

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 272/2025

G.E. Dott. ssa Paola Rossi

Promossa da "Eudaimonia SPV srl" Avv. G. Alemani

Contro

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INDICE

FASCICOLO "A" : RELAZIONE

1. Premessa	p. 2
2. Descrizione	p. 3
3. Regolarità del censimento catastale	p. 4
4. Sussistenza di diritti di comproprietà e di altri diritti reali con soggetti estranei	p. 5
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico	p. 6
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 6
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 7
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 14
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 14
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 14
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 15
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 15
13. A.P.E.	p. 16
14. Conclusioni	p. 16

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note
- Documentazione urbanistica
- Licenze edilizie
- Documenti amministrazione condominiale

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 31/10/2025 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili della procedura esecutiva in corso.

La presente Consulenza Tecnica, riguarda la stima della piena proprietà di un negozio con ripostiglio al piano seminterrato sito a Padova, via Giacomo Matteotti, n. 29-31.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo, con il quale giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione.

In caso di immobili non finiti si definisce il valore al nuovo e lo si decurta del costo necessario al completamento, le cui voci possono essere estrapolate dai computi metrici di Impresa e/o dal Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Veneto, e/o da prezzi correnti per opere simili non contenuti nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo verranno detratti i costi necessari all' aggiornamento catastale e relativi alle pratiche finalizzate all' ottenimento della

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

conformità edilizio/urbanistica.

Sarà valutata la potenzialità edilizia residua degli immobili qualora essa costituisca un' eccedenza rispetto alla normale concessione del P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Si ricorda che tali dati rappresentano la situazione al momento della redazione della perizia, ma che essi subiscono continue modifiche attraverso varianti urbanistiche o nuove normative edilizie.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

2. DESCRIZIONE

L' immobile pignorato è situato nel centro storico di Padova, di fronte alle Porte Contarine e nelle prime vicinanze dei giardini dell' Arena romana e della Cappella degli Scrovegni; si tratta di un' area del centro storico ricostruita a partire dagli anni '60, caratterizzata da edifici commerciali e direzionali "a piastra" sormontati da alte torri residenziali, circondata da corsi d' acqua, opere idrauliche e zone verdi.

L' unità pignorata, costituita da un negozio e sottostante ripostiglio, appartiene ad un grosso condominio in angolo tra via Matteotti e via Giotto e prospiciente ad un ramo del fiume Piovego dove vi sono chiuse e piccole cascatelle che raccolgono l' acqua proveniente dalle parti tombate.

Il negozio affaccia al portico prospiciente al corso d' acqua e comprende due numeri civici; si tratta, quindi, di un locale di buone dimensioni che si estende al seminterrato con una superficie ancora più vasta, utilizzata in parte a zona espositiva ed in parte a magazzino. Il piano inferiore ha un accesso indipendente verso il ramo del fiume e due verso il retro. I locali sono stati

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

ristrutturati nel 2017 e sono tutt' oggi in ottime condizioni.

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatario:

--- proprietà 1/1

Catasto Fabbricati.

- Comune di Padova, foglio 87, mapp. 645 sub 4, z.c. 1, cat. C/1, classe 8, consistenza mq 188, sup. cat. 203 mq, rendita € 4.961,50, via G. Matteotti n. 29-31, piano S1 – T.

Catasto Terreni:

- Comune di Padova, foglio 87, mapp. 645, qualità Ente Urbano, superficie mq 1.401,00.

Dati Catastali Atto di Pignoramento

I dati catastali citati nel pignoramento sono i medesimi riscontrati dal C.T.U. nella visura catastale aggiornata.

I beni risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI

Dati Catastali Istanza di Vendita

I dati catastali citati nell' istanza di vendita sono i medesimi riscontrati dal C.T.U. nella visura catastale aggiornata.

I beni risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali, si evidenziano alcune difformità relative alla distribuzione interna:

- al piano rialzato del negozio non è presente un piccolo ripostiglio adiacente alla scala,
- al piano seminterrato la partenza della scala è diversa da quanto segnato in pianta e non sono riportate alcune pareti divisorie in cartongesso.

Per rettificare tali difformità è necessaria una pratica di variazione planimetrica il cui costo è stimabile in € 500,00 per l' onorario di un Tecnico e € 50,00 per diritti catastali.

Conclusioni

Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

L' allineamento tra stato di fatto e planimetria catastale è realizzabile con un costo stimabile in € 550,00.

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titoli di provenienza .

