

LOTTO 4

Ubicati in provincia di Padova, nel comune di Pontelongo, in via Don Luigi Sturzo (ex via San Francesco) n. 54/A, il compendio oggetto di pignoramento è inserito in ambito urbanistico a prevalente destinazione residenziale;



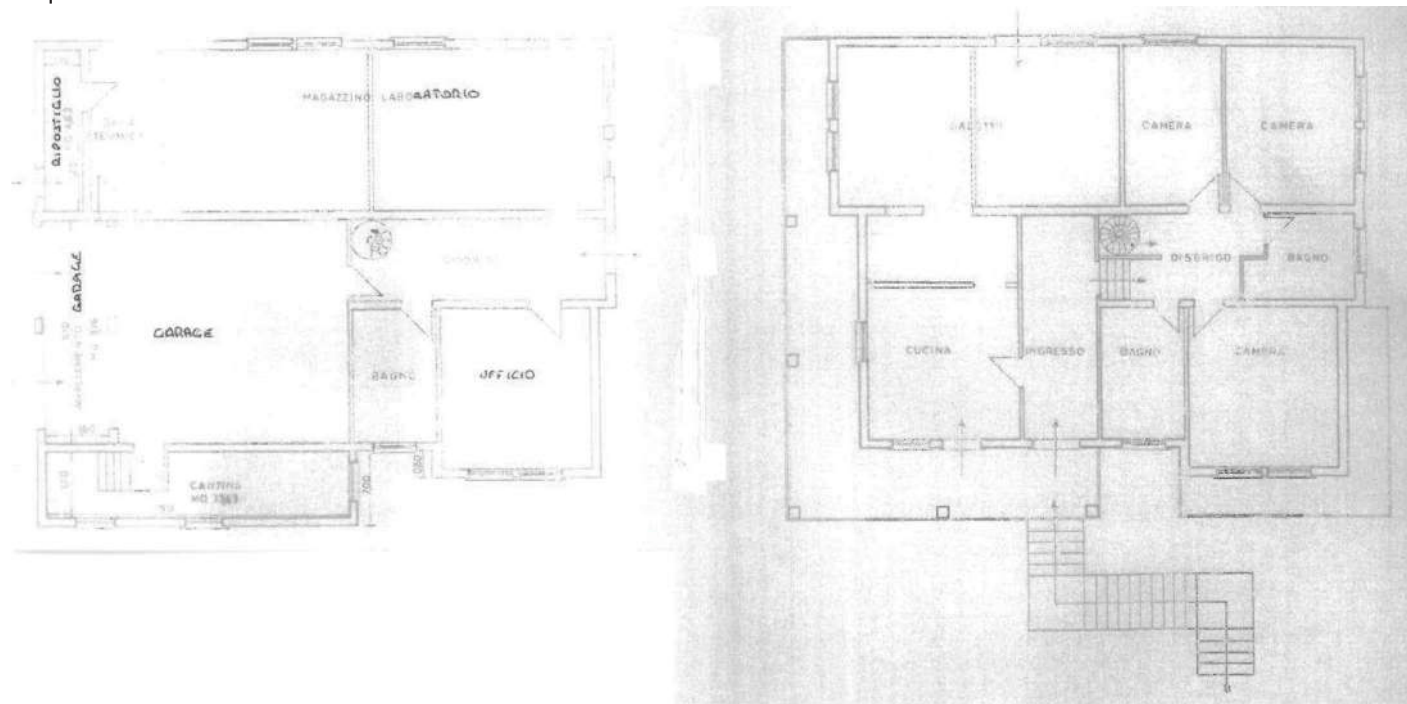
detto cespite è composto da un fabbricato principale di tipologia residenziale disposto su due livelli, da un locale accessorio comunicante ubicato al piano terra (con destinazione catastale laboratorio) e dal garage di pertinenza con accesso dall'ampio scoperto che circonda l'intera costruzione.



Nello schema che di seguito viene si riporta, sono meglio individuate le unità immobiliari che compongono il



