

Tribunale Ordinario di Padova

Giudice dell'esecuzione dott. G.G. Amenduni
Custode avv.to M. Ferrari

e.i. 179.2025

Udienza del 15 aprile 2026

debitori eseguiti

residente in Padova | c.fisc. [REDACTED]

e

residente in Padova | c.fisc. [REDACTED]

creditore procedente

con sede in [REDACTED]

con [REDACTED]

01

relazione di stima

beni immobili siti in Padova

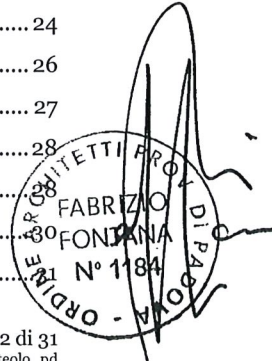
fabrizio fontana | architetto

n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 253 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....



.	indice	
.	indice	2
capitolo 0	premesse generali.....	3
0.1	incarico giuramento quesito adempimenti preliminari limiti e assunzioni criteri di stima e formazione dei lotti	3
0.2	adempimenti preliminari esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti	3
0.3	corrispondenza dei dati generali e catastali nel pignoramento, nell'istanza di vendita ed in censo all'attualità	4
0.4	limiti dell'incarico	5
0.5	assunzioni ai fini dell'incarico	6
0.6	criteri generali di stima adottati approccio metodologico	6
0.7	formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.....	10
capitolo 1	lotto unico Casa unifamiliare isolata, con piccola autorimessa e scoperto esclusivo sita al civico 78 della via Jacopo da Montagnana a Padova e da via P. Selvatico (indirizzo in censo).....	12
1.1	lotto unico diritto venduto.....	12
1.2	lotto unico ubicazione geografica dei beni.....	12
1.3	lotto unico qualità dei beni.....	13
1.4	lotto unico composizione e consistenza dei beni.....	13
1.5	lotto unico descrizione dei beni.....	14
1.6	lotto unico identificazione catastale odierna dei beni.....	16
1.7	lotto unico correttezza dell'accatastamento.....	17
1.8	lotto unico storia catastale dei beni.....	17
1.9	lotto unico confini catastali dei beni.....	21
1.10	lotto unico proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	22
1.11	lotto unico provenienza dei beni	22
1.12	lotto unico occupazione stato locativo congruità del canone	23
1.13	lotto unico condominio.....	23
1.14	lotto unico vincoli ed oneri.....	24
1.15	lotto unico formalità pregiudizievoli.....	24
1.16	lotto unico regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	26
1.17	lotto unico destinazione urbanistica delle aree	27
1.18	lotto unico attestazione di prestazione energetica	28
1.19	lotto unico valore del lotto di alienazione.....	30
capitolo 2	conclusioni sintetiche.....	
.	allegati	



 ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.R. DI PADOVA

 FABRIZIO FONTANA

 N° 184



capitolo 0 **premesse generali****0.1** **incarico | giuramento | quesito | adempimenti
preliminari | limiti e assunzioni | criteri di stima e
formazione dei lotti**

- 5 Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 253, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 6 ottobre 2025 veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione quale esperto estimatore dei beni immobili pignorati.
- 10 Successivamente, in data 10 ottobre 2025, prestava giuramento secondo la formula di rito in modalità telematica assumendo l'incarico di cui al quesito allegato al verbale di giuramento medesimo.
- All'esperto, autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili all'espletamento dell'incarico ricevuto, veniva
- 15 assegnato termine di legge per il deposito della relazione di stima con udienza ex art. 569 c.p.c., nonché ex art. 600 c.p.c., fissata per il giorno 15 aprile 2026.