Padova, trascritto presso l' Ufficio dei Registri Immobiliari di Padova il 28/11/2002 al R.G. 50587 e R.P. 34336 ,

Nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni in ragione di millesimi 31,348. Sono esclusi dalla vendita i posti auto al piano seminterrato, mentre è compresa l' abitazione del custode in ragione di 31,539 millesimi, censita alla sezione F (ora non presente), foglio 3 (ora 87), mapp. 645 sub 46, cui competono millesimi 6,039 sulle parti comuni dell' intero fabbricato. Per quanto riguarda l' esatta identificazione delle parti comuni si rinvia al regolamento condominiale e planimetria catastale allegati al sub F redatto con atto Notaio Lucio Cattaneo del 29/06/1992 n. 33755 rep., trascritto a Padova il 16/07/1992 ai n.ri 17794/12079.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Regime patrimoniale tra coniugi al momento dell' acquisto e del pignoramento

Non pervenuto.

Progetti divisionali

Il fabbricato non è comodamente divisibile.

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L' immobile è situato in centro storico e fa parte di un' area edificata intorno agli anni '60. Il Piano degli Interventi identifica il fabbricato a destinazione mista (commerciale, direzionale, turistica, artigianale) con possibilità di intervento sino alla ristrutturazione edilizia.

Conclusioni

I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti.

Da quanto premesso sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

- Richiesta Permesso di Costruire del 02/12/1961, prot. 42489, intestata a Assicurazioni Generali S.p.A. presso Dr. Ing. Alessio De Besi, per la nuova costruzione di civile abitazione.
- Permesso di Costruzione del 25/07/1962 n. 890 Reg. e prot. n.22765, intestato a Assicurazioni Generali, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
- Licenza d' uso del fabbricato, concessa dal Prefetto di Padova in data 09/08/1965
- Licenza edilizia del 08/10/1964 n. 846, prot.n.34243, intestata a Compagnia assicurativa Generali, per variante a licenza il 29/07/1962 n. 890, di costruzione fabbricato.
- Autorizzazione per abitabilità del 30/08/1965, prot. 36253, reg. n. 356, intestato ad Assicurazioni Generali per la costruzione non di lusso di via Porte Contarine.
- Concessione in sanatoria del 17/12/1992, reg. n. 0020596, prot. Gen. 21039, intestata a Assicurazioni Generali S.p.A.
- C.I.A. comunicazione attività edilizia libera n. SUAP 811 del 19/10/2015, prot. 1437,

er lavori di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

manutenzione straordinaria: demolizione pareti divisorie interne e rifacimento scala.

- A.P.E. codice identificativo 91853/2017.

- C.I.L.A. per interventi di edilizia libera, del, i

per lavori di manutenzione straordinaria, variante alla CILA prot. 1437, pratica 02522050281-20151019-1228 per demolizione parete interne e rifacimento scala.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie dell' ultimo stato concessionato si evidenzialo le seguenti difformità:

- al piano seminterrato alcune pareti in cartongesso hanno posizione diverse,
- il negozio al piano rialzato non presenta difformità.

Per allineare lo stato licenziato e lo stato di fatto è necessaria una pratica di CILA in sanatoria il cui costo è stimabile in € 750,00 per il professionista incaricato e sanzione amministrativa massima pari ad € 1.000,00.

Conclusioni

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA, per sanare gli abusi è necessario affrontare un esborso pari a € 1.750,000

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

- 1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi*: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande*: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) *calcolo della superficie commerciale dei portici*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' immobile nella misura del 25%.
- 4) *calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza*: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) *calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie)*: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) *calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) *calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio*: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) *calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano*

Indirizzo: Via Cicogna Piro n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

Descrizione degli immobili

L'immobile pignorato è situato nel centro storico di Padova, di fronte alle Porte Contarine e nelle prime vicinanze dei giardini dell'Arena romana e della Cappella degli Scrovegni; si tratta di un'area del centro storico ricostruita a partire dagli anni '60, caratterizzata da edifici commerciali e direzionali "a piastra" sormontati da alte torri residenziali, circondata da corsi d'acqua, opere idrauliche e zone verdi.

L'unità pignorata, costituita da un negozio e sottostante ripostiglio, appartiene ad un grosso condominio in angolo tra via Matteotti e via Giotto e prospiciente ad un ramo del fiume Piovego dove vi sono chiuse e piccole cascatelle che raccolgono l'acqua proveniente dalle parti tombate.

Il negozio affaccia al portico prospiciente al corso d'acqua e comprende due numeri civici; si tratta, quindi, di un locale di buone dimensioni che si estende al seminterrato con una superficie ancora più vasta, utilizzata in parte a zona espositiva ed in parte a magazzino. Il piano inferiore ha un accesso indipendente verso il ramo del fiume e due verso il retro. I locali sono stati ristrutturati nel 2017 e sono tutt'oggi in ottime condizioni.

