zona giorno sottostante con una scala a chiocciola in legno, n° 3 camere da letto ed un ulteriore locale bagno con vasca.



Il tutto per una superficie complessiva commerciale calcolata in mq. 492,00.

Le finiture sono di ottimo livello qualitativo e generalmente in buonissimo stato conservativo (pavimentazione al piano terra in cotto per la taverna e la cucina, in marmo nell'ingresso e nello studio, piastrelle ceramiche nei servizi, al piano primo in ceramica nella cucina e nei bagni e in parquet in tutti gli altri locali e nel piano mansardato, soglie e davanzali finestre in pietra bianca, scala principale in pietra con parapetto in ferro battuto, porte interne in legno, porta d'ingresso con inserti vetrati, serramenti finestre con doppi vetri ed oscuri in legno "alla padovana"), il tutto completato dai seguenti impianti tecnologici in dotazione: impianto di riscaldamento autonomo formato da caldaia a metano e corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori in tutti i piani eccetto i bagni aventi terminali in ghisa, impianto idrosanitario ed elettrico (comprensivo di f.m., citofono, tv e telefono, risalente all'ultima ristrutturazione di fine anni '70, inizio '80) con tubazioni poste sottotraccia e predisposizione impianto di condizionamento in tutti i livelli di piano.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, sia nelle superfici opache che negli infissi esterni di finestre e porte-finestre, è privo di elementi di coibentazione per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti ampie dovute alla conformazione del fabbricato in quanto avente esposizione su tre lati; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica dell'edificio è pertanto da considerarsi collocabile nella classe di bassa efficienza (classe G).

- LOTTO 2)

Trattasi di un fabbricato residenziale e direzionale con unità ad uso uffici al piano terra ed unità ad uso abitativo al piano primo, insistente su autonomo lotto di pertinenza ed ubicato in Comune di Arzergrande (PD) in viale Stazione ma con accesso dalla laterale via dei Faggi, in un'area completamente urbanizzata e di recente insediamento residenziale, sita a meno di 300 metri ad ovest dalla Chiesa e dalla piazza principale del paese.



Il fabbricato insiste su un autonomo lotto di pertinenza completamente recintato (con mura di recinzione cieca lato viale Stazione e lato ovest, rete metallica lato Via dei Faggi e recinzione temporanea lato nord) ed ha accesso pedonale e carraio esclusivamente da via dei Faggi. L'area scoperta di pertinenza, comune sia all'ufficio che all'abitazione, è in parte destinata a giardino piantumato e in parte sistemata a cortile in ghiaio.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70 con materiali tipici dell'epoca (struttura portante verticale in muratura intonacata, solai intermedi e di copertura piana in latero-cemento) ed è costituito da due livelli di piano.

Al piano terra si trova l'unità ad uso ufficio composta da: ampio ingresso - sala attesa, corridoio, ripostiglio e n°5 locali ufficio, tutti finestrati, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 160. E' presente inoltre un locale centrale termica comune con l'unità abitativa (già predisposta per due caldaie separate).

Sempre al piano terra è poi presente il vano scale d'ingresso per l'unità abitativa che si sviluppa interamente al piano primo e così composta: soggiorno, locale cucina pranzo in ambiente separato, grande terrazza coperta con accesso dal soggiorno, due bagni dotati rispettivamente di vasca e di doccia, n°3 ampie camere da letto, di cui due matrimoniali e un ripostiglio, per una superficie commerciale calcolata in circa mq. 170.

Le finiture (pavimentazione degli uffici al piano terra in piastrelle ceramiche, dell'abitazione al piano primo in quadroni di granito nel soggiorno, in piastrelle nella cucina e nei bagni e in parquet nel reparto notte, porte interne in legno, serramenti finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc per entrambe le unità) sono ancora in buono stato di conservazione e di buon livello qualitativo e sono completate dai seguenti impianti tecnologici in dotazione: impianti di riscaldamento autonomi formato da caldaia a metano (al momento è presente però solo una caldaia per l'unità abitativa in quanto gli uffici non sono utilizzati da alcuni anni) e ventil-convettori in tutti gli ambienti di entrambe le unità, ad eccezione dei locali bagno aventi corpi scaldanti in ghisa, comandati da termostati ambiente, impianto idrosanitario ed elettrico (comprensivo di f.m., citofono, tv e telefono) con tubazioni poste sottotraccia e predisposizione impianto di condizionamento in entrambi i livelli di piano.



CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, sia nelle superfici opache che negli infissi esterni di finestre e porte-finestre, non è dotato di elementi di coibentazione base per l'abbattimento della trasmittanza termica (è presente solo il vetrocamera negli infissi risalenti però alla fine degli anni '70); superfici disperdenti dovute alla conformazione dell'unità su tutti i 4 lati e sul piano superiore di copertura; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica di entrambe le unità è pertanto da considerarsi collocabile tra le classi di minor efficienza (classe G).

2. 2 - CORRISPONDENZA:

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto.

Come in precedenza descritto, si evidenzia però che il terreno pignorato per la quota di 1/4, di cui al fg.5 mappale 544 del Comune di Arzergrande, non risulta in proprietà dell'esecutato in quanto già trasferito dall'allora proprietario [REDACTED] al Comune di Arzergrande con Decreto di Esproprio definitivo del Presidente della Giunta Provinciale n°593 del 31.01.1991.

2. 3 - REGOLARITA' CATASTALE:

Gli immobili sono regolarmente accatastrati.

2. 4 - COMPROPRIETA':

Per nessuno degli immobili di cui ai "LOTTO 1-2" non sussistono diritti di comproprietà di terzi oltre agli esecutati.

2. 5 - REGIME PATRIMONIALE TRA CONIUGI:

Dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Arzergrande, risulta che i sig.ri [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione dei beni dal 14.01.1978.

2. 6 - VINCOLI:

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura.



2.7 - OCCUPAZIONE:

Gli immobili di cui al "LOTTO 1" risultano occupati dagli esecutati che lo abitano con la loro famiglia.

Gli immobili di cui al "LOTTO 2" risultano invece occupati, in comodato d'uso, dalla sig.ra [REDACTED] (figlia degli esecutati) che lo abita con la sua famiglia.

2.8 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

Gli immobili in esecuzione, di cui al LOTTO 1) - "beni in Piove di Sacco", sono stati originariamente edificati in data anteriore al 1967, in seguito sono poi stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 24.05.1976 n° 4276 (ristrutturazione fabbricato uso abitazione);
- Concessione Edilizia del 23.12.1985 n° 4276/1 (variante a ristrutturazione fabbricato uso abitazione);
- Autorizzazione di Abitabilità n° 2207 del 15.07.1987.

Esaminati gli atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto è risultato pienamente conforme a quanto autorizzato.

Gli immobili in esecuzione, di cui al LOTTO 2) - "beni in Arzergrande", sono invece stati edificati in seguito ai seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 10.12.1976 n° 868, Pratica n° prot. 3627 (costruzione di un fabbricato per uffici e alloggio custode);
- Concessione Edilizia del 19.10.1977 n° 948 (variante alla precedente Licenza n°868/76);
- Concessione Edilizia del 10.11.1988 n° 1724 (installazione di copertura in legno su terrazza esistente);

Esaminati gli atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto non è risultato pienamente conforme a quanto autorizzato.



Nello specifico, lo scrivente dà infatti atto di aver riscontrato la presenza di un piccolo manufatto in legno, ad uso tettoia - ricovero attrezzi, eretto in adiacenza al lato ovest del corpo principale. La costruzione, molto probabilmente risalente all'epoca di costruzione della copertura della terrazza (fine anni '80) potrebbe essere comodamente sanata dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/01 -Testo Unico per l'Edilizia- ma solamente se sarà opportunamente dimostrato che la sua realizzazione risulti essere precedente al 31.03.2003. In caso contrario dovrà essere demolita e rimossa.

La spesa massima presumibile viene dal sottoscritto quantificata complessivamente in €3.000,00 circa, comprensiva di oneri di urbanizzazione / oblazioni e spese tecniche. Il medesimo importo è stimabile anche per un'eventuale costo di demolizione.

