

Esecuzione Immobiliare n. 167/2024

Con l'intervento di

contro

G.E.: Dott. G.G. Amenduni

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 2
2.0. Descrizione generale del Lotto Unico	
Diritto venduto,	pag. 2
Ditta intestata, Ubicazione	pag. 3
Qualità, Composizione, Descrizione Catastale	pag. 3
Confini, Provenienza	pag. 4
Occupazione, Descrizione,	pag. 5
Valutazione,	pag. 9
Garanzia per vizi, Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli	pag. 10-11
Regolarità edilizia, Spese condominiali	pag. 12-13
3.0 Conclusioni	pag. 14
4.0 Elenco allegati	pag. 14

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1B/2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 17/07/2024, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott. G.G. Amenduni, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 27/04/2024 rep. n. 2322/2024 Tribunale di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 19796/14134



in data 28/05/2024, promosso da
contro il signore

per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili pignorati vengono descritti come di seguito riportato:

**Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme (PD) foglio 12,
particella n. 1599 sub 25, Piazza del Mercato n. 16, piano 2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,
r.c. 325,37;**

**particella n. 764, Piazza del Mercato n. 24, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq 10, r.c.
12,40.**

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e della istanza di vendita, non risultano discrepanze nell'identificazione del debitore e/o nella descrizione catastale dei beni pignorati.

In data 10/06/2024 è intervenuto nella procedura esecutiva il
sito in

di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso in data 14/03/2022
R.G. 1423/2022.

In data 11/11/2024 ho dovuto presentare istanza di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale a cui il Giudice ha risposto autorizzando la richiesta.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 02/07/18), si è riscontrato che i beni in oggetto situati ad Abano Terme (PD) in Piazza Mercato, sono costituiti da un appartamento a destinazione residenziale, posto in fabbricato condominiale (piano secondo) e da un posto auto esterno. Si veda l'allegato 1 per l'inquadramento dell'area.

Viste le caratteristiche tipologiche, la posizione e la classificazione catastale, si è proceduto nella presente relazione alla descrizione ed alla determinazione del più probabile valore di stima del bene, individuandolo come un unico lotto come di seguito specificato.

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

P.E. N. 167/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castIELlo@alice.it



Ditta intestata:

Ubicazione: il lotto é situato ad Abano Terme (PD) in Piazza Mercato n. 16 int. 20, piano secondo, per l'appartamento, e Piazza Mercato n. 24 per il posto auto esterno.

Qualità: trattasi di appartamento a destinazione residenziale al piano secondo di edificio condominiale con posto auto scoperto e quota proporzionale sulle parti comuni.

Composizione: appartamento composto da ingresso-cucina-soggiorno (con poggiolo verso la piazza), disimpegno notte, una camera da letto ed un bagno, il tutto avente una superficie commerciale di circa mq 35. Oltre a posto auto esterno avente superficie di mq 10. La superficie commerciale totale è di circa 40 mq.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme (PD) foglio 12 particella 1599 sub 25, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 34, superficie escluse aree scoperte 33 mq, rendita 325,37 euro, piazza Mercato n. 16 piano 2.

La particella è intestata a:

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

(Vedasi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli).

Vedi l'allegata Visura Storica per immobile, allegato n. 3.

La particella deriva dalla particella 576 subalterno 25, a seguito di variazione del 1/10/2009 prot. n. PD0321022 in atti dal 01/10/2009 "Variazione Identificativi per Allineamento Mappe".

Il terreno di sedime del fabbricato condominiale di cui il Lotto in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 12 particella n. 1599 ente urbano di are 05.47. Il terreno particella n. 1599, deriva dalla precedente particella n. 623 dello stesso foglio (ente urbano di are 05.47). Si veda l'allegato n 2.

Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme (PD) foglio 12 particella 764, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie catastale totale mq 10, rendita 12,40 euro, piazza Mercato n. 24 piano T.

La particella è intestata a:

P.E. N. 167/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

di separazione dei beni.

(Vedasi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli).

Vedi l'allegata Visura Storica per immobile allegato n. 3.

La particella deriva dalla particella 591, a seguito di variazione del 30/09/2009 prot. n. PD0319817 in atti dal 30/09/2009 "Variazione Identificativi per Allineamento Mappe".

Il terreno di sedime del cortile comune in cui insite il posto auto, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 12 particella n. 764 ente urbano di are 0.10.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 c.c. e sull'area coperta e scoperta come sopra identificata.

Confini: l'appartamento confina a nord con lo scoperto comune (affaccio), confina a sud con vano scala comune e confina ad est e ad ovest con altre unità abitative (appartamenti di altra proprietà). Il posto auto (il secondo dall'angolo nord-est) confina a sud con il cortile comune (area di manovra) e confina ad est e ad ovest con altri posti auto.

Provenienza: Il bene oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto è pervenuto al signore _____, a seguito degli atti sotto riportati:

- atto di compravendita del 28/10/2009 rep. n. 11210/5532 del Notaio Dr. Gianpiero Luca, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 05/11/2009 ai numeri 42228/23604 con cui il signore _____ nato a _____

_____, trasferisce al sig.

_____ come sopra identificato (coniugato in regime di separazione di beni), la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Abano 3" in Abano Terme (PD) in Piazza Mercato n. 16, int. 20, censito al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 1599 sub 25 Piazza del Mercato p. 2, zc 1, cat A/2, cl. 3, vani 3, rendita euro 325,37, e del posto auto esterno di cui alla particella censita al Catasto Fabbricati foglio 12 n. 764 Piazza del Mercato n. 24, p. T, zc 1, cat C/6, cl. 1, mq 10, rendita euro 12,40, con comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; esiste servitù di passaggio, pedonale e carraio, per l'accesso al posto auto, a favore dello stesso e a carico del cortile condominiale e dell'androne. Si veda l'allegato n. 9 alla presente.

- atto di compravendita del 02/03/2001 rep. n. 25022 del Notaio Dr. Franco Cardarelli di Padova, trascritto a Padova il 09/03/2001 ai numeri 8407/5317 con cui il signore vende al sig. l'intera e piena proprietà dei

beni di cui alla presente.

Occupazione: il bene è occupato dall'inquilino sig.

a seguito di contratto di locazione del 04/11/2022, avente decorrenza 01/11/2022 fino al 31/10/2026. Il prezzo della locazione è di 1.800,00 euro/anno. Si veda l'allegato n. 8 alla presente. Il contratto è stato regolarmente registrato in data 05/11/2022.

Il valore del canone di locazione medio secondo le stime dell'Agenzia delle Entrate (Omi per il primo semestre dell'anno 2024) è di 4-6 euro/mq/mese per immobili di tipo economico e in condizioni normali situati in zona centrale ad Abano Terme. Si considera come valore unitario, quello inferiore dell'intervallo, viste le modeste condizioni di finitura dell'unità abitativa. La superficie commerciale dell'immobile locato è di 40,00 mq circa.

Il valore del canone secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate dovrebbe essere di: $C = 40,00 \text{ mq} \times 4 \text{ euro/mq/mese} = 160,00 \text{ euro/mese}$.

Dato che nell'appartamento manca l'impianto di riscaldamento ed è presente per produrre aria calda la sola pompa di calore in zona giorno, ritengo corretto il valore del canone di locazione alla base del contratto di locazione e pari a 150,00 euro/mese. Il contratto di locazione, vista la sua datazione rispetto al pignoramento e visto che il canone di locazione è congruo, risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

Descrizione e composizione: Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione *residenziale*, posto in edificio condominiale in parte di complessivi cinque piani fuori terra ed in parte di quattro piani fuori terra, con al piano terra unità a destinazione commerciale (negozi) che danno sulla piazza ed al piano interrato i garages. L'accesso avviene dal portone comune posto nel portico verso la piazza Mercato. Il vano scala comune ha pareti intonacate di colore bianco, il piano terra ha pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di dimensione 20 x 20 cm e di colore marrone scuro; i gradini sono rivestiti da lastre di marmo tipo "botticino", il parapetto è di ferro verniciato. L'esterno del condominio è in parte intonacato e dipinto

