

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 17/02/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 290 / 2024

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, c.f. e p. iva
05828330638, con sede in Napoli, Via Santa Brigida n. 39 (con Avv. Nicola Gaetano) .

CONTRO: ,

ATTO DI PIGNORAMENTO: ,

UDIENZA: 24.03.2026

**** * * *

	sommario	pag.
1	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	2
2	INCARICO – GIURAMENTO	3
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.....	9
15	REGIME PATRIMONIALI	9
16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
17	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	12



18	REGOLARITÀ EDILIZIA	13
19	CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	13
20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE.....	14
21	CRITERI DI STIMA.....	14
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	15
22.1	Stato di possesso.....	15
22.2	Regolarizzazione edilizia-urbanistica.....	15
22.3	Adempimenti catastali	16
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....	16
22.5	Spese condominiali	16
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	17
22.7	Censo, livello e uso civico.....	17
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	17
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO	17
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI	20

**** * * *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 2	Visure Catasto Fabbricati.
Allegato n.3	Planimetrie catastali.
Allegato n. 4	Estratto di mappa.
Allegato n. 5	Atto di provenienza.
Allegato n. 6	Regime patrimoniale.
Allegato n. 7	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 8	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 9	Licenza di Costruzione Reg. n. 948 Prot. n. 470185 del 13/10/1967
Allegato n. 10	Autorizzazione Edilizia (condono) prot. n. 6639 Reg. 0006046 del 16/03/1991
Allegato n. 11	Concessione Edilizia (condono) prot. n. 15113 Reg. 0008156 del 10/11/1992
Allegato n. 12	Autorizzazione di abitabilità prot. n. 31252, Reg. n. 226 del 09/07/1968
Allegato n. 13	Prospetti spese condominiali



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 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 presente procedura sono situati in Comune di Padova (PD), quartiere Arcella;
- trattasi della piena proprietà di un appartamento posto al primo piano, con garage e magazzino al piano seminterrato e soffitta nel sottotetto, facente parte di una palazzina composta da dodici appartamenti, di tre piani fuori terra e uno seminterrato;
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro;
- al momento del sopralluogo l'abitazione era occupata dallo stesso esecutato;
- sono previsti nuovi adempimenti urbanistici e 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.

Il debitore ha fornito un indirizzo di posta elettronica certificata a cui ricevere copia della relazione con allegati in formato digitale.

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 Padova;
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di provenienza da Archivio Notarile;
- 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..

Dette unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Padova, sez. A, foglio 20:

- M.N. 1087 sub 33, Via Enrico Berbari n. 23, p. 1-4, Cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.191,72;
- M.N. 1087 sub 35, Via Enrico Berbari n. 23, p. S1, Cat. C/2, cl. 4, mq 21, R.C. Euro 53,14;
- M.N. 1087 sub 17, Via Enrico Berbari n. 23, p. T, Cat. C/6, cl. 6, mq 16, R.C. Euro 61,97;

Il presente pignoramento immobiliare deve intendersi esteso anche alle eventuali accessioni, sopraelevazioni, ampliamenti, parti comuni per legge o per contratto, pertinenze, frutti, oltre a quanto previsto a norma di legge.



..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.

Rispetto alle attuali risultanze catastali si riscontra che gli immobili censiti con gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento sono stati soppressi ed hanno generato gli attuali immobili censiti al NCEU al foglio 48, particella 236, subalterno 17, subalterno 33 e subalterno 35.

8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Condominio ubicato in Comune di Padova (PD), quartiere Arcella, di tre piani fuori terra e uno seminterrato composto da dodici appartamenti, con i garage al piano inferiore e contornato da verde condominiale.

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al primo piano, con garage e magazzino al piano seminterrato e soffitta nel sottotetto.

Il tutto ubicato in una zona prettamente residenziale del comune.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 22.

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

Edificio costruito con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia di fine anni '60 del secolo scorso; con struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio.