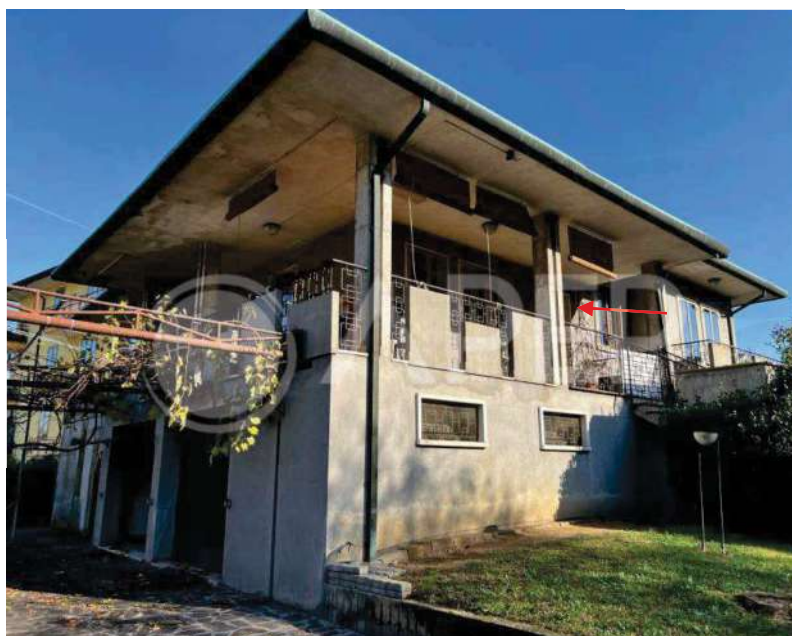
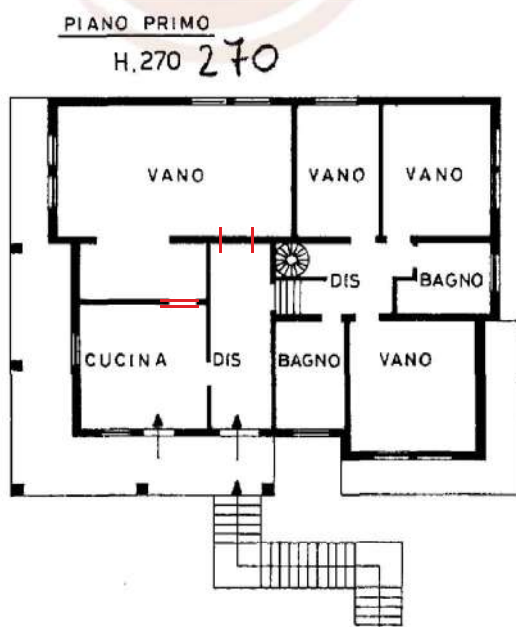
cespite costituente il lotto 4:



Come si evince dall'immagine su riportata, il piano terra è costituito da locali accessori (laboratorio garage) collegati direttamente da una scala interna e accessibili dallo scoperto di pertinenza comune, mentre al piano primo è ubicata l'abitazione, accessibile da una scalinata esterna che si diparte dal cortile comune.

Appartamento

Come anzidetto, al piano primo è ubicata l'unità residenziale accessibile dal vano scale che si articola su tre rampe fino a giungere ad un ampio porticato dal quale entrare all'interno dell'abitazione.



L'appartamento di altezza utile pari a 2,70 m. internamente è suddiviso in cinque vani principali (3 camere soggiorno e cucina) un disbrigo giorno, un disbrigo notte e due bagni.

Detto immobile è suddiviso in due zone ben distinte, l'una nella quale è dislocato il reparto giorno costituito da cucina soggiorno e ingresso, l'altra costituente il reparto notte suddiviso in tre camere un disbrigo e due Bagni.

Nello schema su riportato sono indicati con dei tratti in colore rosso due piccole difformità interne che si

andranno a valutare e meglio descrivere nei capitoli successivi.



Praticando il comodo portone d'accesso è possibile accedere alla cucina e al soggiorno, vani caratterizzati da pavimenti in gres porcellanato (come i rivestimenti delle pareti della cucina) e dalle ampie finestre che consentono un'ottima illuminazione e areazione naturale;



I locali risultano ampi e di forma regolare tali da consentire un'ottima fruibilità degli spazi.

Dal vano disbrigo/ingresso, praticando pochi gradini, è possibile procedere verso il reparto notte caratterizzato da pavimenti in legno di ottima scelta commerciale e da altezza utile pari a 2,70 m.



Dal disbrigo notte si accede ai servizi igienici e alle camere; i bagni, entrambi adeguatamente finestrati, sono



caratterizzati da pavimenti e rivestimenti alle pareti in gres porcellanato, sono di gradevole finitura e dotati di sanitari di buona qualità commerciale.



Le camere, una matrimoniale e due doppie, hanno pavimenti in legno di ottima scelta commerciale, sono di forma regolare e dotate di ampie finestre che garantiscono il giusto apporto di aria e luce.

