

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione I Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 230/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dr.ssa Paola Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“PERIZIA DI STIMA”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: ing. Cristina Franchi

ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2025

PERIZIA DI STIMA



LOTTO DI VENDITA UNICO

BENE IN TREBASELEGHE (PD) VIA RIO SAN MARTINO, 117

0. PREMESSA

La sottoscritta ing. Cristina Franchi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 4.056 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.320, ricevuto incarico dal G.E. Dr.ssa Paola Rossi con provvedimento in data 31/10/2025, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 04/11/2025, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

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 patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 dell'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;

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Sulla base del Quesito posto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha inizialmente verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da



conseguire, provvedendo poi ad acquisire, per proprio conto, copia conforme all'originale dell' "**Atto di Provenienza**", che si allega a termine della presente Perizia (vedi Allegato n. 5).

2. COMUNICAZIONE AI DEBITORI E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail da parte dell'APEP per conto della dott.ssa Valentina Chiapparino, Custode Giudiziale, ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **22/12/2025** alla presenza del sig. _____, figlio dell'esecutata, della stessa esecutata e di un collaboratore di studio.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito)

La procedura colpisce la **piena proprietà**, in ditta della **Sig.ra**

per la **quota di 1/1 (intero)** dei seguenti beni:

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - mapp. 520:

- **sub 2** - Cat. A/7 - cl. 2 - vani 10 - Via Rio San Martino n. 117 - P. S1-T-1 - RC € 1.162,03;

- **sub 3** - Cat. C/6 - cl. 2 - mq 36 - Via Rio San Martino n. 117 - P. S1 - RC € 79,95;

- **sub 1** - Bene Comune Non Censibile - Via Rio San Martino n. 117;

N.C.T. Comune di Trebaseleghe: Fg. 12 - mapp. 524 - area rurale - are 00.25.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'"Atto di Pignoramento" che nell'"Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 19/11/2025), che risultano essere:

C.F. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - part. 520:

- **sub 2** - Cat. A/7 - cl. 2 - vani 10 - Sup. Cat. 252 mq - Via Rio San Martino n.

117 - P. S1-T-1 - RC € 1.162,03;

- **sub 3** - Cat. C/6 - cl. 2 - Cons. 36 mq - Sup. Cat. 42 mq - Via Rio San Martino
n. 117 - P. S1 - RC € 79,95;

che sono derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Nel Classamento del 13/02/2004 Pratica n. PD0034396 in atti dal 13/02/2004 Variazione di Classamento (n. 2221.1/2004);
- Costituzione del 25/11/2002 pratica n. 335556 in atti dal 25/11/2002 (n. 5904.1/2002);

C.T. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - part. 524 - area rurale - are 00.25;

che è derivato da:

- Variazione d'Ufficio del 26/11/2002 Pratica n. 338663 in atti dal 26/11/2002 Ric.336785.02 vedi Mod.26 N. 336799.02 (n. 8017.1/2002) per "demolizione totale fabbricato";
- Frazionamento del 14/12/1999 prat. in atti dal 14/12/1999 (n. 3281.2/1999);
- Variazione d'Ufficio del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 mod. 26.564.86 (n. 20276.1/1999).

Il fabbricato insiste sul terreno censito al:

C.T. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - part. 520 - Cat. EU - Sup. ha 00.10.45;

a seguito della seguente variazione:

- Tipo mappale del 23/10/2002 prat. n. 289619 in atti dal 23/10/2002 (n. 10233.1/2002);
- Frazionamento del 14/12/1999 prat. in atti dal 14/12/1999 (n. 3281.2/1999).

