

TRIBUNALE di PADOVA

N. 239/2025 R. Es.

G.E. dott.ssa Silvia Segalina

Promossa da

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI DIREZIONALI e TERRENI

siti a

LOREGGIA (PD) ufficio via Caduti Di Nassiriya n. 53

BORGORICCO (PD) appezzamento di terreno edificabile

Premesse

Il G.E. dott.ssa Silvia Segalina, ha nominato in data 07/03/2025 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà della , il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e depositato giuramento telematico in data 13/03/2025. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

LOTTO 01

Descrizione dei beni pignorati

Trattasi di un **ufficio** a **LOREGGIA (PD)** al piano terra con vetrina, via **CADUTI DI NASSIRIYA n. 53**, zona urbanizzata del paese con pochi servizi pubblici/privati di prima necessità. Il fabbricato è dotato un accesso, pedonale e carraio, accedendo dalla via principale.



L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra ed è così suddiviso:

UFFICIO: (piano terra - h. 3.00 mt) portico ad uso pubblico, locale reception, due uffici, disimpegno, antibagno e due locali w.c..

Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio intermedio in latero cemento, copertura con struttura latero-cemento e tetto a falde, facciate intonacate e tinteggiate. Le strutture risalgono all'epoca di costruzione (2007).

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in pvc. Le finiture sono in buono stato.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario è presente. Risale all'epoca di costruzione (2007) e manutenzione (2016).

L'immobile si trova quindi complessivamente in buone condizioni d'uso.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di LOREGGIA (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	13	1001	87			A/10	2	4,5 vani	Totale: 69 m²	Euro 1.069,07

Intestato a:

N.C.T. Comune di LOREGGIA (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
					ha are ca		Dominicale	Agrario	
13	1001		-	ENTE URBANO	16 22				

(area su cui sono state costruite le unità succitate ed area scoperta)

Confini: nord con partic. n. 147 e 244, est con partic. 772 e 1094, sud ed est con partic. 670.

B) 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.



I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'istanza di **vendita**. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. Le **planimetrie catastali sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

C) 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

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero.

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- In forza di atto compravendita del 12/09/2016 Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Sede LOREGGIA (PD) Repertorio n. 105401 - Nota presentata con Modello Unico n. 20839.1/2016 Reparto PI di PADOVA in atti dal 22/09/2016.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) 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 l suo carattere storico-artistico

- servitù a favore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Loreggia, Foglio 13, particella 668, costituita con atto ricevuto dal Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 25 febbraio 2000, rep. n. 37146, trascritto a Padova in data 1 marzo 2000 ai nn. 7588/4818
- convenzione di lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal Notaio Roberto Paone di Camposampiero in data 16 ottobre 2000, rep. n. 40244, trascritto a Padova in data 20 ottobre 2000 ai nn. 40909/25727



- Debito dell'esecutato per **spese condominiali** nei confronti del Condominio "Residence Dall"
pari a € **2.578,18** (in fase di recente aggiornamento) rif. Amministrazioni Garbo s.n.c. di
Garbo Rag. Alessandro & C..

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili, contro l'esecutato, **trascritto** a Padova in data 1 marzo 2016 ai nn. 6103/3928, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 22 gennaio 2016, rep. n. 590, gravante sull'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Loreggia, Foglio 13, particella 1001 sub. 15;
- sentenza di condanna, contro l'esecutato, **iscritta** a Padova in data 7 novembre 2024 ai nn. 41804/7231, emessa dal Tribunale di Venezia in data 20 giugno 2024, rep. n. 4833;
- ipoteca giudiziale contro l'esecutato **iscritta** in data 14 gennaio 2025 ai nn. 1091/190, discendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 2 gennaio 2025, rep. n. 10/2025;
- verbale di pignoramento immobili, contro l'esecutato, **iscritto** a Padova in data 29 settembre 2025 ai nn. 36971/25758, emesso da U.N.E.P. di Padova in data 24 settembre 2025, rep. n. 6147.