Superfici esterne in parte lavorate con mattoni di laterizio a "faccia vista" di pregevole fattura, piano seminterrato con superficie esterna lavorata con



rivestimento ornamentale architettonico costituito da bugne, parapetti dei poggioli in ringhiera metallica.

Tetto a padiglione con manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera preverniciata, pluviali in acciaio.

FINITURE - ABITAZIONE

Pavimenti: ingresso, soggiorno, corridoio in marmo; cucina e bagni in ceramica di varie tipologie e dimensioni; camere pavimentate con listoncini di parquet; gres nei poggioli.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti dei bagni e in cucina sopra zona cottura, con ceramica di varie tipologie e dimensioni.

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

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno verniciato con vetro semplice, sistema oscurante con tapparelle in pvc.

IMPIANTI

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, componentistica datata ma non risalente alla data di costruzione, impianto adeguato alla normativa L.46/1990.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria da impianto centralizzato condominiale, corpi scaldanti in ghisa.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato, bagno principale con piatto doccia e box in vetro.

Nel suo complesso l'abitazione, internamente, dimostra si trova in discreto stato conservativo; necessita di normali interventi di manutenzione ordinaria e



impiantistica e per un normale stato conservativo attuale e di risparmio energetico, della sostituzione dei serramenti.

Il condominio di cui fa parte presenta – esternamente - buone finiture e discreto stato conservativo.

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 posto al primo piano, con garage e magazzino al piano seminterrato e soffitta nel sottotetto, facente parte di una palazzina composta da dodici appartamenti, di tre piani fuori terra e uno seminterrato, compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune Padova (PD), Via Enrico Bernardi n. 23.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due poggioli al primo piano; magazzino e garage al piano seminterrato, soffitta e terrazza condominiale al piano sottotetto, compreso scoperto condominiale.

Superfici:

Abitazione piano primo: 130,58 m² sup. lorda e commerciale con poggioli di 17,44 m² sup. lorda e 4,36 m² commerciale .

Magazzino piano seminterrato: 21,44 m² sup. lorda - 10,72 m² sup. commerciale.

Soffitta: 9,92 m² sup. lorda - 3,97 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 17,00 m² sup. lorda – 10,20 m² sup. commerciale.

11 COMPOSIZIONE

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

Abitazione sub. 33- Piano primo h. 2,70: ingresso (foto n. 6), soggiorno (foto n. 7), cucina (foto n. 8), poggiolo (foto n. 9), corridoio (foto n. 10), ripostiglio con bagno



(foto n. 11), camera (foto n. 12), camera (foto n. 13), camera (foto n. 14), bagno (foto n. 15), poggiolo (foto n. 16), terrazza condominiale (foto n. 17), soffitta (foto nn. 18-19) .

Autorimessa sub. 17 - Piano seminterrato h. 2,10; (foto n. 20).

Magazzino sub. 35 - Piano seminterrato h. 2,10; (foto nn. 21-22).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI PADOVA - VIA BERNARDI 23									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	48	236	17	C/6	6	m ² 16	m ² 16	€ 61,97
2	Fabbricati	48	236	33	A/2	4	6,5 vani	m ² 138	€ 1 192,72
3	Fabbricati	48	236	35	C/2	4	m ² 21	m ² 23	€ 53,14
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
1	Terreni*	48	236		Ente Urbano		are 10.60		

* per la corrispondente quota di comproprietà

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati All.to n. 2
- planimetrie catastali All. n. 3
- estratto di mappa All. n. 4

13 CONFINI

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

Catasto Terreni - foglio 48

- Del mappale 236: mappale 234, Via Bernardi, mappali 238, 237,235.

Catasto Fabbricati - foglio 48

(elaborato planimetrico non presente in banca dati)

- Del mappale 236 sub 17, piano terra: altra proprietà, altra proprietà, scoperto comune, altra proprietà.
- Del mappale 236 sub 33, piano primo: altra proprietà, altra proprietà, parete perimetrale su scoperto comune.



- Del mappale 236 sub 33, piano sottotetto: altra proprietà, sottotetto comune, altra proprietà, parti comuni.
- Del mappale 236 sub 35, piano seminterrato: altra proprietà, parete perimetrale su scoperto comune, altra proprietà, parti comuni.