0.2 **adempimenti preliminari | esame dei documenti
depositati ex art. 567 c.p.c. ed ulteriori accertamenti**

- Esaminata la documentazione in atti e ritenutala completa, lo scrivente ha svolto,
- 20 in più giornate, le seguenti attività istruttorie:
- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni ed aggiornare ed integrare i documenti catastali contenuti nel fascicolo curato dal creditore procedente;
 - acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
 - 25 • effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del/i Comune/i dove sono ubicati i beni al fine di reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni e verificarne la regolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio;

pagina 3 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la competente Conservatoria RR.II.
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici acquisiti;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco e attraverso il reperimento di comparabili.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.3 corrispondenza dei dati generali e catastali nel pignoramento, nell'istanza di vendita ed in censo all'attualità.

Dall'esame degli atti di procedura (atto di pignoramento immobiliare e istanza di vendita) e dal confronto con la documentazione ipocatastale e catastale aggiornata (certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e visure catastali storiche/attuali), risulta la piena corrispondenza dei dati soggettivi e oggettivi della procedura.

In particolare, l'istanza di vendita è riferita alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 179/2025 avanti il Tribunale di Padova, promossa da [redacted] (a mezzo della procuratrice [redacted], difesa dall'Avv. Lorenzo Sternini) nei confronti dei debitori esegutati [redacted] (C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted], nata a [redacted]. La stessa istanza dà atto che il pignoramento immobiliare è stato eseguito in data [redacted] e che la relativa formalità è stata trascritta il [redacted] presso la competente Conservatoria, con Reg. Gen. n. [redacted].

Il confronto con le visure catastali conferma l'attuale intestazione e i dati identificativi degli immobili: per i subalterni 2 e 3 risultano intestati a [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, con indirizzo via Pietro Selvatico n. 67 e con classamenti e rendite coerenti.

corrispondenza dei dati generali e catastali nel pignoramento, nell'istanza di vendita ed in censo all'attualità.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROF. DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184

con quanto riportato nella certificazione notarile. Anche le risultanze relative al sub
60 4 (b.c.n.c.) e alla particella terreni (ente urbano) risultano compatibili con la
rappresentazione contenuta negli atti della procedura.

Alla luce di quanto sopra, si attesta che i dati generali (Tribunale/numero di
procedura, parti, estremi di trascrizione del pignoramento) e i dati identificativi
catastali dei beni indicati nel pignoramento e richiamati nell'istanza di vendita
65 coincidono con quelli desumibili dalle visure catastali aggiornate e dalla
certificazione notarile ventennale ex art. 567 c.p.c., senza emergenza di difformità
rilevanti ai fini della presente perizia.

Per gli identificativi catastali di dettaglio e per la titolarità/quote si rimanda,
rispettivamente, ai successivi punti 1.6 e 1.10.

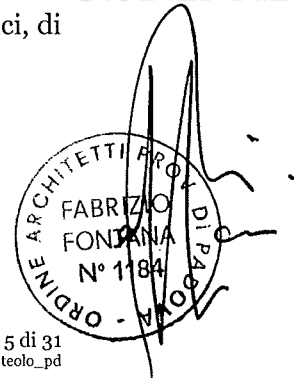
70 **0.4 limiti dell'incarico**

A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche
del compendio (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti,
eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo
quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di
75 sopralluogo.

B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i
beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza
topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale
80 regolarizzazione edilizia, ove necessario, in quanto parzialmente conseguenti
a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari
professionali.

D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale
85 presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli, di rifiuti anche tossici, di
residui di costruzioni a terra e/o nel sottosuolo.



limiti dell'incarico

0.5 assunzioni ai fini dell'incarico

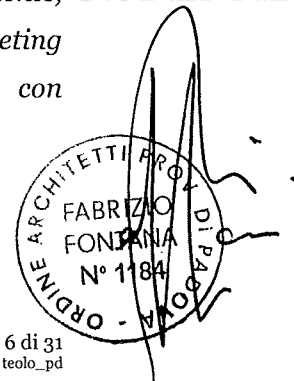
- E. Si assume che i beni siano occupati da soggetti terzi, comproprietari e famigliari dei debitori;
- F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico punto della relazione, dove sono calcolate forfettariamente, con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti per gli organi di procedura.
- H. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazione comunali e Catasto).
- I. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale siano tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- J. Si assume che i fabbricati e i terreni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza contraria sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

assunzioni ai fini dell'incarico

105

0.6 criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

Secondo l'International Valuation Standards Council (IVSC) editi dall'International Valuation Standards Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*