Confini

L'intero fabbricato, accatastato al mappale 645 del foglio 87, confina a Nord con via Giotto, a Sud con il mappale 732, a Est con il ramo del Piovego e relativa sponda accatastata al mappale 1230, a Ovest con il complesso residenziale al mappale 1200.

L'unità pignorata accatastata al mappale 645 sub 4 confina a Nord-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest con altre unità commerciali, a Sud Est con il portico ad uso pubblico e via Matteotti.

Distribuzione interna dei locali

Il negozio al piano rialzato è un unico ambiente con bagno e vano scala che porta al seminterrato, dove trovano sede, una zona espositiva, un ripostiglio ed un magazzino.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Finiture

Pavimenti: al piano rialzato e parte del seminterrato il pavimento è in legno prefinito, mentre la parte del magazzino e del ripostiglio presenta un originario pavimento in mattonelle di cotto.

Serramenti: al piano seminterrato i serramenti sono metallici con vetro camera, al piano rialzato le vetrine sono a scomparsa con cornici in legno e porta d' ingresso in legno con vetro-camera.

Rivestimenti: in alcune pareti del piano rialzato e seminterrato è presente un rivestimento in mattoni, mentre il resto delle superfici verticali sono in intonaco al civile.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: split elettrici caldo/freddo.

Impianto elettrico: sotto traccia, rifatto nel 2016/2017 ed in buone condizioni.

Impianto d' allarme: di tipo volumetrico.

Stato di conservazione

Il negozio è stato ristrutturato di recente ed è ancora in esercizio. Appare in ottime condizioni generali.

Destinazione urbanistica

L' immobile è situato in centro storico e fa parte di un' area edificata intorno agli anni '60. Il Piano degli Interventi identifica il fabbricato a destinazione mista (commerciale, direzionale, turistica, artigianale) con possibilità di intervento sino alla ristrutturazione edilizia.

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

Calcolo della superficie degli immobili

Piano seminterrato h ml 2,57

mq $254,21 \times 0,60 =$ mq 152,52

Negozio p. rialzato h ml 3,19

mq $109,34 \times 1,00 =$ mq 109,34

tot sup. commerciale

= mq 262,00

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari, dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e delle vendite giudiziali in zona fornite da Astalegale (procedure.padova@astalegale.net), hanno rilevato che il prezzo unitario di della medesima tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

- OMI: €/mq 2.450,00 - € 3.600,00

- Agenzie di zona ed annunci immobiliari negozi ristrutturati:

Riviera Ponti Romani negozio con 4 vetrine di 250 mq

€/mq 1.520,00

Via Gregorio Barbarigo negozio di 80 mq

€/mq 1.875,00

Via Altinate locale commerciale con 2 bagni di 278 mq

€/mq 1.151,00

Via Zabarella negozio con 4 vetrine sotto il portico di 80 mq

€/mq 3.625,00

Via Tolomei locale commerciale ben ristrutturato di 23 mq con un bagno

€/mq 4.217,00

Passaggio San Fermo, locale commerciale di 90 mq

€/mq 2.111,00

Prezzo medio

€/mq 2.416,00

- Astalegale:

Si precisa che i dati riportati da Astalegale, non sempre indicano la superficie commerciale dell' immobile, né la vetustà, né le condizioni generali di manutenzione. Tali elementi sono importanti nell' identificazione del valore unitario di riferimento. La sottoscritta, inoltre, parte da valori al nuovo e/o ristrutturato per poi decurtarli attraverso gli indici sotto riportati, che identificano le caratteristiche proprie del bene da stimare.

Il forte rischio è, quindi, di utilizzare dati del tutto disomogenei e fuorvianti.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

Il valore unitario che viene stimato dal CTU è la risultanza della media tra i dati forniti da OMI e quelli reperiti dalle agenzie e dagli annunci immobiliari, pari ad €/mq 2.450,00.

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) *Livello di piano*

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73861 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

fabbricato di tipo rurale	0,70
---------------------------	------

villino	1,40
---------	------

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
---------	------

mediocre	0,80
----------	------

scadente	0,60
----------	------

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
---------------	------

10 anni	0,95
---------	------

12 anni	0,93
---------	------

da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$
-----------------	---

100

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
--------	------

buone	1,00
-------	------

mediocri	0,95
----------	------

scadenti	0,90
----------	------

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali medie: zona periferica	1,00
--	------

- Caratteristiche ambientali intrinseche: ottime	1,00
--	------

- Livello di piano: rialzato e seminterrato	1,00
---	------

- Caratteristiche tecniche e funzionali: buone	0,95
--	------

- Caratteristiche tipologiche: negozio di abbigliamento	1,00
---	------

- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
--	------

- Vetustà fisica: recente	1,00
---------------------------	------

- Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	1,00
--	------

il coefficiente complessivo risulta:	0,95
--------------------------------------	------

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2.450,00 X 0,95= €/MQ 2.327,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

mobile: +39 347 9045065

e-mail: studio.miotto@gmail.com

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

p.i.: 02718510288

L'immobile pignorato, con superficie pari a mq 262,00 è stimato in € 609.674,00.