P.E. N. 167/2024

Ing. SILVIA CASTIELLO - via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD) - 0498716514 - 3493509124 - email silvia.castiello@alice.it

di colore verde chiaro ed in parte rivestito da mattonelle di colore chiaro. E' presente ascensore. L'intorno dei fori di finestre e porte finestre è intonacato e dipinto di colore bianco. Alle finestre ed alle porte finestre sono poste tapparelle di plastica di colore bianco. I parapetti dei poggioli sono di ferro verniciato di colore grigio scuro. Presente ascensore, ad oggi funzionante.



Viste del vano scala condominiale

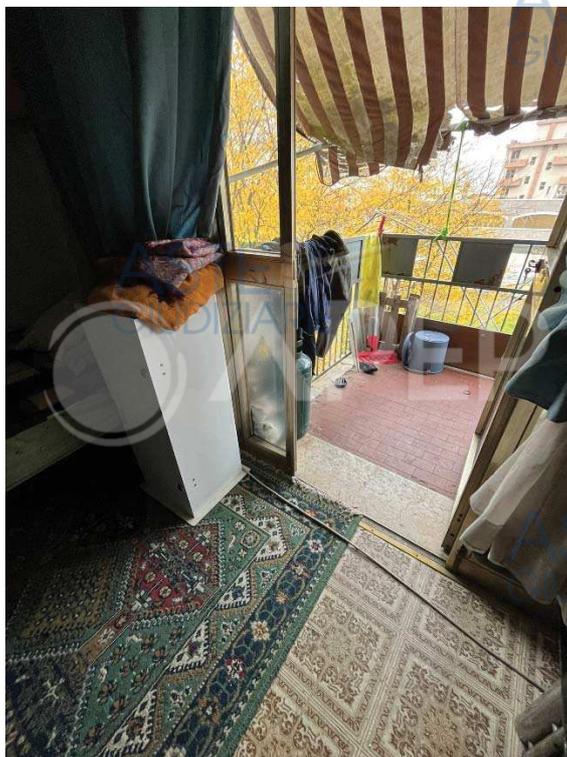
Complessivamente le condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio sono buone.



L'appartamento oggetto della presente, posto al piano secondo lato nord del piano stesso, è composto da ingresso-cucina-soggiorno, poggiatesta (verso il retro dell'edificio), disimpegno notte, una camera ed un bagno (non finestrato).

Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 300.

Il portone di accesso all'unità è di legno semplice.



Il pavimento dell'appartamento è rivestito da mattonelle di ceramica di grande formato e di colore marrone chiaro a decori; i serramenti delle porte di legno tamburato sono in buono stato di conservazione, quelli delle finestre o porte-finestre sono di legno verniciato di colore bianco con vetro semplice (ove presenti) e sono in condizioni discrete. Il terrazzo ha pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di dimensione 20 x 10 cm di gres di colore rosso.

Il riscaldamento non è presente; l'appartamento è dotato di pompa di calore nel vano della parte giorno in grado di raffrescare e riscaldare l'aria ambiente. Il piano cottura è invece alimentato da bombola del gas. Presente boiler nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si vedano le fotografie allegare da me scattate al momento del sopralluogo.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestite da mattonelle di ceramica.