F) 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

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di **LOREGGIA (PD)**, sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire** in data 8 luglio 2005 n. 02c/072;
- **Varianti** in data 12 gennaio 2006 n. 05c/165 e in data 13 luglio 2006 n. 06c/059;
- **Agibilità** in data 3 aprile 2007 (silenzio assenso).



Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 16/10/2025, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C e lo stato di fatto ho riscontrato la costruzione di una casetta in legno prefabbricata in aderenza al deposito-magazzino che preciserò nel capitolo "H".

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

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi.

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 dall'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

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- modifiche interne (foro ufficio G spostato, ufficio P accesso modificato e manca un sanitario wc).

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a **Euro 5.000,00** (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria, soggetta a sanzione, e relativo aggiornamento catastale. In alternativa si consiglia la messa in pristino.

I) 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Immobili:

Abitazione p. T (h. 3,00 m) mq 69,00 x coeff. 100% = mq 69,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 69,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **LOREGGIA**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 1.100,00 (millecento/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 75.000,00 (arr.).

A tale valore vanno detratti:

- **15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché risulta: €
75.000,00 - 15% = € 65.000,00
- **€ 5.000** per pratica di sanatoria / messa in pristino

Valore finale arrotondato degli immobili: € 60.000,00

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.



LOTTO 02**Descrizione dei beni pignorati**

Trattasi di un **appezzamento di terreno** a **BORGORICCO** (PD), Via **PELSOSA** n. **Snc**, appezzamento di terreno, privo di sovrastanti fabbricati, di complessivi mq. 581 (cinquecentottantuno) catastali, ricadente in zona C1.4-43 Nuclei residenziali in territorio extraurbano, come risulta da atto di provenienza, avente una volumetria edificabile derivante dai permessi di costruire citati al successivo art. 6, di mc. 560 (cinquecentosessanta), con progetto approvato, variante di permesso di costruire ritirati e oneri di costruzione pagati. Inoltre è compresa la strada di accesso per la quota di 44/100 (quarantaquattro centesimi) del diritto di piena proprietà, compresi i sottoservizi, di pertinenza sia dell'immobile in oggetto e sia delle particelle 490, 516 e 518, stessi Foglio e Comune del Catasto Terreni, di proprietà di terzi, così censita al Catasto Terreni del Comune di Borgoricco (PD) Foglio 13 particella 507. Risulta in stato di abbandono.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.T. Comune di BORGORICCO (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
13	493		-	SEMIN ARBOR 2	05 81	A4;A21	Euro 4,62	Euro 3,00

Intestato a:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
13	507		-	SEMIN ARBOR 2	02 15	A21;A4	Euro 1,71	Euro 1,11

Intestato a:

Confini: nord con partic. n. 490, est con partic. 507 (stradina) e n. 111, sud con strada principale (via Pelosa) ed ovest con partic. n. 354.



B) 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.

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita**. I **dati catastali di classamento** non sono cambiati. L'**estratto di mappa catastale è conforme** allo stato dei luoghi.

C) 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

All'atto del sopralluogo i terreni erano liberi.

Che in base alle risultanze catastali risultano pubblico atto di provenienza:

- successione legittima in morte di
deceduto in data _____ di cui alla denuncia di successione registrata a
Padova 1 in data 12 luglio 2016 al n. 1414, Vol. 9990, trascritta a Padova in data 14
dicembre 2016 ai nn. 42655/27490, il terreno individuato con la particella 358 di are 31.15
è stato trasferito al figlio
- l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Bressan Simone di Mestre in data 19 marzo
2019, rep. 3005, trascritto in data 1 aprile 2019 ai nn. 12905/8116, i terreni individuati con
le particelle 493 di are 5.81 e 494 di are 2.31 sono stati venduti a
- atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Roberta Cardarelli di
Camposampiero in data 1 agosto 2022, rep. 22719, trascritto in data 9 agosto 2022 ai nn.
34878/23554, il terreno individuato con la particella 493 di are 5.81 per l'intero e il
terreno individuato con la particella 507 di are 2.15 per la quota di piena proprietà pari a
44/100 sono stati venduti a



- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego in data 26 luglio 2024, rep. 35255, trascritto in data 30 luglio 2024 ai nn. 29835/21288, il terreno individuato con la particella 493 di are 5.81 per l'intero e il terreno individuato con la particella 507 di are 2.15 per la quota di piena proprietà pari a 44/100 sono stati venduti alla società
- Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

D) 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

Servitù di passaggio costituita con atto ricevuto dal Notaio Costantino Bolzonella di Camposampiero in data 21 ottobre 1970, rep. n. 66173, trascritto a Padova in data 11 novembre 1970 ai nn. 15229/12396.

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, 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

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 14 gennaio 2025 ai nn. 1091/190, discendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo in data 2 gennaio 2025, rep. n. 10/2025, gravante sul terreno individuato con la particella 493;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Padova in data 29 settembre 2025 ai nn. 36971/25758, emesso da U.N.E.P. di Padova in data 24 settembre 2025, rep. n. 6147, con la precisazione che il vincolo grava sulla piena ed esclusiva proprietà del terreno individuato con la particella 493 e per la quota di piena proprietà pari a 44/100 del terreno individuato con la particella 507.



F) 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

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di BORGORICCO (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che i terreni sono in **"zona C1.4-43"** Nuclei residenziali in territorio extraurbano. In sede di trasferimento sarà necessario richiedere C.D.U. aggiornato in quanto in quanto al piano degli interventi sono in corso varianti.

Sono già stati rilasciati dal Comune di Borgoricco (PD):

- in data 6 aprile 2018 permesso di costruire n. 181/17, prot. n. 0003566;
- in data 8 giugno 2020 permesso di costruire in variante n. 169/19, prot. n. 0014101; in data 6 maggio 2024 permesso di costruire in variante n. 45/24, prot. n. 0005162;

e che i lavori relativi ai provvedimenti stessi non sono stati ancora iniziati.

Si raccomanda di accertarsi della validità del permesso di costruire precedentemente all'atto di trasferimento in quanto sono trascorsi i termini di Legge.

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

Non sussistono diritti di comproprietà oltre agli esecutati stessi ad eccezione della servitù di passaggio (stradina) di cui la proprietà 14/25 è di terzi (aventi diritto di passaggio).

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 dall'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

Attraverso la consultazione della mappa catastale non ho riscontrato difformità.

I) 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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, 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 insolite; 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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Terreni:

- Particella **439** - 581 mq (mc 560)
- Particella **507** - 95 mq (44/100 di 210 mq - stradina servitù)

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 676 – mc 560

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **BORGORICCO**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario "mc" di beni comparabili pari a € **115,00 (centoquindici/00 euro)**.

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 65.000,00 (arr.).

Valore finale arrotondato degli immobili: € 65.000,00

Padova, 16 Marzo 2026

In fede

Geom. Andrea Giuliani



Allegati – LOTTO 01:

- 1) *visure catastali fabbricati e terreni;*
- 2) *planimetria catastale ed estratto di mappa catastale;*
- 3) *atto di provenienza;*
- 4) *documentazione accesso atti edilizi-amministrativi (ultimo stato legittimato);*
- 5) *debito condominio (prospetto rate amministratore);*
- 6) *documentazione fotografica;*
- 7) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
- 8) *prospetto riepilogativo.*

Allegati – LOTTO 02:

- 1) *visure catastali terreni;*
- 2) *estratto di mappa catastale;*
- 3) *atto di provenienza;*
- 4) *documentazione fotografica;*
- 5) *ricevute riepilogo invio copia perizia custode/esecutato/esecutante (vedi PCT);*
- 6) *prospetto riepilogativo.*