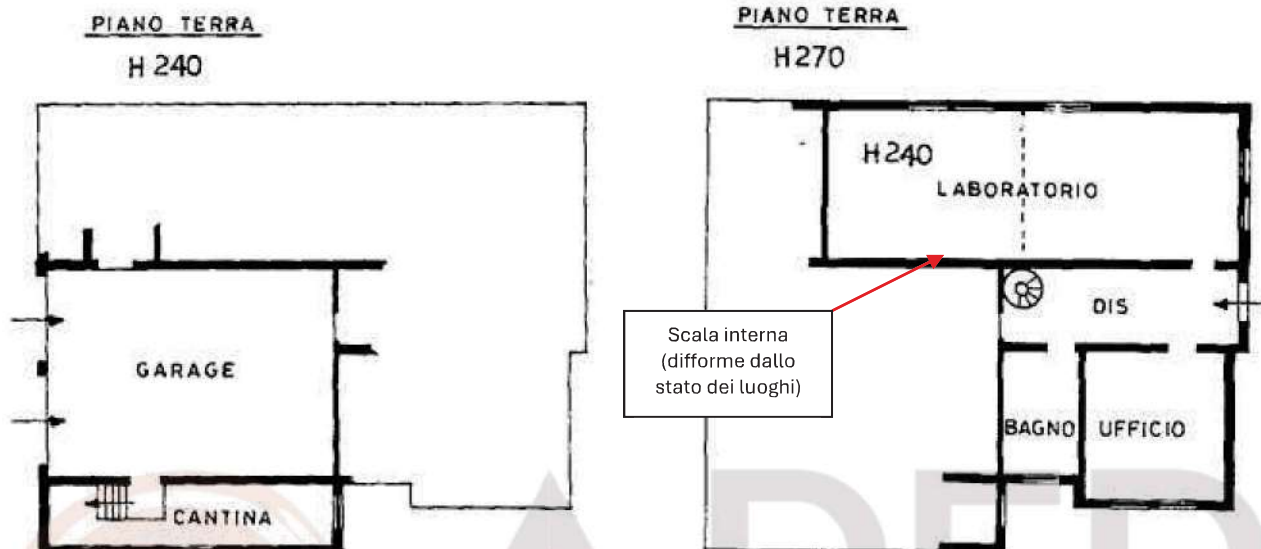


Ripresa tipo delle camere

A servizio della camera matrimoniale principale vi è un poggiatesta ad angolo (lato sud est) che aggetta sul cortile di pertinenza. Dal disbrigo giorno si articola una scala interna che conduce al piano terra dove sono ubicati i locali accessori utilizzati come deposito ripostiglio dell'abitazione (anche se detentanti destinazione catastale



laboratorio- ufficio) ed il garage doppio (e cantina), oltre al locale ripostiglio e alla termica comune a tutti gli immobili.



In particolare, dal disbrigo raggiungibile dal vano scale interno dal portone d'ingresso prospiciente il cortile al lato est e dal garage di pertinenza comunicante, si procede ad un ampio locale ripostiglio deposito .



zona laboratorio



zona ufficio

La zona destinata ad ufficio e disbrigo è caratterizzata da un'altezza utile pari a 2,70 m. mentre la zona



destinata a laboratorio ha altezza utile pari a 2,40 m.

La zona laboratorio-disbrigo è caratterizzata da pavimenti in gres porcellanato, mentre la zona ufficio da pavimenti in legno di buona scelta commerciale.

Il bagno, finestrato e con altezza utile paria e 2,70 m., è di dimensioni spaziose e caratterizzato da pareti e pavimenti in gres porcellanato di buana scelta commerciale e di gradevole finitura.



Dal disbrigo, tramite una porta comunicante si accede al locale garage, dotato di ripostiglio; al garage, di altezza utile pari a 2,40 m., dotato di due comodi portoni basculanti e dalle dimensioni tali da consentire il comodo ricovero di due automezzi di dimensioni medio grandi, è abbinato una cantina-ripostiglio



Come si evince dalle immagini e dallo schema su riportati, le promiscuità rilevate, gli accessi e le aree comuni nondimeno la tipologia palesamente residenziale dei locali, hanno indotto lo scrivente a considerare l'intero fabbricato come unico lotto da porre in istanza di vendita.

Procedendo dal cortile di pertinenza è possibile altresì accedere alla centrale termica comune che risulta finestrata, pavimentata e finita al civile.





Prospetto nord ovest



Ampio lo scoperto di pertinenza che circonda tutto il fabbricato e che risulta in parte pavimentato (il marciapiede la zona e antistante il garage e gli ingressi) e in parte destinato a giardino e orticello.