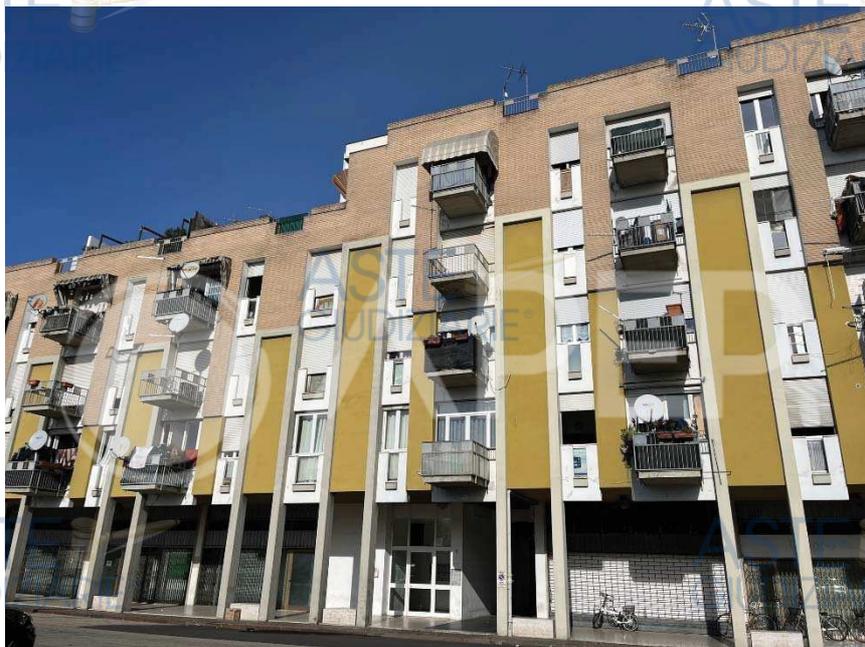


Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione del lotto sono discrete. La pianta dell'unità allo stato attuale corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale.

La superficie commerciale dell'appartamento considerando il poggolo al 30%, risulta pari a circa mq 35.

Per quanto riguarda il posto auto avente una superficie di mq 10 è il secondo a partire dall'angolo nord est ed ha accesso dal cortile comune dall'androne comune posto lungo il lato sud del fabbricato condominiale.





vista del fabbricato condominiale da Piazza del Mercato – lato sud



vista del fabbricato condominiale dal cortile interno – lato nord

Valutazione di mercato: la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Dai valori pubblicati dall’Agenzia del Territorio per il primo semestre dell’anno 2024, variabili fra 900 e 1200 €/mq per la tipologia *Economica* come quella in oggetto, si può

assumere un valore unitario di 950 €/mq viste le condizioni di manutenzione, conservazione e finitura dell'appartamento di cui alla presente. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 40 (al lordo dei muri, con il poggiatesta al 30% ed il posto auto al 50% di incidenza).
 $V_{\text{mercato normale lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 40,00 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 38.000,00.$

Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore per immobili, aventi caratteristiche (appartamento a destinazione *residenziale*, in zona centrale in comune di Abano Terme) simili a quella del lotto oggetto della presente, ho evidenziato molte proposte di immobili in vendita, tra cui quelle di seguito elencate relative a immobili con finiture confrontabili a quelle dell'appartamento di cui alla presente. I valori pubblicati sono i seguenti:

- 1) Appartamento bilocale in zona centrale, al secondo piano con ascensore, 78.000 € per 55 mq, 1418 €/mq;
- 2) Villa in zona centrale in condizioni discrete, 178.000 € per 230 mq, 774 €/mq;
- 3) Appartamento in zona centrale con finiture simili, 150.000 euro di 121 mq, 1239 €/mq.

Ho potuto verificare che i valori dichiarati per le offerte delle vendite sono fra loro molto diversi e portano ad un valore medio di 1144 euro/mq, superiore rispetto a quello medio considerato a seguito dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Ritengo corretto mantenere il valore unitario derivato dai valori medi di valori di vendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, in quanto a mio avviso più attendibili rispetto ai valori pubblicati dalle agenzie a fini pubblicitari.

Posso pertanto concludere che il bene allo stato attuale ha un presumibile valore di mercato pari a € 38.000,00.

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere altri vizi e/o difetti che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 15%.

Il valore finale del diritto venduto risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 38.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 32.300,00$$

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato del lotto venduto è pari a:

$$V_{\text{lotto venduto}} = V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 32.300,00$$

approssimabile a € 32.000,00.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Alla data del 23/12/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- Nota di iscrizione del 05/11/2009 ai nn. 42229/9891 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/10/2009, per la somma di euro 130.000,00 (capitale euro 65.000,00 e durata anni 30), a favore di _____ a carico

di

con atto a rogito Notaio Gianpiero Luca, gravante sulle particelle oggetto della presente per la piena proprietà;

- Nota di trascrizione del 01/07/2014 ai nn. 19654/14276 di verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Padova del 28/01/2014 rep. 573/2014 a favore di _____ con sede in _____ a carico

di

titolare della piena proprietà.