Si segnala inoltre, per detto immobile, l'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto non risulta mai depositata la relativa richiesta da parte della proprietà.

3. “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe.

Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per la superficie utile e il volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'assegnazione dei valori unitari. Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerare a corpo e non a misura, e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.



CONSISTENZE DEI BENI:

- LOTTO 1) "Villa in Piove di Sacco"

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>VOLUME UTILE</i>
Abitazione piano T-1-2	Mq. 420.00 x 100% = mq 420.00	Mq. 374.00	Mc. 1086.00
Locali accessori piano T	Mq. 53.00 x 60% = mq 31.80	Mq. 48.00	Mc. 142.00
Area scoperta esclusiva	Mq. 407.00 x 10% = mq 40.70	Mq. 407.00	/
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 492,50			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 492,00			

- LOTTO 2) "Fabbricato residenziale e Uffici in Arzergrande"

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>VOLUME UTILE</i>
Unità abitativa piano 1	Mq. 156.00 x 100% = mq 156.00	Mq. 138.00	Mc. 386.00
Terrazza coperta piano 1	Mq. 40.00 x 33% = mq 13.20	Mq. 40.00	Mc. 108.00
Area scoperta di pertinenza	Mq. 438.00 x 4% = mq 17.52	Mq. 438.00	/
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 186,72			
TOTALE IN ARROTONDAMENTO = Mq. 186,00			
Unità uso Ufficio piano T	Mq. 160.00 x 100% = mq 160.00	Mq. 142.00	Mc. 398.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 160,00			

VALUTAZIONE:

Sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché considerata la peculiarità dell'attuale periodo di recessione e ristagno economico ed i conseguenti valori medi residenziali e direzionali di riferimento attualmente riscontrabili in loco, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

- LOTTO 1)

Piena proprietà di Villa signorile al piano T-1°-2° con area esclusiva di pertinenza - via Ansedisio 21, Piove di Sacco (PD) - occupato dall'esecutato

MQ. 492,00 x € 1490,00 / mq = € 733.080,00



Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15% = € - 109.962,00

TOTALE: € 623.118,00

Arrotondabili ad € 623.000,00 (Euro seicentotrentamila/00).

• LOTTO 2)

Piena proprietà di fabbricato a destinazione residenziale e uffici al p. T-1° con lotto di pertinenza - viale Stazione, Arzergrande (PD) occupato da terzi senza titolo

Unità residenziale p.T-1°:

MQ. 186,00 x € 780,00 / mq = € 145.080,00

Unità ad uso ufficio p. T:

MQ. 160,00 x € 660,00 / mq = € 105.600,00

Detrazione per costi di regolarizzazione edilizia: = € - 3.000,00

€ 247.680,00

Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15% = € - 37.152,00

TOTALE: € 210.528,00

Arrotondabili ad € 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00).

4. "DESTINAZIONE URBANISTICA":

• LOTTO 1) "Villa in Piove di Sacco":

La zona su cui insistono gli immobili (fabbricato ed area scoperta di pertinenza) è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.I. in Zona A - "centro storico", inoltre il corpo principale è individuato nella schedatura relativa agli edifici storico-testimoniali interni al centro storico, con grado di protezione "a2 - Edifici di valore storico artistico di cui interessa la



conservazione dell'impianto tipologico principale interno e delle facciate esterne di pregio".

• LOTTO 2) "Fabbricato residenziale e Uffici in Arzergrande":

La zona su cui insistono gli immobili (fabbricato ed area scoperta di pertinenza) è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale, P.I. in Z.T.O. B/6 - "zona residenziale", soggetta a piano norma PN2, ma con potenzialità edificatoria completata.