Prospetto sud est



Prospetto nord est

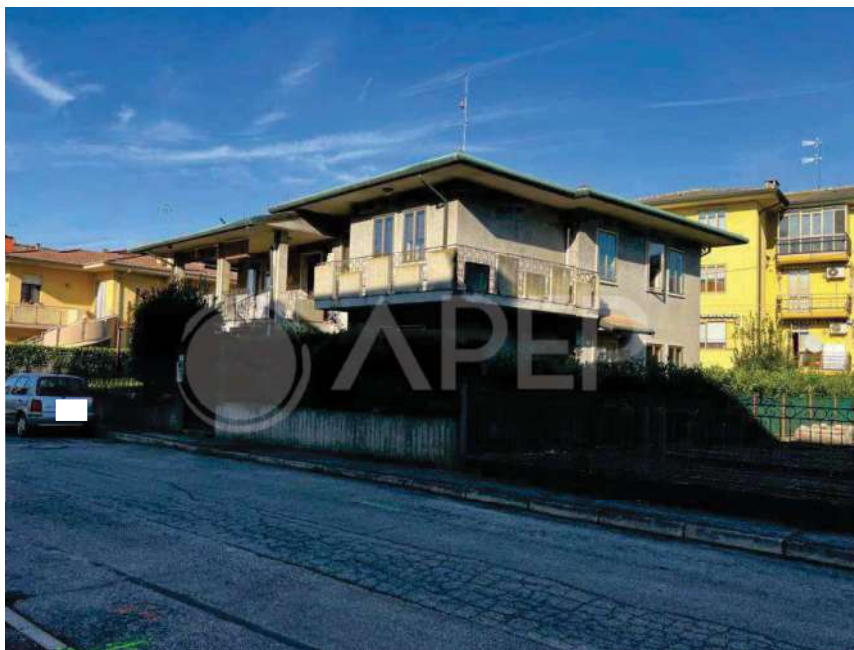
Anche gli accessi al compendio sono comodi e ben congegnati lungo la pubblica via dotata di marciapiedi.



Sul lato ovest del fabbricato sussiste una pergola in metallo, urbanisticamente legittimata da regolare permesso edilizio; Il fabbricato nel suo complesso è di gradevole finitura, ben costruito e di ottima struttura e



bene si integra nel contesto urbanistico di appartenenza.



Ripresa Prospetto sud est



Ripresa prospetto sud ovest

STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile in generale si presenta in normale stato di manutenzione; non necessita di importanti interventi ma di ordinarie manutenzioni.

IMPIANTI TECNOLOGICI

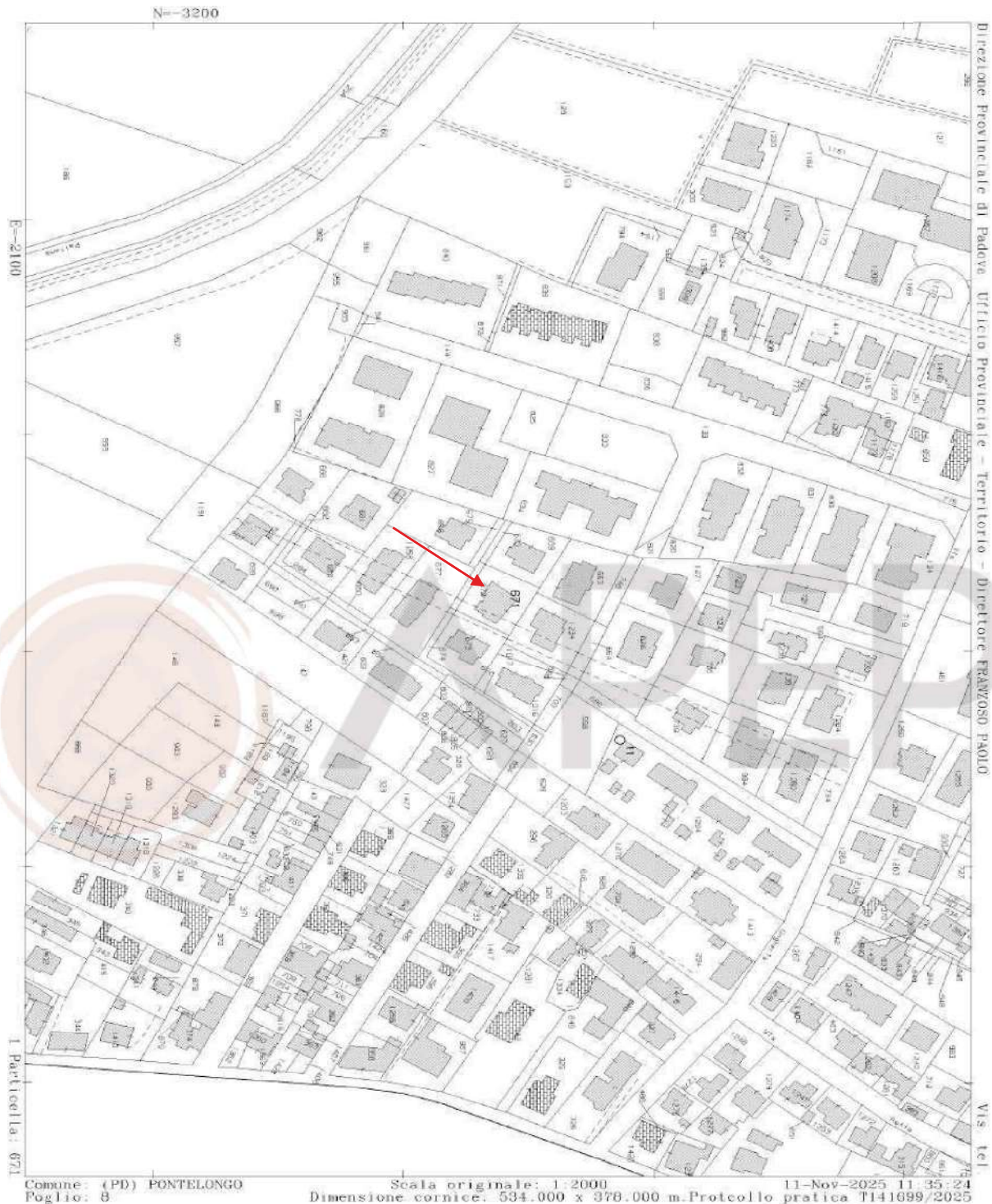
Gli impianti sono funzionanti e apparentemente ottemperanti la normativa vigente in materia anche se palesano le tipiche caratteristiche dell'epoca di costruzione riconducibile agli anni '80 del secolo scorso.

Il riscaldamento è a gas ed è generato da caldaia posizionata nel vano preposto al piano terra; i contatori della corrente elettrica sono due, uno dismesso (anche se la corrente elettrica è presente in tutte le unità immobiliari) e uno intestato a colei che risiede presso gli immobili in oggetto, la quale risulta intestataria anche dell'utenza del gas. Il contatore dell'acqua invece è unico e promiscuo tra tutte le unità immobiliari e risulta intestato a (esecutato).



a. IDENTIFICAZIONE CATASTALE (doc. 18 – 19 – 20 – 21 - 22):

Prov. di Padova: Comune di Pontelongo (cod. G850) - Catasto Terreni: Foglio 8 – particella 671 – E.U. di 600 mq.



Catasto Fabbricati: Provincia di Padova: Comune di Pontelongo (cod. G850) - Foglio 8 - Particella 671

- sub 1 - Bene Comune Non Censibile (cortile ripostiglio e sala termica) comune ai sub. 2, 3, e 4
 - sub 2 - cat. A/2 - Cl. 1 - cons. 7,5 vani – sup. 167 mq. – Rend. € 600,38 - indirizzo: via Don Luigi Sturzo 54/A - piano 1
 - sub 3 - cat. C/3 - Cl. 2 - cons. 82 mq. - sup. 105 mq. - Rendita €. 152,46 - indirizzo: via Don Luigi Sturzo 54/A - piano T
 - sub 4 - cat. C/6 - Cl. 1 - cons. 63 mq. – sup. 63 mq. - Rendita €. 104,12 - indirizzo: via Don Luigi Sturzo 54/A - piano T
- beni intestati a ditta:

- Proprietà 1000/1000

Confini: L'intero lotto confina a sud con la strada pubblica denominata via Don Luigi Sturzo, a nord est ed ovest rispettivamente con le particelle catastali (catasto terreni foglio 8 di Pontelongo) n. 1234, 1017 e 663 come intestate ad altre ditte e come meglio rappresentato nell'estratto di mappa su riportato (all. doc. 18).

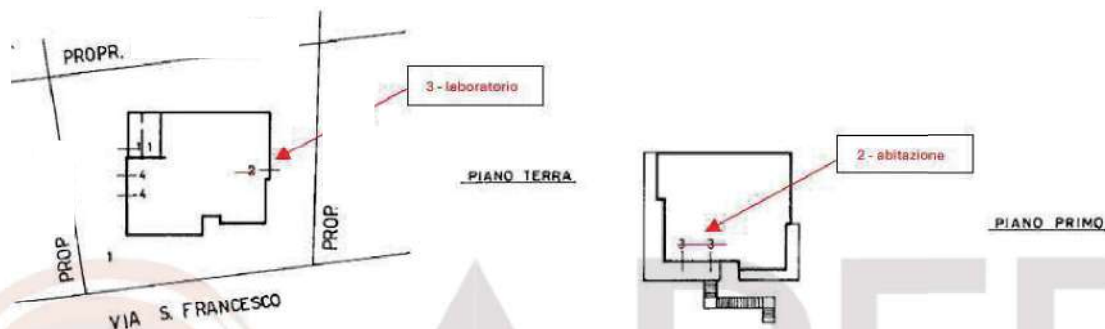
PROVENIENZA DEI BENI (doc. 23):

Il terreno su cui sorge l'edificio oggetto di pignoramento è pervenuto all'intestatario

in forza dell'atto di compravendita del 04.10.1976 a rogito del Notaio Giovanni de Giulio di Padova, di cui al repertorio n. 304.894 atto trascritto a Padova in data 14.10.1976 ai numeri 14564 di Registro Generale e n. 11331 di Registro Particolare.

b. Lo stato dei luoghi (beni pignorati) non è conforme agli identificativi catastali ma presenta alcune piccole difformità interne e di nomenclatura che consistono in:

- nell'elaborato planimetrico il sub. 2 è al piano terra e non primo risultando erroneamente rappresentato
- nell'elaborato planimetrico il sub. 3 è al piano primo e non terra risultando erroneamente rappresentato



- nella planimetria che rappresenta il sub. 2 (abitazione al piano primo) non risulta puntuale conformità con lo stato dei luoghi; non è rappresentata la porta interna che dal disbrigo (ingresso) conduce al soggiorno e non risulta chiusa la porta che dalla cucina conduce al soggiorno. Risulta altresì difforme dallo stato di fatto la rappresentazione della scala interna che collega l'abitazione con i locali accessori del piano T.