115 La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle
Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere
illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi
ad una data definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore
può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

120 – “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle
normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere
disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel
mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal
mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo
125 ottenibile sul mercato;

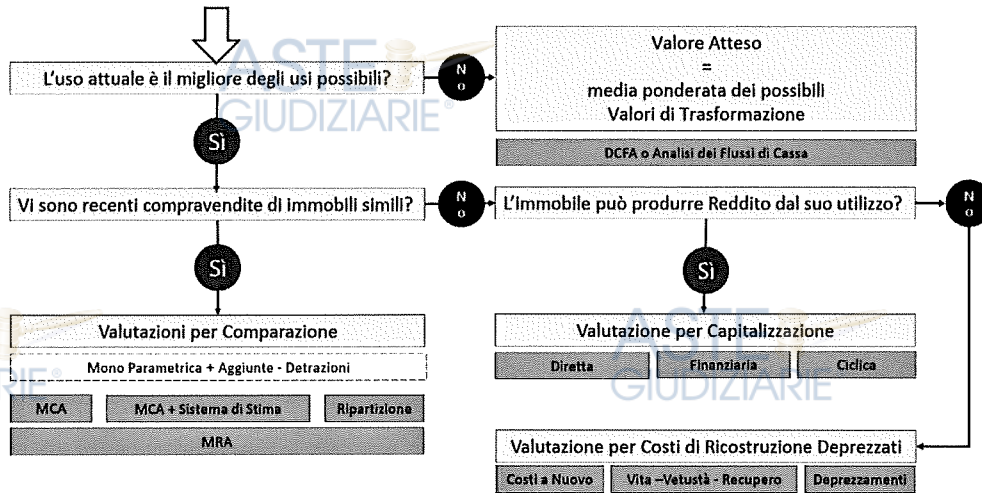
– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto
sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo
ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare
secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da
130 permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di
potenziali acquirenti;

– “... *nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di
causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti
siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e
135 che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata
né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Al di là della loro articolazione, i criteri di stima immobiliare sono riconducibili a
tre approcci / metodi generali collegati fra loro da una logica booleana standard (si
veda schema grafico) che aiuta l'estimatore nella scelta del metodo più appropriato
140 da utilizzarsi di volta in volta fra quelli che seguono:

critéri generali di stima adottati | approccio metodologico





criteri generali di stima adottati | approccio metodologico

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

145

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

150

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

155

Il **metodo finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

160

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il **metodo dei costi**, che determina il valore di mercato di un immobile

Stampa circolare con firma e dati: FABRIZIO FONTANA, N° 1184, ORDINE ARCHITETTI A.P. DI PADOVA.

edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Per quanto sarà rilevato in corso di narrativa il compendio in esame sarà valutato secondo *il confronto di mercato*.

165 Sinteticamente il principio su cui si basa tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

170 In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo
175 omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

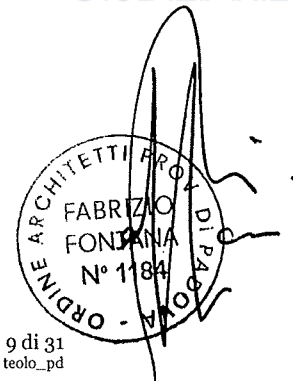
180 Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- 185 • La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- 190 • Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;



- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- 195 • Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

200 Si precisa che - trattandosi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti - nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi esclusi - quando non esplicitamente indicati, quantificati e detratti - tutti gli eventuali ulteriori oneri, che pertanto rimarranno a carico degli acquirenti, relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non
205 conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti su materiali da costruzione, sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese
210 condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura.

