

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 234/2025

G.E. Dott. ssa Paola Rossi

Promossa da "BCC NPLS 2021 srl" Avv. L.Sternini

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. 5
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata	p. 6
7. Stima del valore di mercato degli immobili	p. 6
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito.	p. 13
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare.	p. 13
10. Formalità pregiudizievoli.	p. 13
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione.	p. 14
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente.	p. 14
13. A.P.E.	p. 14
14. Conclusioni	p. 14

ALLEGATI

- Titolo di provenienza
- Foto
- Documenti catastali: visure e planimetrie
- Ispezione ipotecaria: note.
- Verifica urbanistica
- Licenze edilizie

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.

La presente Consulenza Tecnica riguarda la stima della piena proprietà di un' abitazione ricavata da una porzione di edificio rurale con terreno pertinenziale, sita in Comune di Tribano (PD) via Stortola n. 21.

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 a portarlo "al finito", le cui voci possono essere contenute nei computi metrici prodotti dall' Impresa costruttrice ed i prezzi dal Prezziario dei Lavori pubblici della Regione Veneto e/o da prezzi correnti per opere non contenute nei manuali di riferimento. Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e completare le pratiche in Comune, compresa l'agibilità.

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

Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal 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.

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 a Tribano, Comune di 4200 abitanti, posto nella parte Sud-Est della Provincia di Padova, lungo la strada regionale 104 che collega Monselice a Chioggia. Il paese è provvisto dei servizi primari, ma per i secondari si riferisce alla vicina Conselve. L' immobile pignorato si colloca all' esterno del tessuto urbano del paese, lungo la ramificazione di una strada secondaria che si inserisce nella vicina campagna. L' edificio, del quale la porzione pignorata occupa l' unità di testa, è di tipo rurale, che si accosta ad un' abitazione di recente ristrutturazione. Le condizioni dell' immobile sono compromesse soprattutto dal punto di vista igienico sanitario, poiché il fabbricato è colpito da un fortissimo fenomeno infiltrativo proveniente sia dalla copertura che dalle fondazioni, tanto da renderlo impraticabile. Le finiture risalgono presumibilmente agli anni ' 60 e da allora non è mai stato ristrutturato, giacendo in uno stato di pesante abbandono. I locali si sviluppano su due piani fuori terra ed un sottotetto, dove al piano terra trova sede la zona giorno e la cantina, al primo piano il vano notte con due camere ed un bagno ed il sottotetto a ripostiglio. In adiacenza con il lotto di pertinenza della porzione del fabbricato giace un piccolo terreno agricolo adibito come posto auto.

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

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:

██████████, nata a San Pietro Viminario il 13/03/1962, c.f. ██████████, proprietà per 1000/1000.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Tribano, foglio 6, mapp. 48, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, sup. catast. mq 132, rendita € 560,36, via Stortola, piano T-1.-2

Catasto Terreni:

- Comune di Tribano, foglio 6, mapp. 48, qualità Ente Urbano, superficie mq 272.
- Comune di Tribano, foglio 6, mapp. 162, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 243 mq, deduz. A36, reddito dominicale € 2,33, agrario € 1,32

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

Nell' istanza di vendita non si citano gli immobili ma ci si riferisce all' atto di pignoramento.

I beni risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

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

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali, non si evidenziano difformità.

Conclusioni

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

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

Titoli di provenienza.

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Stefano Zanellato in data 20/06/2007, trascritto a Padova il 02/07/2007 R.G. 35634, R.P. 18694. In tale atto i Sig.ri Cesarotto Giuseppe e Cesarotto Maria, ciascuno per la quota di ½, vendono a [REDACTED] porzione da cielo a terra di fabbricato con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Tribano, foglio 6, mapp. 48 e al Catasto Terreni al Comune di Tribano, foglio 6 mappali 48 e 162.

Il fabbricato risulta costruito ante 1967 e ristrutturato in base alla Concessione edilizia rilasciata il 10/05/1977 n. 15.

L' immobile è compravenduto per il prezzo di € 100.000,00.