5. "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE":

Presso l'Ufficio Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- **14.12.2004 ai nn. 56280 R.G. e 14178 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco s.c.a.r.l." con sede in Piove di Sacco cod. fisc. 00311340285, contro [REDACTED], in dipendenza del contratto di apertura di credito in conto corrente del 09.12.2004 n° rep. 93513 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco, gravante gli immobili compresi nel "lotto 2" (beni in Arzergrande).
- **20.10.2009 ai nn. 39933 R.G. e 9343 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco s.c." con sede in Piove di Sacco cod. fisc. 00311340285, contro [REDACTED] e contro [REDACTED] (quest'ultime in qualità di terze datrici di ipoteca), in dipendenza del contratto di apertura di credito in conto corrente del 16.10.2009 n° rep. 98188 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco, gravante gli immobili compresi nel "lotto 2" (beni in Arzergrande) e gravante inoltre la proprietà per l'intero dei seguenti beni estranei alla presente procedura: Catasto Fabbricati - Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mapp. 1461 sub 1-2-3-4-5.



- **03.04.2012 ai nn. 11637 R.G. e 1571 R.P.:** ipoteca volontaria a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco s.c.” con sede in Piove di Sacco cod. fisc. 00311340285, contro [REDACTED] (quest'ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca), in dipendenza del contratto di apertura di credito in conto corrente del 26.03.2012 n° rep. 103800 del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova, gravante gli immobili compresi nel “lotto 1” (beni in Piove di Sacco).
- **31.12.2012 ai nn. 44112 R.G. e 6563 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di “UNICREDIT S.P.A.” con sede in Roma cod. fisc. 00348170101, contro [REDACTED], in dipendenza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 24.12.2012 n° rep. 12044/2012, gravante gli immobili compresi nel “lotto 2” (beni in Arzergrande) e gravante inoltre la proprietà per la quota di 1/4 dei seguenti beni estranei alla presente procedura: Catasto Terreni - Comune di Arzergrande, foglio 1 mapp. 98 e foglio 5 mapp. 544.
- **31.12.2012 ai nn. 44113 R.G. e 6564 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in dipendenza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 24.12.2012 n° rep. 12044/2012, gravante gli immobili compresi nel “lotto 2” (beni in Arzergrande) e gravante inoltre la proprietà per la quota di 1/4 dei seguenti beni estranei alla presente procedura: Catasto Terreni - Comune di Arzergrande, foglio 1 mapp. 98 e foglio 5 mapp. 544.
- **31.12.2012 ai nn. 44114 R.G. e 6565 R.P.:** ipoteca giudiziale a favore di “UNICREDIT S.P.A.” con sede in Roma cod. fisc. 00348170101, contro [REDACTED] e contro [REDACTED] (quest'ultima in qualità di terza datrice di ipoteca), in dipendenza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 24.12.2012 n° rep. 12046/2012, gravante gli immobili compresi nel “lotto 2” (beni in Arzergrande) e gravante inoltre i seguenti beni estranei alla presente procedura: - la proprietà per la quota di 1/4 di Catasto Terreni - Comune di Arzergrande, foglio 1 mapp. 98 e foglio 5 mapp. 544; - la proprietà per la quota di 1/2 di Catasto Fabbricati - Comune di Piove di Sacco, foglio 27, mapp. 1461 sub 1-2-3-4-5.



Gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) non vengono anch'essi prodotti per nessuno dei beni di cui ai Lotti 1 - 2, in quanto non reperiti tra la documentazione in possesso della proprietà.

* * *

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione unitamente ad una copia su CD-Rom comprensiva degli allegati e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Il CTU

Grantorto, 29 gennaio 2018

Geom. Enrico Visentin

ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica -LOTTO 1- ;
2. Documentazione fotografica -LOTTO 2- ;
3. Estratto di mappa catastale e Visure C.T. e C.F. -LOTTO 1-;
4. Estratto di mappa catastale e Visure C.T. e C.F. -LOTTO 2-;
5. Planimetrie catastali unità immobiliari -LOTTO 1- ;
6. Planimetrie catastali unità immobiliari -LOTTO 2- ;
7. Autorizzazione di Abitabilità -LOTTO 1- ;

ALLEGATI su pagine separate:

8. Titoli di provenienza -LOTTO 1,2- ;
9. Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio degli eseguiti;
10. Prospetto riepilogativo -LOTTO 1- ;
11. Prospetto riepilogativo -LOTTO 2- ;
12. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori ed ai difensori del creditore.