Le **coerenze catastali dei beni** sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 2 (abitazione)** ai piani terra e primo, prospetta su tutti i lati sul cortile di pertinenza (sub 1) ed al piano interrato confina a nord, sud ed est con i muri di contenimento ed a ovest con il sub 3 (stessa ditta);
- **l'unità immobiliare di cui al sub 3 (garage)** al piano interrato, prospetta a sud sul cortile di pertinenza (sub 1) e confina a est con il sub 2 (stessa ditta);



- l'**unità immobiliare di cui al mappale 520 del C.T.** confina a nord con il mappale 518, a sud con via Rio San Martino, a est con il mappale 579 e 524 (stessa ditta) ed a ovest con il mappale 712;

- l'**unità immobiliare di cui al mappale 524 del C.T.** confina a sud, nord e ovest con il mappale 520 (stessa ditta) ed a est con il mappale 579.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alla denuncia, con relative planimetrie presentate in data 25/11/2002 (vedi Allegato n. 2).

Un'unica precisazione va fatta sul mappale 524, che in estratto di mappa e in elaborato planimetrico risulta ancora indicato come "fabbricato" ma che in visura ed in realtà corrisponde ad un terreno: con ottima probabilità, si tratta di una "rimanenza" del vecchio fabbricato rurale poi demolito.

Il "Lotto di Vendita" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano interrato (garage e lavanderia), terra e primo di un fabbricato con tipologia "casa unifamiliare", sito nel Comune di Trebaseleghe (PD), in Via Rio San Martino n. 117.

Il fabbricato ha gli accessi pedonale e carrabile da via Rio San Martino, strada comunale, a doppio senso di marcia, con assenza di marciapiedi ed aree a parcheggio e verde pubblico.

La zona è periferica, a destinazione rurale con edilizia sparsa costituita da case unifamiliari, bifamiliari e capannoni per piccole attività artigianali; tutti i servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Trebaseleghe (PD), a circa 4 chilometri di distanza.

Il lotto è recintato con muretta in laterizio e sovrastante ringhiera in acciaio verso strada, in rete plastificata sui lati nord (parzialmente crollata la recinzione sul lato nord) ed est ed in prefabbricati di cemento sul lato ovest.

I cancelli pedonale e carrabile, scorrevole ad apertura manuale, sono in acciaio.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "casa unifamiliare" ed a livello



altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata di colore avorio con "specchiature" colore rosso mattone in corrispondenza dei fori finestra.

L'abitazione è costituita:

- al piano interrato, di altezza interna pari a ml 2,05: da un garage, un locale cantina e un locale c.t. - lavanderia;
- al piano terra, di altezza interna pari a ml 2,80: da ingresso - soggiorno, cucina, due camere ed un bagno finestrato completo di lavello, sanitari e box doccia;
- al piano primo, di altezza interna pari a ml 2,80: da disimpegno, quattro camere ed un bagno finestrato, completo di sanitari, lavello e doccia.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato e dell'area cortilizia è appena sufficiente.

Le finiture e gli impianti sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato. Al piano interrato si notano problemi di risalita di umidità dal terreno.

TABELLA SUPERFICI LOTTO

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
P. Interrato H 2,05				
Garage	35,87	0,60	Sud-ovest	Insufficiente
Corridoio	18,60	0,60	Nord	"
Cantina	19,52	0,60	Nord-est	"
Sgombero	18,72	0,60	Sud	"
Piano Terra H 2,80				
Corridoio	12,40	1	Sud	Sufficiente
Pranzo	17,69	1	Sud	"
Terrazza	7,93	0,30	Sud	"
Cucina	17,77	1	Ovest	"
Bagno	5,60	1	Nord	"
Disbrigo	16,28	1	Est	"
Stanza	18,72	1	Sud	"
Piano Primo H 2,80				
Corridoio	12,40	1	Sud	"
Camera	17,69	1	Sud	"
Terrazza	7,93	1	Sud	"
Camera	17,77	1	Ovest	"
Terrazza	6,60	0,30	Ovest	"
Bagno	5,60	1	Nord	"
Camera	16,28	1	Est	"

Camera	18,72	1	Sud	“
Superficie appartamento escluse terrazze e garage	233,76			
Superficie Complessiva	292,09			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state estrapolate dalle tavole di progetto, con qualche verifica a campione eseguita sul posto.