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

Urbanisticamente l' area è censita come zona E4 con nuclei residenziali in contesto agricolo (art. 19 N.T.O.).

Il mappale 162 è un terreno agricolo, posto in continuità con il lotto dove sorge l' edificio, adibito come posto auto.

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

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

Il fabbricato risulta costruito ante 1967.

- Concessione edilizia rilasciata il 10/05/1977 n. 15, intestata a Tresin Rina, per lavori di ristrutturazione – risanamento casa di civile abitazione,
- Concessione edilizia in sanatoria n. 407/1986 del 30/08/1993, acquisizione al prot. 1544 il 29/03/1986, intestata a Tresin Rina, per opere abusive di ampliamento e ristrutturazione ad uso abitativo.

Dal confronto tra stato di fatto e planimetrie dell' ultimo stato concesso non si evidenziano difformità.

Conclusioni

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

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

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

immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

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' abitazione 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%.

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

- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Descrizione degli immobili

L' immobile pignorato è situato a Tribano, Comune di 4200 abitanti, posto nella parte Sud-Est della Provincia di Padova, lungo la strada regionale 104 che collega Monselice a Chioggia. Il paese è provvisto dei servizi primari, ma per i secondari si riferisce alla vicina Conselve. L' immobile pignorato si colloca all' esterno del tessuto urbano del paese, lungo la ramificazione di una strada secondaria che si inserisce nella vicina campagna. L' edificio, del quale la porzione pignorata occupa l' unità di testa, è di tipo rurale, che si accosta ad un' abitazione di recente ristrutturazione. Le condizioni dell' immobile sono compromesse soprattutto dal punto di vista igienico sanitario, poiché il fabbricato è colpito da un fortissimo fenomeno infiltrativo proveniente sia dalla copertura che dalle fondazioni, tanto da renderlo impraticabile. Le finiture risalgono presumibilmente agli anni ' 60 e da allora non è mai stato ristrutturato, giacendo in uno stato di pesante abbandono. I locali si sviluppano su due piani fuori terra ed un sottotetto, dove al piano terra trova sede la zona giorno e la cantina, al primo piano il vano notte con due camere ed un bagno ed il sottotetto a ripostiglio.

Confini

il mappale 48 confina a Nord con via Stortola, a Sud con il mapp. 162 a Est con il 130, a Ovest con il 376.

Il mappale 162 confina a Nord con il mapp. 48 a Sud con il 273 a Est con il 343 e 344 ed a Ovest con il 376.

Distribuzione interna dei locali

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, il piano terra ospitante ingresso, cucina e cantina, il primo piano 3 camere ed un bagno, il sottotetto un ripostiglio.

Finiture

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

Pavimenti: mattonelle di ceramica di risulta, vetuste, con varie fantasie e colorazioni, di scarsa qualità: condizioni pessime.

Serramenti: in legno verniciato con profili molto sottili, vetro singolo, tapparelle in legno: condizioni pessime.

Rivestimenti: in cantina non c'è l'intonaco ed i muri presentano parti mancanti di mattoni. In ingresso e sottoscala ci sono fortissimi fenomeni di ammaloramento di intonaci e tinteggiature a causa di infiltrazioni provenienti dalle fondazioni.

Impianto di riscaldamento: non vi è traccia, ma nel bagno c'è uno scaldabagno a legna ed in cucina una stufa economica.

Impianto elettrico: prevalentemente sottotraccia, tranne in cantina. È completamente da rifare.

Impianto di climatizzazione: non presente

Impianto d'allarme: non presente.

Stato di conservazione

Il fabbricato è disabitato, decadente ed in uno stato igienico-sanitario inadatto all'abitabilità.

Destinazione urbanistica

Urbanisticamente l'area è censita come zona E4 con nuclei residenziali in contesto agricolo (art. 19 N.T.O.).

Il mappale 162 è un terreno agricolo, posto in continuità con il lotto dove sorge l'edificio, adibito come posto auto.

Benchè non vi sia nulla di trascritto è evidente, analizzando lo stato di fatto, che sul mappale 48 sia presente una servitù di passaggio a favore del mappale 130 (presenza di una stradina di accesso al cortile dell'abitazione al mapp. 130, che altrimenti risulterebbe intercluso).

