Arch. Mirco Carlin
Via Carlo Dottori n. 7 -35122 Padova
mirco.carlin@gmail.com - mirco.carlin@archiworldpec.it

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE ATTO/DOCUMENTO INVIATO TELEMATICAMENTE IL 20/04/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 154 / 2025

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 28/06/2025 rep. 2939/2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 07/07/2025 ai nn. 26378 R.G. e 18428 R.P.

UDIENZA: 24.03.2026

**** *** ****

sommario pag.

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI 2
2 INCARICO – GIURAMENTO 2
3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE 3
4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA 3
5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE 4
6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO 4
7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI 5
8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE 5
9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI 5
10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA 7
11 COMPOSIZIONE 7
12 DESCRIZIONE CATASTALE 8
13 CONFINI 8
14 PROVENIENZA 8
15 REGIME PATRIMONIALI 9
16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 10
17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

18 REGOLARITÀ EDILIZIA 12
19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE 12
20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE 12
21 CRITERI DI STIMA 12
22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 14
22.1 Stato di possesso 14
22.2 Regolarizzazione edilizia-urbanistica 14
22.3 Adempimenti catastali 14
22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura 14
22.5 Spese condominiali 14
22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili 14
22.7 Censo, livello e uso civico 14
22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti 14
23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 15
24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI 17

**** *** ***

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 2	Visure Catastali.
Allegato n. 3	Planimetrie catastali.
Allegato n. 4	Elaborato planimetrico.
Allegato n. 5	Estratto di mappa.
Allegato n. 6	Atto di provenienza.
Allegato n. 7	Regime patrimoniale.
Allegato n. 8	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 9	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 10	Concessione edilizia n. 03/016 del 28/02/2003
Allegato n. 11	Permesso di Costruire per Variante in Sanatoria n. 07/081 del 14/09/2007
Allegato n. 12	Certificato di Agibilità n. 07/056/326, Prot. 018146 del 28/11/2007

2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 04/09/2025 e successivo deposito del verbale di giuramento del 08/09/2025.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della procedura sono situati in Comune di Trebaseleghe (PD);
- trattasi di unità abitativa facente parte di un complesso residenziale costituito da sei unità abitative con scoperto esclusivo, scoperto comune condominiale ad uso parcheggio e piano interrato con autorimesse;
- l'abitazione oggetto di stima per la piena proprietà si sviluppa su due livelli, con scoperto esclusivo, ubicata in zona residenziale del comune sul limitare ovest del centro abitato;
- I parcheggi dello scoperto condominiale non risultano singolarmente individuati e censiti catastalmente, ma nell'atto di provenienza viene precisato che al bene oggetto di stima viene assegnato un posto indicato in planimetria allegata;
- auto sito sul lato sud dell'area comune, primo da ovest verso est e identificato nella planimetria.
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le risultanze catastali;
- al momento del sopralluogo l'abitazione era occupata dallo stesso esecutato;
- non sono previsti nuovi adempimenti urbanistici;
- non sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Al debitore la relazione viene inviata mediante R.A. con avviso di ricevimento all'indirizzo indicato in atti.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trebaseleghe (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- richiesta atto di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti i beni" ..omissis..

I beni immobili ed i relativi frutti in proprietà di

per la quota di 1/1 e quindi dell'intero del diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile così identificato al N.C.E.U.: ***Comune di Trebaseleghe (PD) – Via Treviso- Catasto Fabbricati:***

Foglio 19 particella 1300 sub 12; p.T-1, cat.A/2, cl.2, vani 4,5, rendita Euro 453,19

Foglio 19 particella 1300 sub 5; p.S1, cat.C/6, cl.2, mq.17, rendita Euro 37,75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Il pignoramento colpisce i beni sopra indicati,con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

..omissis..”

7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Complesso residenziale frutto della ristrutturazione di un edificio rurale con grado di protezione 3, costituito da sei unità abitative con scoperto esclusivo, scoperto comune condominiale ad uso parcheggio e piano interrato con autorimesse.

L’abitazione oggetto di stima si sviluppa su due livelli, con scoperto esclusivo su due lati, il tutto ubicato in una zona prettamente residenziale del comune sul limitare ovest del centro abitato.

I parcheggi dello scoperto condominiale non risultano singolarmente individuati e censiti catastalmente, ma nell’atto di provenienza viene precisato che al bene oggetto di stima viene assegnato il posto auto sito sul lato sud dell’area comune, primo da ovest verso est e identificato nella planimetria.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 17.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell’area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. **All. n. 1**

9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

Costruita con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia; piano interrato con struttura portante e pareti in cemento armato, edifici in muratura di laterizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

portante con controparete interna, solai intermedi in latero-cemento, copertura in legno a vista.