14 PROVENIENZA

All. n. 5

15 REGIME PATRIMONIALE

All. n. 6

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- nn. 44184 R.G. e 31359 R.P. del 25/11/2024

titolo: pignoramento immobiliare del 01/10/2024 rep. 5463;

a favore:



contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

• nn. 37553 R.G. e 8606 R.P. del 30/09/2010

titolo: ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 28/09/2010 rep.

285453/37445;

Somma iscritta: complessivamente € 282.600,00;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

• nn. 17917 R.G. e 3044 R.P. del 16/06/2015

titolo:

ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 02/02/2015 rep.

4191/2014;

somma iscritta: complessivamente € 25.000,00;

a favore:

iza.

contro:



i 23 .

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- nn. 33781 R.G. e 6288 R.P. del 04/10/2016

titolo: ipoteca amministrativa derivante da ruolo atto del 03/10/2016 rep.
1373/7716;

somma iscritta: complessivamente € 475.870,42;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

- nn. 24106 R.G. e 4169 R.P. del 17/06/2019

titolo: ipoteca amministrativa derivante da ruolo atto del 12/06/2019 rep.
2971/7719;

somma iscritta: complessivamente € 50.357,38;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO



- **nn. 5143 R.G. e 792 R.P. del 09/02/2024**

titolo: ipoteca amministrativa derivante da ruolo atto del 07/02/2024 rep. 5159/7724;

somma iscritta: complessivamente € 615.110,20;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

Aggiornamento ispezioni ipotecarie All. n. 7

17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Padova (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico, risulta:

1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente,

- PARTE IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ;
- PARTE IN VIABILITÀ ESISTENTE.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli/dall'articolo 18, 36 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:



- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE - AREE ESONDABILI O A RISCHIO DI ESONDAZIONE;
- AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

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:

- Licenza di Costruzione Reg. n. 948 Prot. n. 470185 del 13/10/1967;
- Autorizzazione Edilizia (condono) prot. n. 6639 Reg. 0006046 del 16/03/1991;
- Concessione Edilizia (condono) prot. n. 15113 Reg. 0008156 del 10/11/1992;
- Autorizzazione di abitabilità prot. n. 31252, Reg. n. 226 del 09/07/1968

All. ti da n. 9 a n. 12

19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati, o rientrano nelle tolleranze costruttive. Vi è corrispondenza anche con le attuali planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate ad eccezione della planimetria catastale del garage, che non rispecchia l'esatto stato dei luoghi e quanto riportato nel titolo autorizzativo.

Va segnalato però, che in un locale ad uso ripostiglio si è riscontrata la presenza di sanitari, compreso wc e impiantistica tali da essere considerato a tutti gli effetti un bagno.



Nel verbale di sopralluogo redatto nel 1968 per il rilascio di parere per autorizzazione di abitabilità degli appartamenti del condominio, il funzionario dichiarava che in molti ripostigli ciechi riscontrava la presenza di lavabo e doccia, con elettro aspiratore, ma non avendo rilevato l'installazione di wc proponeva parere favorevole al rilascio di abitabilità, poi avvenuto.

Neppure nei successivi condoni edilizi del 1991 e 1992 era stata regolarizzata tale difformità, da considerarsi quindi irregolarità oggetto di sanatoria.

Descrizione, oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

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 €/m², considerato per la superficie commerciale è di 1.200,00 €/m² 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 Padova in quartiere Arcella.

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

Rispetto al titolo autorizzativo e ai condoni edilizi è stata riscontrata la difformità di realizzazione di un servizio igienico in un locale dichiarato ripostiglio.

I costi per la regolarizzazione in sanatoria, con autorizzazioni e nulla osta relativi all'impianto fognario, comprensivi di spese tecniche e sanzioni possono essere approssimativamente quantificati in € 7.000,00, compreso rilievo e ispezione dello schema esistente per richiesta di parere nulla osta all'ente preposto.