- nella planimetria che rappresenta il sub. 3 (laboratorio al piano terra) non risulta puntuale conformità con lo stato dei luoghi; non è propriamente rappresentata la scala interna che collega l'unità immobiliare con l'abitazione al piano primo.



c. I beni pignorati risultano occupati da terzi in ditta

(vedi verbale di sopralluogo del custode)

d. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati oltre a quelli indicati nella certificazione notarile.

e. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al ventennio (doc. 02)

Dalla certificazione prodotta dall'esecutante e dalle verifiche condotte dallo scrivente, si ricava che sugli immobili descritti, alla data odierna grava la seguente situazione ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 30860 Pubblico ufficiale MARCON ADRIANO FRANCESCO Repertorio 23531/5155 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 2774 Registro Generale 15185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 816/13 del 03/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

- ISCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2916 Registro Generale 16094 Pubblico ufficiale ZECCHINATO GALLO ENRICO Repertorio 3092/2371 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (riferita a immobili ubicati in Candiana)

- ISCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 9316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 551 del 13/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 08/07/2025 - Registro Particolare 18589 Registro Generale 26607 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 2969 del 27/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (riferita a immobili ubicati in Candiana)

f. REGOLARITÀ URBANISTICA (doc. 24)

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 687 del 25.11.1978
- Variante del 23.10.1981 riferita alla concessione edilizia n. 687 del 25.11.78
- Permesso di Abitabilità n. 687 del 23.11.1981
- Autorizzazione edilizia - pergolato - n. 13461 del 05.09.1989
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100 del 10.11.2005

Difformità/Abusi Edilizi: Lo stato dei luoghi è regolare e conforme alle pratiche edilizie depositate e rilasciate dall'amministrazione Comunale di appartenenza.

h. Sussistono alcune piccole difformità interne riconducibili a quelle riscontrate nella verifica della conformità catastale, cioè:

- non risulta conformità tra la pratica edilizia rilasciata e lo stato dei luoghi in merito ai varchi tra cucina soggiorno e soggiorno disbrigo,
- la scala di comunicazione tra piano primo e piano terra realizzata è diversa da quella rappresentata nella pratica edilizia rilasciata.

Dette difformità sono sanabili, ed il loro costo di regolarizzazione (sanzione, diritti di segreteria e catastali, spese tecniche per presentazione pratica comunale e pratica catastale) si attesta sui 3.500 €.

g. Non sussistono diritti di comproprietà o altro tipo di diritti reali con soggetti estranei.

i. Non si ritiene necessaria la produzione del C.D.U. in riferimento alle aree scoperte di pertinenza, in quanto trattasi di beni la cui volumetria edificabile è già stata totalmente asservita nei fabbricati edificati.



DETERMINAZIONE VALORE FABBRICATO RESIDENZIALE (LOTTO 3)

Criterio di stima: Il metodo con cui sarà determinato il valore dei beni oggetto di pignoramento, è quello cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, basato sugli IVS (International Valuation Standards - standard internazionali di metodo del confronto di mercato), cioè un procedimento di stima del valore di mercato immobiliare, basato sul confronto tra l'immobile preso in considerazione (subject) e un insieme di immobili di confronto simili (comparables) contrattati di recente e il cui prezzo è noto; il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in considerazione alle loro caratteristiche tecnico-economiche e si basa su un insieme di aggiustamenti dei prezzi delle caratteristiche degli immobili che possono essere espressi in termini percentuali o di valore.

Caratteristiche del bene oggetto di pignoramento – determinazione delle consistenze

Sulla base delle analisi condotte lo scrivente ha accertato che la superficie ragguagliata dell'intero cespite costituente il lotto 4 è di 227,25 mq. (vedi tabelle di seguito riportate comprensive degli indici mercantili) e che il medesimo risulta in normale stato di manutenzione.