La superficie lorda è stata ricavata dalle tavole di progetto.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. **292,09**
- **Superficie Lorda:** mq. **300,72**

Le **caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato** sono le seguenti (vedi Allegato n. 1):

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde con alberi di medio fusto ed arbusti vari. I marciapiedi sono in cemento liscio.
- Facciate Esterne: il fabbricato è stato realizzato con murature in laterizio, esternamente intonacate e tinteggiate di colore avorio con “specchiature” colore rosso mattone in corrispondenza dei fori finestra.

Appartamento:

- Protezioni esterne: sono presenti tapparelle in pvc di colore marrone chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro, non blindato.
- Infissi Esterni: le finestre e le portefinestre hanno serramenti in legno abete, con vetri singoli e maniglie in ottone.
- Soglie e davanzali: sono in marmo tipo travertino, i fori finestra sono confornati in marmo.

- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce tanganyika, del tipo a battente, con maniglie in ottone.

- Pavimentazione Interna: in ceramica con posa in diagonale al piano terra nella zona giorno; in parquet di mutenye nelle camere; al piano primo sono tutti in ceramica di tipologia diversa. Infine i bagni sono pavimentati in ceramica.

- Rivestimento Interno: le pareti hanno pitture semilavabili di colore bianco; il rivestimento a parete dei bagni è in ceramica (h 2,20 circa).

- Terrazze: pavimenti in ceramica e ringhiere in acciaio verniciato.

- Scale: interna, in muratura, rivestita in marmo botticino con ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno. La scala esterna è rivestita in klinker con ringhiera in acciaio verniciato.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia con placche in pvc nere.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gasolio, con caldaia di marca RHOSS, mod. Regla, non funzionante, installata internamente nel piano interrato, con radiatori in ghisa (in nicchia). Sono presenti termostati ambiente in soggiorno e in zona notte.

- Impianto citofonico: non presente.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: non presente.

- Impianto di sollevamento acqua: presente nel piano interrato.

- Rete idrica: non presente, si utilizza acqua di un pozzo con autoclave nel piano interrato solo per usi esterni.

Garage:

- Portone: telaio in alluminio elettro colorato marrone, con tamponamenti in pvc e vetro antisfondamento, ad apertura manuale.

- Pavimentazione: in ceramica.

- Rivestimento interno: pittura semilavabile.
- Attacco idrico ed illuminazione.

4. STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/12/2025, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla famiglia dell'esecutata.

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Trebaseleghe (PD) in data 04/02/2026, presso l'immobile in oggetto, oltre all'esecutata, risultano residenti i seguenti signori:

- minorenni;
- minorenni;
- minorenni;
- minorenni;

L'esecutata sig.ra risulta coniugata dal 01/10/1978 con

Da una verifica presso l'ufficio Provinciale di Padova dell'Agenzia delle Entrate, si conferma che **non risultano in essere contratti** di locazione e/o comodato sul bene oggetto di procedura.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito)

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito)

Come risulta dalla "Certificazione Notarile" redatta a tutto il 30/09/2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), contenuta negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Padova, **formalità suscettibili di cancellazione:**

- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria: N. gen./part. 50360/9915 del 07/12/2022**, a seguito di Atto di Concessione di Mutuo Fondiario in data 23/12/2002, rep. n. 216787, Notaio Silocchi Maurizio di Milano, a favore di

L'ipoteca grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - part. 520 sub 2, sub 3 e sub 1 e N.C.T. Fg. 12 part. 524.

- **Pignoramento: N. gen./part. 37168/25900 del 30/09/2025**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 27/08/2025, rep. n. 5598, a favore di

La trascrizione grava sui seguenti immobili:

N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe: Foglio 12 - part. 520 sub 2, sub 3 e sub 1 e N.C.T. Fg. 12 part. 524.