Per tali ragioni i valori di mercato individuati in capitolo valutazione saranno opportunamente corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza
215 di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente dei beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

220 **0.7 formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.**

I beni pignorati oggetto della presente risultano i seguenti:

ORDINE ARCHITETTI PRO... DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184

pagina 10 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3



- 1 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T, **foglio 52, mappale 122, sub 2**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 5, consistenza 12 m2, rendita euro 39,66;
- 225 2 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T-1 - 2, **foglio 52, mappale 122, sub 3**, Zona 2 Cat.A/7, Classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita euro 1.681,07
- 3 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T, **foglio 52, mappale 122, sub 4**, BCNC (bene comune non censibile ai sub 2 e 3, area scoperta di mq. 267).
- 230 4 Nct, PADOVA(PD), **foglio 52, mappale 122**, Ente urbano di consistenza pari a 370 mq. censuari.

dai quali deriva, per le ragioni che saranno esplicitate in corso di narrativa, la formazione dei seguenti lotti di stima:

lotto unico (tutti i beni del precedente elenco)

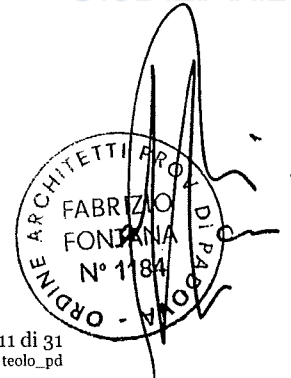
- *Casa unifamiliare isolata, con piccola autorimessa e scoperto esclusivo sita al civico 78 della via Jacopo da Montagnana a Padova e da via P. Selvatico (indirizzo in censo).*

240

Gli elaborati di perizia, da intendersi inscindibili fra loro, sono:

- 01 relazione di stima** (presente documento)
- 02 allegati alla relazione di stima** (documento a parte)

formazione e consistenza dei lotti. divisibilità in natura.



245 **capitolo 1** lotto unico | **Casa unifamiliare isolata, con piccola autorimessa e scoperto esclusivo sita al civico 78 della via Jacopo da Montagnana a Padova e da via P. Selvatico (indirizzo in censo).**

250



Figura 1 | individuazione del compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare.

1.1 lotto unico | **diritto venduto**

piena proprietà del bene pignorato

255 oltre ai connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù¹.

1.2 lotto unico | **ubicazione geografica dei beni**

Comune di Padova, con accesso dal civico 78 della via Jacopo da Montagnana.

Latitudine: 45° 25' 08.77" N / Longitudine: 11° 53' 12.95" E

[link Google Maps su pdf originale](#)

¹ Anche di natura tecnologica e/o condominiale.

lotto unico | Casa unifamiliare isolata, con piccola autorimessa e scoperto esclusivo sita al civico 78 della via Jacopo da Montagnana a Padova e da via P. Selvatico (indirizzo in censo).



pagina 12 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

260 **1.3** lotto unico | **qualità dei beni**

n.1 unità residenziale

n.1 unità autorimessa

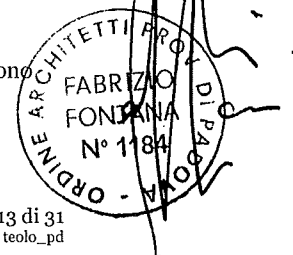
oltre a scoperto esclusivo.