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

L'immobile è occupato dal _____ con contratto di affitto scaduto.

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il negozio non è comodamente divisibile perché la scala di accesso al piano seminterrato è unica.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(con indicazione di tutti i beni ipotecati anche se non pignorati o appartenenti a terzi)

- Iscrizione contro del 22/05/2019 R.G. 20280 R.P.3410, ipoteca concessione amministrativa derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, e
rep. 2829/7719, capitale € 142.834,45, totale € 285.668,90, ;
poteca gravante sul negozio di
Padova censito al fg 87, part. 645 sub 4, e sul capannone sito a Selvazzano Dentro (PD)
censito al fg 9, part. 103 sub 58 e 59.
- Iscrizione contro del 22/05/2019 R.G. 20281 R.P.3411, ipoteca concessione amministrativa derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, e
il 20/05/2019, rep. 2828/7719, capitale € 167.928,74, totale € 335.857,48, e
poteca gravante sul negozio di
Padova censito al fg 87, part. 645 sub 4, e sul capannone sito a Selvazzano Dentro (PD)
censito al fg 9, part. 103 sub 58 e 59.
- Iscrizione contro del 11/11/2009 R.G. 43006 R.P.10067, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Daria Righetto di Padova in data 04/11/2009, rep. 2421/1034 a favore di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

..., importo capitale € 600.000,00, importo totale € 1.200.000,00, durata 12 anni, ipoteca gravante sull' immobile pignorato.

- Trascrizione contro del 24/05/2022 R.G. 21222 R.P. 143111, atto esecutivo o cautelare derivante da pignoramento esattoriale, e

in data 19/05/2022, rep. 2726937/2022, e

gli immobili pignorati sono: negozio di Padova censito al fg 87, part. 645 sub 4, e sul capannone sito a Selvazzano Dentro (PD) censito al fg 9, part. 103 sub 58 e 59.

- Trascrizione contro del 21/10/2025 R.G. 40562 R.P. 28188, atto esecutivo o cautelare derivante da pignoramento esattoriale, emesso

in data 10/10/2025, rep. 6798, e

immobili pignorati sono: negozio di Padova censito al fg 87, part. 645 sub 4.

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSECETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non esistono formalità suscettibili di cancellazione.

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Amministrazione condominio: i

La situazione debitoria di al 16/01/2026 è pari a € 8.128,79, a chiusura esercizio (31/07/2026) sarà di € 8.626,79.

La situazione debitoria di al 16/01/2026 è pari a € 6.426,68, a chiusura esercizio (31/07/2026) sarà di € 8.306,68.

Le spese condominiali annuali relative alla proprietà sono di € 996,63, mentre al locatario gestore sono di € 5.962,75

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73861 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288

13. A.P.E. (ove già esistente)

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

14.CONCLUSIONI

Valore immobile	€ 609.674,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.250,00 (-)
Adeguamento per stato d' uso e di manutenzione	€ 0,00 (-)
Adeguamento per lo stato di possesso	€ 0,00 (-)
Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00 (-)
Spese condominiali insolute da parte di (ultimi 2 anni)	€ 8.627,00 (*)
Spese condominiali insolute da parte di ; (ultimi 2 anni)	€ 8.307,00 (*)
Abbattimento del 15% (solo sul fabbricato) per assenza di garanzie	€ 91.451,00 (-)
Valore di vendita	€ 515.973,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 515.973,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 515.973,00

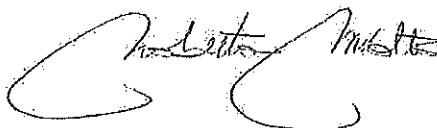
(*) i valori delle spese condominiali insolute di proprietà e locatario non vengono detratte perché non aggiornate.

Con tale Consulenza il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all' incarico conferitole e ringrazia il G.E. della fiducia accordata.

Teolo, 30/01/2026

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Archigotti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)

e-mail: studio.miotto@gmail.com

c.f.: MTT RRT 73861 F382Q

mobile: +39 347 9045065

pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

p.i.: 02718510288