Grava il bene immobile censito al Catasto Fabbricati comune di Abano Terme foglio 12 particella 576 sub 25 abitazione di tipo civile. Nella sezione D della nota si specifica che *“l’identificativo catastale dell’immobile è stato aggiornato per allineamento mappe e che ora il mappale è il n. 1599”*.

- Nota di iscrizione del 25/03/2015 ai nn. 8617/1401 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di euro 10.000,00 di cui euro 4.621,94 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Padova il 14/01/2013 Rep. n. 118/2013, a favore di _____ con sede in _____

a carico di

titolare della piena proprietà. Grava il bene immobile censito al Catasto Fabbricati comune di Abano Terme foglio 12 particella 1599 sub 25 abitazione di tipo civile, di cui alla presente.

- Nota di trascrizione del 28/05/2024 ai nn. 19796/14134 di verbale di pignoramento immobili Tribunale di Padova del 27/04/2024 rep. 2322/2024 a favore di _____ a carico

di

titolare della piena proprietà.

Grava i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati comune di Abano Terme foglio 12 particella 1599 sub 25 abitazione di tipo civile e particella 764, di cui alla presente. Si vedano le stampe delle note di cui all’allegato n. 5.

Regolarità edilizia e previsioni urbanistiche

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme (PD) e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:

- L'edificio condominiale di cui il bene oggetto della presente fa parte, è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia Reg. N. 228/69 intestata a per la costruzione di fabbricato a 5 piani con destinazione abitazione e negozi, in data 15/01/1970; eretto su terreno mappale n. 337 del foglio 12;
- Successivamente è stata rilasciata la Licenza Edilizia in variante alla precedente, la Reg. N. 263/70, intestata a per variazioni in corso d'opera, in data 28/01/1971;
- Rilascio di Certificato di abitabilità Reg. N. 228/69-263/70 del 18/11/1974 relativo al Lotto n. 2, lato ovest dei due fabbricati, per n. 45 alloggi;
- Dalle planimetrie allegatae al progetto di variante in corso d'opera ho potuto verificare che il piano interrato destinato ai garages è accessibile a mezzo rampa carrabile, il piano terra è destinato ai negozi e gli altri piani sono occupati da unità residenziali. L'altezza interna dei vani del piano tipo è di cm 300. La pianta del piano secondo ed in particolare quella dell'unità oggetto della presente corrisponde allo stato di fatto rilevato durante la visita sui luoghi (vedasi la pianta allegata).

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene, a seguito della documentazione rilasciata dall'Amministrazione, risulta regolare dal punto di vista urbanistico e costruttivo, in quanto le piante allegatae alle Licenze Edilizie rilasciate sono corrispondenti sia con lo stato dei luoghi attuale che con la scheda al Catasto Urbano per quanto riguarda il piano secondo e l'unità oggetto della presente.

In merito alle previsioni urbanistiche, la zona in cui ricade il fabbricato condominiale ove si trova il bene di cui alla presente, è per il Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme (PD) "Zona Territoriale C – Consolidata e M - Mista" e risponde a quanto indicato all'art. 12 e 14, delle N.T.A. come da allegato estratto.

Art. 12 Aree soggette a regole generali - modalità di intervento:

- C aree consolidate: intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni di destinazione d'uso, altezza "h", indice di edificabilità fondiaria "If" o rapporto di copertura "Rc", distanza dai confini "Dc", distanza dalla strada "Ds", contenute nei cartigli delle tavole "Usi e modalità di intervento" e/o nelle