1.4 lotto unico | **composizione e consistenza dei beni**

265 *l'unità è così composta²:*

- portico ingresso di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 3 - piano terra)
- ingresso di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 3 - piano terra)
- soggiorno di circa arrotondati mq. 17,00 - (sub 3 - piano terra)
- disimpegno di circa arrotondati mq. 4,00 - (sub 3 - piano terra)
- 270 • disimpegno di circa arrotondati mq. 3,00 - (sub 3 - piano terra)
- vano tecnico di circa arrotondati mq. 1,50 - (sub 3 - piano terra)
- bagno di circa arrotondati mq. 2,00 - (sub 3 - piano terra)
- cucina-pranzo di circa arrotondati mq. 26,00 - (sub 3 - piano terra)
- garage di circa arrotondati mq. 12,00 - (sub 2 - piano terra)
- 275 • disimpegno di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 3 - piano primo)
- camera di circa arrotondati mq. 11,50 - (sub 3 - piano primo)
- camera di circa arrotondati mq. 9,00 - (sub 3 - piano primo)
- porzione camera (h=2,40) di circa arrotondati mq. 2,50 - (sub 3 - piano primo)
- bagno di circa arrotondati mq. 6,00 - (sub 3 - piano primo)
- 280 • camera di circa arrotondati mq. 15,50 - (sub 3 - piano primo)
- guardaroba di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 3 - piano primo)
- bagno di circa arrotondati mq. 5,50 - (sub 3 - piano primo)
- disimpegno di circa arrotondati mq. 6,00 - (sub 3 - piano secondo)
- ripostiglio di circa arrotondati mq. 10,00 - (sub 3 - piano secondo)
- 285 • bagno di circa arrotondati mq. 3,50 - (sub 3 - piano secondo)

² Le destinazioni d'uso e le superfici nette dei vani (arrotondate per difetto alla mezza unità) sono ricavate dall'ultimo titolo abilitativo.



pagina 13 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | qualità dei beni

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

- guardaroba di circa arrotondati mq. 15,00 - (sub 3 - piano secondo)
 - terrazza di circa arrotondati mq. 23,50 - (sub 3 - piano secondo)
- per complessivi netti arrotondati circa 191,00 mq oltre allo scoperto.

1.5 lotto unico | **descrizione dei beni**

290 Comune..... Padova | PD
Codice Istat 028060
Ripartizione geografica Istat Nord-Est
Grado urbanizzazione..... "Città" o "Zone densamente popolate"
Regione agraria..... PIANURA DI PADOVA

295 Classificazione sismica al 2015 Zona 4
Rischio Molto basso - Basse possibilità di danni sismici
Popolazione residente 210077 (2019)
Superficie..... 93,03 Kmq
Densità..... 2.258,16 ab/Kmq

300 Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 01 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.
Trattasi di fabbricato unifamiliare "terra-cielo" ad uso residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, dotato di scoperto esclusivo, ubicato nel Comune di Padova con accesso principale dalla via Jacopo da Montagnana.

305 La via J. da Montagnana è viabilità di quartiere, in zona Arcella, fra la via G. da Menabuoi e la via Jacopo d'Avanzo.
Il civico 78 è collocato sul versante meridionale della viabilità, in corrispondenza della scuola primaria Rosmini. Si rileva presenza di cancello carrabile anche sulla via Pietro Selvatico.

310 Il fabbricato insiste su lotto di forma parallelepipedo regolare (dimensioni indicative arrotondate 20x15 metri) oltre ad un tratto lineare di connessione alla via Selvatico (dimensioni indicative arrotondate 24x2,8 metri), inserito in contesto residenziale compreso fra il complesso parrocchiale con cimitero del Santuario di Sant'Antonio dell'Arcella e l'area ferroviaria della Stazione di Padova.

lotto unico | descrizione dei beni

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184

pagina 14 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3



315 Sotto il profilo costruttivo l'edificio presenta struttura mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento e/o legno, divisori interni in laterizio e cartongesso, copertura monofalda con manto in lamiera (verosimile zinco-titanio) graffiata e parzialmente terrazzata con pavimentazione in gres.

Quanto alle finiture, si rilevano sommariamente:

320 *Interni*

- pavimentazioni: nei principali ambienti si rilevano finiture in piastrelle di grande formato (tonalità chiare) e, in alcune camere/zone notte, pavimenti in legno/parquet.
- pareti e soffitti: superfici intonacate e tinteggiate con finitura civile; controsoffitti/locali tecnici non sempre leggibili, ma in genere finiture coerenti con residenziale recente.
- rivestimenti: nei servizi igienici presenza di rivestimenti ceramici a parete (altezze variabili) e finiture coordinate con i pavimenti.
- serramenti: infissi in legno con vetrocamera; davanzali e imbotti rifiniti in modo regolare.
- porte interne: porte lisce verniciate chiare; portoncino d'ingresso di tipo più prestazionale, blindato.
- basculante garage in lamiera zincata, modello base ma rivestito-personalizzato lato esterno.