Superfici esterne con intonaco e rasatura color ocra chiaro, poggiolo con ringhiera metallica e struttura pavimentale sorretta da mensole in legno.

Tetto a due falde con manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

FINITURE - ABITAZIONE

Pavimenti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno in ceramica di varie tipologie e dimensioni; camere e vano scala pavimentate in parquet.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti del bagno con mosaico ceramico.

Serramenti interni: porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna o inserto vetrato.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno verniciato con vetro-camera, sistema oscurante con balconi in legno verniciato color azzurro.

IMPIANTI

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, componentistica dell'epoca della costruzione (circa vent'anni), impianto adeguato alla normativa.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas che produce anche acqua calda sanitaria.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'abitazione esternamente si presenta in discreto stato conservativo anche se necessiterebbe di una ritinteggiatura delle facciate.

Al suo interno invece sono presenti fenomeni di degrado delle superfici delle pareti, con umidità di risalita, muffe, scrostamenti di tinteggiature e intonaci.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Anche la pavimentazione in legno del primo piano risulta molto degradata con separazione e distacco in più punti dello strato superficiale in legno dal supporto sottostante.

Nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima si è tenuto conto di quanto sopra descritto, per la valutazione complessiva del bene.

10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di un'unità abitativa che si sviluppa su due livelli, con scoperto esclusivo su due lati, accostata a nord ad altra unità, con garage al piano interrato e posto auto esclusivo esterno al piano terra nell'area condominiale.

Facente parte di un complesso residenziale costituito da sei unità abitative.

I parcheggi dello scoperto condominiale non risultano singolarmente individuati e censiti catastalmente, ma nell'atto di provenienza viene precisato che al bene oggetto di stima viene assegnato il posto auto sito sul lato sud dell'area comune, primo da ovest verso est e identificato nella planimetria.

Compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune Trebaseleghe (PD) in Via Treviso n. 42/f.

Composto da ingresso-soggiorno-cottura, antibagno, bagno, vano scala, due camere poggiolo, garage al piano interrato e posto auto.

Superfici:

Abitazione: 64,26 m^2 sup. lorda e commerciale.

Poggiolo: 3,36 m^2 sup. lorda - 0,84 m^2 sup. commerciale.

Garage (interrato): 19,72 m^2 sup. lorda – 11,83 m^2 sup. commerciale.

11 COMPOSIZIONE

Esterni e parti comuni: (foto da n. 1 a n. 5).

Autorimessa sub. 19 - Piano terra h. 2,26; (foto da n. 3 a n. 4).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Abitazione sub. 12: ingresso-soggiorno-cottura (foto da n. 5 a n. 7), antibagno (foto n. 8), bagno (foto n. 9), vano scala (foto n. 10), camera (foto n. 11), camera (foto n. 12), poggiolo (foto n. 13), scoperto esclusivo est (foto n. 14), scoperto esclusivo ovest (foto n. 15).

Interrato: rampa (foto n. 16), garage (foto n. 17).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREBASELEGHE - VIA TREVISO 42/F									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	19	1300	5	C/6	2	m^2 17	m^2 21	€ 37,75
2	Fabbricati	19	1300	12	A/2	2	4,5 vani	m^2 80	€ 453,19
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni*	19	1300		Ente Urbano		are 11.77		

* per la corrispondente quota di comproprietà

- visure storiche per immobile catastali **All. n. 2**
- planimetrie catastali **All. n. 3**
- elaborato planimetrico **All. n. 4**
- estratto di mappa **All. n. 5**

13 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 19

- Del mappale 1300: mappali 1154, 1296, 1298, 1310, 1202, 1209, 1155.

Catasto Fabbricati - foglio 19

- Del mappale 1300 sub. 12: sub. 13, sub. 3, sub. 2.
- Del mappale 1300 sub. 5: pareti perimetrali, sub. 6, sub. 1.

14 PROVENIENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

- Con atto di compravendita del 25/01/2008 Rep. 133242/22346 Notaio Faotto Mario di Mestre Venezia, trascritto a Padova il 08/02/2008 ai n.ri 5987/3205, la sig.ra , ha acquistato i beni oggetto di stima dalla società

All. n. 6

- la società aveva in precedenza acquistato i terreni su cui è stato costruito il complesso edilizio di cui fanno parte i beni con in parte (p.lla 1203) con atto di Compravendita dott. Guido Martellozzo, Notaio in Padova, del 15/06/1992 rep.21095, Trascritto a Padova il 25/06/1992 al n.10750 RP, in parte (p.lle 1150 e 1156) con atto di Compravendita dott. Guido Martellozzo, Notaio in Padova, del 26/11/1993 rep.24492, Trascritto a Padova il 09/12/1993 al n.19101 RP ed in parte (p.lle 226 sub 3, 5 e 6) con atto di Compravendita dott. Guido Martellozzo, Notaio in Padova del 20/10/1993 rep.24190, Trascritto a Padova il 04/11/1993 al n.17276 RP E successivo atto di Compravendita dott. Paone Roberto, Notaio in Camposampiero del 27/05/2004 rep.57490/16151, Trascritto a Padova il 04/06/2004 al n.15160 RP.

15 REGIME PATRIMONIALE

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che la sig.ra e il sig. hanno contratto matrimonio a e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

All. n. 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 626378 R.G. e 18428 R.P. del 07/07/2025**

titolo: **pignoramento immobiliare** del 28/06/2025 rep. 2939/2025;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 6987 R.G. e 3205 R.P. del 08/02/2008**

titolo:

titolo: **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario atto Faotto Mario del 25/01/2008 rep. 133243/22347;

somma iscritta: complessivamente € 240.000,00;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 37340 R.G. e 5809 R.P. del 11/12/2013**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

titolo: **ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 26/11/2013 rep. 2922;

somma iscritta: complessivamente € 344.500,00;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 40231 R.G. e 6942 R.P. del 19/10/2017**

titolo: **ipoteca della riscossione** - derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, del 12/10/2017 rep.1817/7717;

somma iscritta: complessivamente € 124.637,34;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie sui beni All. n. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Trebaseleghe (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona A – centro storico
- Zona C1 - residenziale

All. n. 9

18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

- Concessione edilizia n. 03/016 del 28/02/2003;
- Permesso di Costruire per Variante in Sanatoria e completamento lavori n. 07/081 del 14/09/2007;
- Certificato di Agibilità n. 07/056/326, Prot. 018146 del 28/11/2007.

All.ti da n. 10 a n. 12

19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati e alle attuali planimetrie catastali.

20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario, espresso in €/m^2, considerato per la superficie commerciale è di 1.300,00 €/m^2 e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un ***normale stato conservativo*** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Trebaseleghe (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

22.1 Stato di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal debitore.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

22.2 Regolarizzazione edilizia-urbanistica

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati. Non viene previsto alcun adeguamento di stima.

22.3 Adempimenti catastali

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità alle attuali planimetrie catastali. Non viene previsto alcun adeguamento di stima.

22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 20% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

22.5 Spese condominiali

Non vi sono spese condominiali insolute.

22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

TREBASELEGHE - VIA TREVISO 42/f							
	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
PIANO TERRA	4,20	7,65	32,13	1,00	32,13		
PIANO PRIMO	4,20	7,65	32,13	1,00	32,13		
tot. Parziale			**64,26**		**64,26**		
POGGIOLO	4,20	0,80	3,36	0,25	0,84		
tot. Parziale			**3,36**		**0,84**		
GARAGE	2,90	6,80	19,72	0,60	11,83		
tot. Parziale			**19,72**		**11,83**		
POSTO AUTO	2,50	5,00	12,50	0,30	3,75		
tot. Parziale			**12,50**		**3,75**		
tot. Complessivo			**99,84**		**80,68**	€ 1.300,00	€ 104.886,60
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica							€ 0,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (20%)							-€ 20.977,32
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 15.732,99
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							**€ 68.176,29**
ARROTONDATO A							**€ 68.000,00**

S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, affaccio, accessibilità, scoperto esclusivo e comune.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio.
V(€)	Valore di stima

<u>Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI</u>

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Trebaseleghe (PD), sono state individuate n. 4 possibili unità aggiudicate all'asta tra il 2017 e il 2025, descritte nella tabella a seguire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013

Di altre possibili comparabili non era specificata la superficie commerciale, quindi non utilizzabili.

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiu-dicazione	Valore sup. comm. €/mq
850/2013	Via Roma,31/2	Appartamento	115,00	04/05/2017	€ 60.000,00	521,74
444/2014	Via Don Bosco,26 int. 5	Appartamento	58,00	18/01/2017	€ 57.000,00	982,76
cc	Via Cesare Battisti,13/4	Appartamento	111,00	17/06/2025	€ 116.000,00	1045,05
862/2017	Via PERLASCA,22	Appartamento	66,00	27/06/2019	€ 55.000,00	833,33
		sommano mq	350,00	sommano	€ 288.000,00	**€ 822,86**
						VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 5 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **822,86 €/m²**.

Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti, rapportato alla superficie commerciale, comprensiva delle parti comuni, determina un valore della superficie commerciale pari a **842,83 €/m²**.

Il valore stimato è di circa il 2,5% superiore al valore dei comparabili, pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico, quello derivante dalla tabella di stima che risulta di **€ 68.000,00.**

Padova, lì 19/02/2026

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MIRCO CARLIN n° 1640

(arch. Mirco Carlin)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c6013