Scelta dei comparativi (doc. 15)

In considerazione al segmento di mercato e alle caratteristiche immobiliari del subject, si sono ricercati e scelti tre immobili di comparazione di tipologia simile al subject, trattati commercialmente di recente (non più di due anni), le cui caratteristiche verranno messe a confronto con quelle dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di determinarne il prezzo di mercato; in particolare:

- Appartamento di 130 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 150 m. di distanza dal subject), compravenduto al prezzo di 159.000 €. (fonte – atto notarile del 16.10.2025)
- Appartamento di 92 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 300 m. di distanza dal subject), compravenduto al prezzo di 95.000 €. (fonte – atto notarile del 05.05.2025)
- Appartamento di 92 mq. commerciali, usato, in buone condizioni di manutenzione, ubicato a Pontelongo (a circa 400 m. di distanza dal subject), compravenduto al prezzo di 159.000 €. (fonte – offerta immobi. del 24.10.2025)

Procedimento

Dopo aver sondato il mercato, aver scelto tre immobili comparabili, averne analizzato le peculiarità, si sono scelte le caratteristiche per le quali gli immobili di confronto differiscono nell'ammontare; per sintetizzare, tali dati sono immessi nella tabella di seguito:

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Aldo Moro 223	via Galvan 212	via Villa del Bosco	via D.L. Sturzo 54	Via
Distanza dal soggetto di stima	150	300	400	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	-----	---
Prezzo rilevato	159.000,00	95.000,00	159.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	8	3	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	5,50%	-----	%
Prezzo adottato	159.000,00	95.000,00	150.255,00	-----	Euro
Superficie principale	121,00	80,00	168,00	157,00	mq.
Superficie balconi	8,00	16,00	12,00	16,00	mq.
Superficie terrazze				20,00	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				105,00	mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa	14,00	16,00	24,00	63,00	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	0	1	1	n.
Servizi igienici	2	1	2	3	n.
Ascensore (no=0 / si=1)					n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=cadente; 2=trascurata; 3=normale; 4=buona; 5=ottima	4	4	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	0	1	0	n.

Si procederà ora con la determinazione dei rapporti estimativi, che esprimono la relazione sintetica tra le



grandezze economiche estimative; tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato (rapporti mercantili) o predisposti per l'analisi estimativa (rapporti strumentali); in sintesi:

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,20%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,30	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori	0,75	
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	45
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	2,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	6,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	130,00	Prezzo marginale	€ 1.223,08	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	92,00	Prezzo marginale	€ 1.032,61	Prezzo marginale assunto € 821,07
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	183,00	Prezzo marginale	€ 821,07	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	277,25			

Sulla base dei dati raccolti è stato possibile determinare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, tra cui il prezzo marginale superficiale che è calcolato dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie complessiva opportunamente ragguagliata con i coefficienti mercantili su esposti.

Come si evince dai valori su esposti, il prezzo marginale assunto, con riferimento alla superficie complessiva ragguagliata, è il minore tra quelli calcolati, quindi sulla base di questo parametro, riferito alla superficie lorda complessiva, si potranno ora calcolare i prezzi marginali delle superfici secondarie (balconi, giardino, ripostigli, soffitte, garage, ecc.) utilizzando i rapporti mercantili su indicati; usando invece i rapporti strumentali, si potranno determinare i prezzi marginali delle altre caratteristiche degli immobili a confronto.

In sintesi, i prezzi marginali sono così determinati:

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-26,50	-15,83	-25,04
Superficie principale	821,07	821,07	821,07
Superficie balconi	205,27	205,27	205,27
Superficie terrazze	246,32	246,32	246,32
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	615,80	615,80	615,80
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	410,53	410,53	410,53
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano	1.590,00	950,00	1.502,55
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	3.180,00	1.900,00	3.005,10
Qualità	9.540,00	5.700,00	9.015,30

In considerazione alle analisi su determinate, è possibile procedere all'aggiustamento dei prezzi, ottenendo il



prezzo corretto dei singoli comparabili (prezzo ipotetico del subject, derivante dalle corrispondenti comparazioni con il comparables), detto procedimento è così sintetizzato:

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	159.000,00	95.000,00	150.255,00
Data	79,50	126,67	75,13
Superficie principale	29.558,36	63.222,05	-9.031,72
Superficie balconi	1.642,13	0,00	821,07
Superficie terrazze	4.926,39	4.926,39	4.926,39
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	64.658,91	64.658,91	64.658,91
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	20.116,11	19.295,04	16.010,78
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1.000,00	2.000,00	1.000,00
Livello di piano	0,00	950,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-25.000,00	-25.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-28.620,00	0,00	-9.015,30
Prezzo corretto (€.)	227.361,41	225.179,06	219.700,26

la media dei prezzi corretti ottenuti, corrisponde al prezzo corretto medio, ossia al valore commerciale del bene oggetto di stima; in sintesi:

Prezzo Corretto Medio = Valore Stimato = €. 224.080

In linea di principio, i prezzi corretti degli immobili, nella tabella di valutazione, dovrebbero coincidere, tuttavia, per effetto della componente causale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi, i valori raggiunti possono ragionevolmente divergere; la presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta che si determina rapportando il prezzo massimo corretto al prezzo minimo corretto in termini percentuali; da cui:

errore medio % sui prezzi corretti divergenza % media assoluta ((Vmax - Vmin) / Vmin) x 100	3,49 %	errore < 6% accettabile
--	---------------	---

Il test basato sulla divergenza assoluta, si considera superato se la divergenza assoluta calcolata è minore della divergenza ammissibile standard fissata al 6%.