“Regole per gli usi” e nelle “Regole per gli interventi” del sistema di appartenenza. (5a) Per ogni alloggio legittimamente esistente alla data del 16.11.1999 è consentito un ampliamento ad uso residenziale del volume esistente fino a 100 mc. purché non si alterino i caratteri architettonici dell’edificio ed il permesso di costruire sia riferito ad un’unica unità edilizia e nel rispetto delle altezze e distanze di zona, in deroga all’indice fondiario previsto per la zona. Nelle aree di salvaguardia tipologica (A.S.T.), per ogni intervento edilizio, dev’essere altresì rispettato il numero massimo degli alloggi determinato dal rapporto, arrotondato matematicamente, tra il volume urbanistico residenziale ed un coefficiente pari a 250 mc./alloggio, con un limite di quattro nelle zone con altezza fino a 7,00 m. e di sei nelle altre zone. In ogni caso è fatto salvo il numero degli alloggi esistenti se superiore ai limiti sopra fissati. Per le parti di territorio prevalentemente edificate con tessuto urbano già definito “C aree consolidate” il recupero degli edifici preesistenti avverrà secondo i seguenti criteri: la superficie al calpestio degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 60 per il 70% della superficie di calpestio residenziale di ogni singolo edificio.

Art. 14 Destinazioni d'uso – definizioni:

(M) **Destinazione Mista** Nelle aree con destinazione mista (M) sono compresenti destinazioni residenziali (R), direzionali (Tu) e commerciali (Tc), compresi pubblici esercizi (Tp), artigianato artistico e di servizio (Is), servizi sportivi (Ss). Nel cartiglio delle tavole “Usi e modalità d’intervento” è indicata la percentuale massima di volume da destinare alle attività non residenziali previste per il sistema di appartenenza; il volume rimanente dovrà avere destinazione residenziale.

5. Nelle aree consolidate C sono consentiti gli interventi di cui agli Articoli 5, 6, 7 del Regolamento Edilizio con i limiti indicati nei cartigli delle Tavole “Usi e modalità d’intervento” e con i seguenti parametri:

- con destinazioni d’uso (M), (T) e (S): Dc: 5 m. o inferiore previo accordo registrato tra i confinanti (5a) Ds: DM 1444/68 e Codice della Strada o inferiore secondo allineamenti precostituiti anche in caso di demolizione e ricostruzione e sopraelevazione.

Vedi estratto allegato n. 6.

Spese condominiali

A seguito di mia richiesta all’Amministratore del “Condominio Abano 3”, Sig. Massimo Fincato, ho avuto informazioni certe sull’importo degli importi dovuti dall’esecutato alla gestione condominiale:

esercizio 2022/23 € 3.923,87

esercizio 2023/2024 € 1.142,77

per totali € 5.066,64.

Si allegano i Rendiconto Consuntivo.

Vedasi allegato n. 10.

3.0 Conclusioni

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati e descritti come specificato nel precedente paragrafo 2.0, sono pervenuti al signore

a seguito degli atti di cui al paragrafo *Provenienza*, e sui beni esistono i vincoli, le ipoteche e/o le trascrizioni pregiudizievoli di cui al paragrafo *Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli*.

Il Lotto in oggetto, allo stato attuale, ha un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, come di seguito elencato nella tabella riepilogativa:

	Descrizione	Quota intestata all'esecutato	Valore di mercato del bene con eventuali vizi	Valore della quota pignorata
Lotto Unico	Appartamento in Abano Terme (PD) con posto auto	1/1	32.000,00 €	32.000,00 €

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello

Padova, 23/12/2024

4.0 ELENCO ALLEGATI

All. N° 1 – Vista dal satellite (pag. 16);

All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni con visure (pagg. 17-26);

All. N° 3 – Visura storica per immobile, schede al Catasto Fabbricati (pagg. 27-37);

All. N° 4 – Regolarità edilizia (pagg. 38-41);



All. N° 5 – Ispezione Ipotecaria (pagg. 42-53);

All. N° 6 – Estratto di P.R.G. (pagg. 54-55);

All. N° 7 - Rilievo fotografico (pagg. 56-60);

All. N° 8 – Contratto di locazione (pagg. 61-74);

All. N° 9 – Atto di provenienza (pagg. 75-80);

All. N° 10 – Rendiconto Amministrazione Condominio Abano 3 (pagg. 81-83).