Con esclusione di eventuali opere di adeguamento dell'impianto di scarico e fognario esistente se non rispondente alla normativa, non preventivabili e da considerarsi dunque tra le eventuali deduzioni di garanzia per vizi occulti.

22.3 Adempimenti catastali

Sono previsti nuovi adempimenti catastali per variazione della planimetria del sub 17, garage, i cui costi comprensivi di spese tecniche e diritti catastali possono essere approssimativamente quantificati in € 500,00, compreso rilievo e ispezione dello schema esistente per richiesta di parere nulla osta all'ente preposto.

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 10% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

22.5 Spese condominiali

L'amministratore del condominio segnala che per importi di spese condominiali scadute e non ancora versate ti e non versati ci sono la rata di € 569,80 di spesa straordinaria ascensore e la seconda rata delle spese preventivo 2025/2026 di € 895,53.

Il termine di versamento della terza rata di esercizio ordinario 2025/2026 di importo pari a € 895,53 scadrà il 30/04/2026 e quello della quarta rata, di pari importo scadrà il 30/09/2026.

Mentre il 23/02/2026 scadrà il termine per il versamento di € 389,53 per sostituzione caldaia.

All. n. 13



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.

PADOVA - VIA BERNARDI 23							
	L1(m)	L2(m)	SL(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
PRIMO PIANO	10,90	1,20	13,08	1,00	13,08		
	13,40	6,70	89,78	1,00	89,78		
	9,90	2,80	27,72	1,00	27,72		
tot. Parziale			130,58		130,58		
MAGAZZINO	3,97	5,40	21,44	0,50	10,72		
tot. Parziale			21,44		10,72		
SOFFITTA	3,20	3,10	9,92	0,40	3,97		
tot. Parziale			9,92		3,97		
POGGIOLI	1,20	2,20	2,64	0,25	0,66		
	4,00	1,40	5,60	0,25	1,40		
	0,90	2,60	2,34	0,25	0,59		
	4,90	1,40	6,86	0,25	1,72		
tot. Parziale			17,44		4,36		
GARAGE	5,00	3,40	17,00	0,60	10,20		
tot. Parziale			17,00		10,20		
tot. Complessivo			174,94		149,11	€ 1 200,00	€ 178 929,60
a dedurre per regolarizzazione edilizia-urbanistica							-€ 7 000,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							-€ 500,00
a dedurre oneri per spese condominiali insolite							-€ 1 465,33
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (10%)							-€ 17 892,96
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia per vizi occulti (15%)							-€ 26 839,44
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 125 231,87
ARROTONDATO A							€ 125 000,00



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 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, compreso scoperto condominiale e parti comuni.
V(€)	Valore di stima

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova, nella zona del quartiere Arcella dove si trova l'immobile, sono state individuate n. 4 unità aggiudicate all'asta tra il 2018 e il 2025.

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

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
80/2023	Via LUCINDO FAGGIN,47	Appartamento	100,00	12/03/2025	€ 74.250,00	742,50
fall 1-2014	Via GIOVANNI D'ALEMAGNA,14	Appartamento	110,00	18/04/2018	€ 62.000,00	563,64
345/2013	Via JACOPO AVANZO,61/10	Appartamento	120,00	26/01/2018	€ 67.500,00	562,50
295/2016	Via TIZIANO MINIO,1	Appartamento	143,00	26/06/2018	€ 160.000,00	1118,88
336/2021	Via TIZIANO MINIO,30/a	Appartamento	90,00	26/06/2018	€ 82.000,00	911,11
431/2019	Via M. Buonarroti,58	Appartamento	62,00	13/01/2025	€ 66.000,00	1064,52
sommano mq			625,00	sommano	€ 511.750,00	€ 818,80
						VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 5 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore medio comparabile di circa **818,80 €/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 **838,21 €/m²**.



Studio Arch. Mirco Carlin

Il valore stimato è di circa il 2% 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 **€ 125.000,00**.

Padova, lì 17/02/2026

  (arch. Mirco Carlin)



24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI

