Arch. Mirco Carlin

[redacted]

E' CONFORME AL CORRISPONDENTE ATTO/DOCUMENTO INVIATO TELEMATICAMENTE IL 10/08/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA SILVIA SEGALINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43 / 2026

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted] con sede legale in [redacted] codice fiscale e partita IVA n. [redacted]

CONTRO: [redacted] C.F. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 31/01/2026 rep. 8537/2026, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 12/02/2026 ai nn. 4723 R.G. e 3293 R.P.

UDIENZA: 15.09.2026

**** *** ****

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	6
11	COMPOSIZIONE	7
12	DESCRIZIONE CATASTALE	7
13	CONFINI	8
14	PROVENIENZA	8
15	REGIME PATRIMONIALE	9
16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9

Firmato Da: MIRCO CARLIN Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 18c8013

17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA 12
18 REGOLARITÀ EDILIZIA 12
19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE 12
20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE 13
21 CRITERI DI STIMA 13
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 15
22.7 Censo, livello e uso civico 15
22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti 15
23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 15
24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI 18

**** *** ***

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	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 8	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegati nn. 9.1-9.3	Concessione edilizia n. 03/029 del 20/03/2003
Allegato n. 10.1-10.6	Dichiarazione Inizio Attività n. 05/i 162 del 24/11/2005
Allegato n. 11	Certificato di Agibilità n. 06/040/213 del 19/04/2006
Allegato n. 12.1-12.2	Dichiarazione Inizio Attività n. 10/i 47 del 08/05/2010

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

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 21/02/2026 e successivo deposito del verbale di giuramento del 27/02/2026.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della procedura sono situati in Comune di Trebaseleghe (PD);
- trattasi di un appartamento al primo piano con garage al piano interrato di un condominio composto da 14 unità.
- Il complesso edilizio è costituito da due edifici gemelli ubicato in una zona residenziale del comune sul limitare ovest del centro abitato;
- 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, salvo che per che per un probabile errore di battitura nell'atto di pignoramento che riporta una errata consistenza catastale dei vani;
- 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 e dell'avvocato costituito per la parte debitrice.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

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

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..

La piena proprietà di [redacted] *dei seguenti beni immobili:*

- Comune di Trebaseleghe (PD) NCEU, Foglio 19, part. 1265, sub 27, cat. C/6, consistenza 25 mq; VIA DON GIOVANNI BOSCO n. 9 Piano S1;

- Comune di Trebaseleghe (PD) NCEU, Foglio 19, part.1265, sub 61, cat. A/2, consistenza 5,5 vani, VIA DON BOSCO Piano 1

Il tutto con confini meglio precisati in mappa. Salvo altri e più precisi.

..omissis.."

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

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.

Da segnalare che per un probabile errore di battitura, nell'atto di pignoramento la consistenza catastale dell'appartamento è stata indicata in 5,5 vani anziché il reale valore di 3,5 vani. I beni risultano comunque correttamente individuati.

8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Complesso residenziale denominato "Residenze Le Colombe", costituito da due condomini gemelli, di due piani fuori terra, con garage al piano interrato e 14 unità residenziali ciascuno.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al primo piano con garage al piano interrato del complesso edilizio.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 14.

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 con struttura a telaio in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio cón rivestimento termico a cappotto esterno, solai in latero-cemento, copertura a falde con timpani frontali, cornice prefabbricata, manto di copertura in tegole e coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

Superfici esterne con intonaco e rasatura color ocra chiaro, poggiolo con ringhiera metallica, davanzali in marmo.

FINITURE - ABITAZIONE

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

Pavimenti: ceramica di varie tipologie e dimensioni in tutti gli ambienti con esclusione delle camere pavimentate in parquet.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti del bagno con ceramica di varie tipologie e dimensioni.

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 rosso.

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, box doccia vetrato.

Nel suo complesso l'abitazione esternamente si presenta in discreto stato conservativo e necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria.

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 appartamento al primo piano di un edificio facente parte di un compendio edilizio residenziale denominato "Residenze Le Colombe", costituito da due condomini gemelli, di due piani fuori terra, con garage al piano interrato e 14 unità residenziali ciascuno.

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

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

Ubicata in Comune Trebaseleghe (PD) in Via Don Bosco n. 9.

Composto da ingresso-soggiorno-cottura con loggia, disimpegno, due camere, loggia in camera, bagno; garage al piano interrato.

Superfici:

Abitazione: 72,05 m^2 sup. lorda e commerciale.

Poggiolo: 6,04 m^2 sup. lorda - 1,51 m^2 sup. commerciale.

Garage (interrato): 27,30 m^2 sup. lorda – 16,38 m^2 sup. commerciale.

11 COMPOSIZIONE

Esterni e parti comuni: (foto da n. 1 a n. 4).

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

Abitazione sub. 61: ingresso-soggiorno-cottura con loggia (foto da n. 5 a n. 7), corridoio (foto n. 8), camera (foto n. 9), bagno (foto n. 10), camera (foto n. 11), loggia (foto n. 12).

Interrato: area manovra (foto n. 13), garage (foto n. 14).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREBASELEGHE - VIA DON GIOVANNI BOSCO 9 INT. 7									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	19	1265	27	C/6	2	m^2 25	m^2 29	€ 55,52
2	Fabbricati	19	1265	61	A/2	1	3,5 vani	m^2 73	€ 298,25
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni*	19	1265		Ente Urbano		are 33:14		

* per la corrispondente quota di comproprietà

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

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

13 CONFINI

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

Catasto Terreni - foglio 19

- Del mappale 1265: mappali 337, 1448, 1130, 1161, 1125, 1128, 132, 131.

Catasto Fabbricati - foglio 19

- Del mappale 1265 sub. 27: sub. 28, sub. 4, pareti perimetrali, pareti perimetrali.
- Del mappale 1265 sub. 61: sub. 3, sub. 49, pareti perimetrali, sub. 60.

14 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita del 10/04/2007 Rep. 35704/9073 Notaio Salvatore Maiello di Noale Venezia, trascritto a Padova il 02/05/2007 ai n.ri 22139/12264, il sig. [redacted] nato a [redacted] ha acquistato i beni per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili censiti al NCEU Foglio 19 Particella 1265 Subalterno 61, NCEU Foglio 19 Particella 1265 Subalterno 27 (oggetto di stima), dalla società [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] con sede a [redacted]

  All. n. 6

- Alla società [redacted] con sede [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili censiti al NCT Foglio 19 Particella 644, NCT Foglio 19 Particella 1118, NCT Foglio 19 Particella 1124, NCT Foglio 19 Particella 1127, NCT Foglio 19 Particella 1131, che, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1265 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Paone Roberto del 23/12/2003 repertorio n. 55746/15360 e trascritto a Padova in data 02/01/2004 ai numeri 70/39, provenienti dalla società [redacted]

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

sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà..

15 REGIME PATRIMONIALE

Il sig. [redacted] risulta essere di stato civile libero. In data 22/06/2007 il tribunale di Padova ha pronunciato la sentenza di divorzio n. 2280/2007 tra il sig. [redacted] nato a [redacted] e la sig.ra [redacted] nata a [redacted]

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 4723 R.G. e 3293 R.P. del 12/02/2026**

titolo: **pignoramento immobiliare** del 31/01/2026 rep. 8537/2026;

a favore: [redacted] con sede legale a [redacted] codice fiscale e partita IVA n. [redacted]

contro: [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 22140 R.G. e 5770 R.P. del 02/05/2007**

titolo: **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Maiello Salvatore del 10/04/2007 rep. 35705/9074;

somma iscritta: complessivamente € 120.000,00;

a favore:

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

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 39606 R.G. e 8770 R.P. del 02/09/2008**

titolo: **ipoteca giudiziale** - **sentenza di divorzio** atto tribunale di Padova del 22/06/2007 rep. 2280/2007;

somma iscritta: complessivamente € 60.000,00;

a favore:

[redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 24245 R.G. e 3796 R.P. del 06/08/2014**

titolo: **Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Venezia del 08/11/2013 repertorio n. 2901/2013.

somma iscritta: complessivamente € 15.000,00;

a favore:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

diritto: piena proprietà;

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

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 35792 R.G. e 5740 R.P. del 09/12/2014**

titolo: **ipoteca volontaria - a garanzia di debito** atto Notaio Numeroso Virginia del 01/12/2014 rep. 4756/2860;

somma iscritta: complessivamente € 118.000,00;

a favore:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 31329 R.G. e 5764 R.P. del 14/09/2016**

titolo: **Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo** atto Giudice di Pace di Padova del 24/05/2016 repertorio n. 1715/2016.

somma iscritta: complessivamente € 9.500,00;

a favore:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- **nn. 45424 R.G. e 8494 R.P. del 30/12/2016**

titolo: **Ipoteca Della Riscossione – ruolo e avviso di debito esecutivo** atto [redacted] del 22/12/2016 repertorio n. 1458/7716.

somma iscritta: complessivamente € 68.011,44;

a favore:

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

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro:

[redacted] nato a [redacted] in data [redacted]

C.F [redacted]

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie sui beni avente come ultima formalità il pignoramento immobiliare del 31/01/2026. All. n. 7

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 omogenea C1 – Zona residenziale - C1

All. n. 8

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. 03/029 del 20/03/2003; All.ti da n. 9.1 a n. 9. 3
- Dichiarazione Inizio Attività n. 05/i 162 del 24/11/2005; All.ti da n. 10.1 a n. 10.6
- Certificato di Agibilità n. 06/040/213, prot. 6547 del 19/04/2006. All. n. 11
- Dichiarazione Inizio Attività n. 10/i 47 del 08/05/2010; All.ti da n. 12.1 a n. 12.2

19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo svolto presso l'immobile non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati e alle attuali planimetrie catastali.

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

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 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 1.400,00 €/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.

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

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.

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 5% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

22.5 Spese condominiali

Secondo il bilancio fornito dall'amministratore condominiale le spese condominiali insolute del Sig. [redacted] ammontano ad **€ 700,23 totali**, di cui € 701,05 a preventivo 2026-2027 e un credito di € 0,82 a consuntivo 2025-2026.

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

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.

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 DON GIOVANNI BOSCO 9 INT.7							
	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
PIANO PRIMO	12,50	5,90	73,75	1,00	73,75		
a.d.	-1,70	1,00	-1,70	1,00	-1,70		
tot. Parziale			**72,05**		**72,05**		
LOGGE	4,00	1,00	4,00	0,25	1,00		
	1,70	1,20	2,04	0,25	0,51		
tot. Parziale			**6,04**		**1,51**		
GARAGE	5,25	5,20	27,30	0,60	16,38		
tot. Parziale			**27,30**		**16,38**		
tot. Complessivo			**105,39**		**89,94**	€ 1 400,00	€ 125 916,00
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 (5%)							-€ 6 295,80
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre oneri per spese condominiali insolute							-€ 700,23
VALORE AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							**€ 118 919,97**
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%) sul valore al netto degli adeguamenti di stima							-€ 17 838,00
VALORE LOTTO AL NETTO DEL COEFFICIENTE DI GARANZIA							**€ 101 081,97**
ARROTONDATO A							**€ 101 000,00**

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

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 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. Il valore è comprensivo delle parti comuni alle altre unità.
coeff. garanzia	Coefficiente applicato al valore €/m2 di abbattimento forfettario per l'***assenza di garanzia per eventuali vizi occulti***
(€/m2 di sup. commerciale)	Valore a m2 di superficie commerciale netto del coefficiente di garanzia per eventuali vizi occulti.
V(€)	Valore di stima

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

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.

Di una delle comparabili è stata ipotizzata la superficie commerciale in base alla descrizione del bene.

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
[redacted]	Via Antonio Pacinotti	Appartamento (sup.ip.)	110,00	12/03/2025	143000,00	1300,00
	Via Don Bosco	Appartamento	58,00	18/01/2017	57000,00	982,76
	Via Cesare Battisti	Appartamento	111,00	17/06/2025	116000,00	1045,05
		sommano mq	279,00	sommano	€ 316 000,00	**€ 1 132,62**
						VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 4 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **1.133,00 €/m²**.

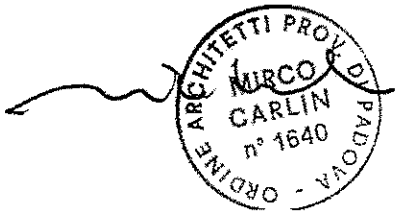
Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti di stima e dell'abbattimento di garanzia, rapportato alla superficie commerciale comprensiva

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

delle parti comuni, determina un valore della superficie commerciale pari a circa **1.123,00 €/m²**.

Il valore stimato è molto vicino all 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 **€ 101.000,00.**

Padova, lì 07/08/2026



(arch. Mirco Carlin)

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

24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

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