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

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

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.

Calcolo della superficie degli immobili

Abitazione	mq 106,55 x 1,00=	mq 106,55
Cantina	mq 27,22 x 0,35=	mq 9,55
Terreno pertinenziale	mq 206,36 x 0,10 =	<u>mq 20,60</u>
	tot sup. commerciale	= mq 136,70
Terreno agricolo	mq 243	

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 930-1050 abitazioni
- Agenzie di zona ed annunci immobiliari: non sono presenti annunci di porzioni di edifici residenziali recentemente ristrutturati. Immobili datati con porzioni indipendenti si collocano intorno ad un valore di €/mq 755,00.

In questo caso si considera il valore più alto di OMI e si decurta con gli indici dell' abitazione da stimare.

Terreno agricolo: €/mq 4,15.

- Astalegale: si precisa che i valori riportati da Astalegale nelle vendite pubbliche non possono essere utili per la stima, poiché raramente indicano i dati parametrici fondamentali, quali localizzazione precisa dell' immobile, superficie, vetustà, condizioni generali di manutenzione. Il rischio è che tali valori siano fuorvianti rispetto al metodo usato dalla sottoscritta che considera come valore di riferimento il valore medio allo stato ristrutturato di edifici simili a quello oggetto di stima, per poi indicizzarlo a seconda delle caratteristiche proprie del fabbricato.

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

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
fabbricato di tipo rurale	0,70

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

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 0,95

- Caratteristiche ambientali intrinseche: scadenti 0,90

- Livello di piano: terra e primo 1,00

- Caratteristiche tecniche e funzionali: scadenti 0,70

- Caratteristiche tipologiche: fabbricato popolare 0,80

- Stato di conservazione e manutenzione: scadente 0,60

- Vetustà fisica: 49 anni 0,70

-Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti 0,95

il coefficiente complessivo risulta: 0,19

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 1.050,00 X 0,19= €/MQ 199,50

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 136,70 è stimato in € 27.271,00

Terreno agricolo: €/mq 4,15 x mq 243 = € 1.008,00

Valore totale del Lotto: € 28.279,00

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

L' immobile è libero.

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

L' abitazione non è comodamente divisibile.

10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- Iscrizione contro Agenzia delle Entrate di Padova, del 24/06/2011 R.G. 24403 R.P. 4964, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Elena Bressan di Conselve, in data 20/06/2011, rep. 22911/11628, a favore di Banca di credito cooperativo di Cartura – soc. coop., contro [REDACTED], importo capitale € 54.250,00, importo totale € 100.000,00 ipoteca gravante solo sui beni pignorati.
- Iscrizione contro Agenzia delle Entrate di Padova del 02/07/2007 R.G. 35636 R.P. 8930, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Stefano Zanellato di Conselve, in data 20/06/2007, rep. 28120/12407, a favore di Banca di credito cooperativo di Cartura – soc. coop., contro [REDACTED], importo capitale € 100.000,00, importo totale € 150.000,00 ipoteca gravante solo sui beni pignorati.
- Trascrizione contro Agenzia delle Entrate di Padova, del 20/10/2025 RG 40390, RP 28068, emesso dal UNEP c/o Tribunale di Padova, verbale di pignoramento immobili, a favore di BCC NPLS 2021 s.r.l., contro [REDACTED], immobili gravanti: quelli pignorati nella

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

presente esecuzione.

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

Gli immobili non costituiscono unità condominiali.

13. A.P.E. (ove già esistente)

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

14. CONCLUSIONI

Valore abitazione	€ 28.279,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 0,00 (-)
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 (ultimi 2 anni)	€ 0,00 (-)
Abbattimento del 15% (solo sul fabbricato) per assenza di garanzie	<u>€ 4.242,00 (-)</u>
Valore di vendita	€ 24.037,00
VALORE PER INTERO BENI PIGNORATI E LIBERO	€ 24.037,00
VALORE QUOTA PIGNORATA 1/1	€ 24.037,00

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

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

della fiducia accordata.

Teolo, 11/03/2026

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto".

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