CONCLUDENDO

Verificato che i valori determinati, se rapportati con le caratteristiche degli immobili in oggetto, risultano sostanzialmente in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI estratto dalla banca dati dell'agenzia delle entrate – doc. 16), considerato il costo di regolarizzazione delle difformità urbanistiche necessario per la commercializzazione del bene (€.

3.500) e in ottemperanza a quanto indicato nel quesito posto dall'onorevole Giudice che chiede di applicare la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 10% del valore di mercato), lo scrivente può ragionevolmente affermare che fatte le dovute approssimazioni e applicate le riduzioni su indicate (224.080 €.

valore stimato – 3.500 €. regolarizzazione urbanistica €.

– 10%), il valore del cespite oggetto di pignoramento è di

198.000 €.

(cento novantotto mila euro)



SINTESI RIASSUNTIVA

Sulla base delle analisi condotte ed in sintesi a quanto relazionato tenuto conto della tipologia degli immobili valutati, la loro posizione urbanistica, gli eventuali costi di sanatoria e la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene, lo scrivente così riassume i valori determinati:

LOTTO	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	VALORE DEL LOTTO
1	Comune di Candiana (PD) via dell'Artigianato	capannone artigianale	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 1 - cat. D/7	144.000,00 €
2	Comune di Candiana (PD) via dell'Artigianato	capannone artigianale	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 2 - cat. D/7	145.000,00 €
3	Comune di Candiana (PD) via dell'Artigianato	capannone artigianale	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 4 - cat. D/8	288.000,00 €
		abitazione custode	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 6 - cat. A/2	
		garage	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 5 - cat. C/6	
		cortile e vano scale comune	Foglio 21 - Particella 347 - Sub. 3 - BCNC.	
4	Comune di Pontelongo (PD) via Don Luigi Sturzo	abitazione	Foglio 8 - Particella 671 - Sub. 2 - cat. A/2	198.000,00 €
		laboratorio	Foglio 8 - Particella 671 - Sub. 3 - cat. C/3	
		garage	Foglio 8 - Particella 671 - Sub. 4 - cat. C/6	
		cortile comune rip. e CT.	Foglio 8 - Particella 671 - Sub. 1 - BCNC.	

Avendo risposto ai quesiti formulati, lo scrivente C.T.U. deposita il proprio elaborato peritale presso la cancelleria rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza distintamente ossequia.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. Vettore Pierpaolo)

ALLEGATI:

- doc. 01 - Verbale Giuramento CTU.pdf
- doc. 02 - Ispezioni ipotecarie.pdf
- doc. 03 - Titolo di Provenienza Candiana.pdf
- doc. 04 - C. Terreni - estratto mappa - visura ente erban.pdf
- doc. 05 - C. Fabbricati - Elenco immobili - elaborato planimetri...
- doc. 06 - C. Fabbricati - visura e planimetria sub. 1.pdf
- doc. 07 - C. Fabbricati - visura e planimetria sub. 2.pdf
- doc. 08 - C. Fabbricati - visura e planimetria sub. 4.pdf
- doc. 09 - C. Fabbricati - visura e planimetria sub. 6 abitazione.pdf
- doc. 10 - C. Fabbricati - visura e planimetria sub. 5 garage.pdf
- doc. 11 - Regolarita urbanistica Candiana.pdf
- doc. 12 - Doc. locazioni.pdf
- doc. 13 - Comparabili di stima - artigianale.pdf
- doc. 14 - OMI artigian - estratto Ag. Entrate - Candiana.pdf
- doc. 15 - Comparabili di stima - Residenziali.pdf
- doc. 16 - OMI res. - estratto Ag. Entrate - Candiana.pdf
- doc. 17 - OMI res. - estratto Ag. Entrate - Pontelongo.pdf
- doc. 18 - CT. Estratto di mappa e visura EU.- Pontelongo.pdf
- doc. 19 - CF. Elab. Planimetrico - Elenco immobili.pdf
- doc. 20 - CF visura e planimetria sub. 2 - Pontelongo.pdf
- doc. 21 - CF visura e planimetria sub. 3 - Pontelongo.pdf
- doc. 22 - CF visura e planimetria sub. 4 - Pontelongo.pdf
- doc. 23 - Titolo di provenienza Pontelongo.pdf
- doc. 24 - Regolarita urbanistica Pontelongo.pdf