Come risulta dalla medesima Certificazione, il bene è pervenuto **in proprietà** della sig.ra

per la **quota di 1/1 (intero)**, a seguito dei seguenti atti (vedi Allegato n. 5):

"Atto di Compravendita" in data 23/12/2002, Notaio Maurizio Silocchi di Milano, rep. n. 216786, trascritto in data 09/01/2003 ai nn. 1116/813, relativamente al bene: N.C.T. Comune di Trebaseleghe Fg. 12 part. 524;

- "Atto di Compravendita" in data 23/12/2002, Notaio Maurizio Silocchi di Milano, rep. n. 216786, trascritto in data 09/01/2003 ai nn. 1115/812, relativamente ai beni: N.C.E.U. Comune di Trebaseleghe Fg. 12 part. 520 sub 1, sub 2 e sub 3.

Precedenti proprietà:

-

per la quota di 1/2 (metà) ciascuno, relativamente al bene: N.C.T. Comune di Trebaseleghe Fg. 12 part. 524;

- per la quota di 1/1 (intero) relativamente ai beni: N.C.E.U.: Comune di Trebaseleghe Fg. 12 part. 520 sub 1, sub 2 e sub 3.

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Punto f) del Quesito)

In sede di sopralluogo effettuato in data 22/12/2025, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile principale attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista edilizio, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato n. 3):

- **Licenza Edilizia n. 38/971**, rilasciata in data 05/04/1971 per "Costruire Fabbricato Rurale" al sig.
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 38/72**, rilasciata in data 16/10/1972 al sig.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0063, prot. n. 8638/85**, rilasciata in data 03/08/1999 ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, al sig.

Si sono infatti rilevate alcune modeste modifiche ad esempio alla scala esterna ed al muro di separazione tra ingresso e soggiorno (demolito) che rientrano però nelle "tolleranze esecutive" di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/01.

Sulla base del "**Certificato di Destinazione Urbanistica**" emesso dal Comune



di Trebaseleghe (PD) in data 19/01/2026, prot. pec 2025/01049 (vedi Allegato n. 4), l'area di cui ai mappali 520 e 524 del Fg. 12 del C.T. del Comune di Trebaseleghe (PD), secondo il Piano degli Interventi Vigente, si trova, in "Zona E-Agricola", normata dall'articolo 36 delle Norme Tecniche Operative.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito)

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **non esiste alcun diritto reale** a favore di terzi.

9. PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito)

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe (PD) è emerso che **non vi sono pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

10. SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito)

Sull'immobile in oggetto **non insistono spese condominiali**, dal momento che non esiste Condominio.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (Punto l) del Quesito)

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Trebaseleghe (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe (PD);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Trebaseleghe (PD);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova;
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, con le seguenti riduzioni:

- | | |
|---------------------|------|
| - Terrazza: | 0,30 |
| - Garage - Cantina: | 0,60 |

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - Superficie Lorda: | mq. 300,72 |
|---------------------|-------------------|

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel Comune di Trebaseleghe (PD) si assegna il seguente valore:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Valore unitario: | €/mq. 800,00 |
|--------------------|---------------------|

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 300,72 \times \text{€/mq. } 800,00 = \mathbf{€ 240.576,00}$$

cui si applica un coefficiente di riduzione dell'20% per stato d'uso e manutenzione che tenga conto anche di eventuali vizi occulti:

$$\text{€ } 240.576,00 \times 0,80 = \text{€ } 192.460,00$$

che viene arrotondato in:

€ 192.400,00 **(euro cento novanta duemila quattrocento/00)**

Si precisa che il valore stimato è comprensivo dell'incidenza area cortilizia, compreso il mappale 524.

12. TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito)

Il lotto in oggetto **non comprende** terreni agricoli.

13. VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito)

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 19/11/2025 ed il **CDU** inviato in data 19/01/2026.

L'APE invece non viene fornito in quanto documento non esistente.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 19 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 9 marzo 2026

ing. Cristina Franchi



APE

PEP

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegati alla Relazione:

- Allegato 1: Documentazione Fotografica;
- Allegato 2: Documentazione Catastale;
- Allegato 3: Documentazione Comunale;
- Allegato 4: CDU;
- Allegato 5: Atto di Provenienza.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetto riepilogativo;
- Istanza di Liquidazione.