335 *Esterni*

- facciate: prevalenza di superfici intonacate e tinteggiate; in alcune parti si notano elementi con rivestimento/pannellatura su volumi/parti verticali.
- sistemazioni esterne: camminamenti/pavimentazioni esterne in lastre o elementi cementizi/ceramici di tonalità chiara; sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza.

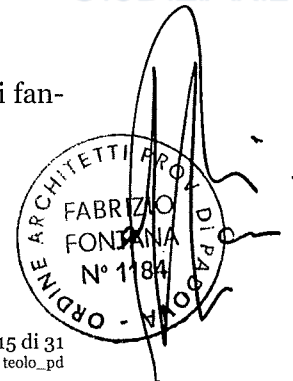
340

Quanto agli impianti si rileva sommariamente:

- riscaldamento: caldaia a gas metano + radiante a pavimento + mobiletti fan-coil (piano secondo);
- aria condizionata prevalentemente canalizzata;
- caminetto a legno decorativo sospeso;

345

pagina 15 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo...pd



lotto unico | descrizione dei beni



- impianto di aspirazione centralizzata;
- monta-persone interno (non in funzione- pratica comunale da verificare)
- idrico-sanitario: dotazione standard residenziale con apparecchi sanitari in ceramica e rubinetterie.
- 350 • elettrico: impianto sottotraccia con frutti e placche moderni; quadro, dotazioni speciali (allarme, videocitofono).

Qualità complessiva

355 Nel complesso, per tipologia di materiali e uniformità delle finiture visibili, l'immobile appare con standard qualitativo medio-alto, con impostazione contemporanea e finiture coordinate (pavimenti di formato ampio, porte interne a filo parete, illuminazione ad incasso su pareti e controsoffitti rivestimenti bagno coerenti). Le parti esterne risultano ordinate e con alcuni elementi di dettaglio (pannellature/rivestimenti, pavimentazioni esterne).

360 La dotazione impiantistica nel complesso ed in potenza è da ritenersi evoluta ancorché non si sia in grado di valutarne il pieno funzionamento ed efficienza motivo per il quale in capitolo valutazione sarà stimata una decurtazione percentuale (assenza garanzia per vizi).

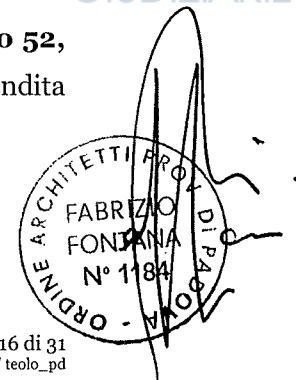
365 In corso di sopralluogo inoltre si sono rilevate in talune porzioni principi di muffa, pareti ammalorate (prevalentemente interne), scorrevoli vetriati in zona giorno da registrare perché con apertura e chiusura non agevoli nonché monta-persone non funzionante: segni evidenti di un progressivo venir meno delle attività manutentive ordinarie.

Per le consistenze di massima si rimanda al precedente punto 1.4.

1.6 lotto unico | **identificazione catastale odierna dei beni.**

370 Il lotto di stima risulta alla data della perizia così censito e composto:

- 1 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T, **foglio 52, mappale 122, sub 2**, Zona 2 Cat.C/6, Classe 5, consistenza 12 m2, rendita euro 39,66;



lotto unico | identificazione catastale odierna dei beni.



375 2 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T-1 - 2, **foglio 52, mappale 122, sub 3**, Zona 2 Cat.A/7, Classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita euro 1.681,07

3 3 Nceu, PADOVA(PD) VIA PIETRO SELVATICO n. 67 Piano T, **foglio 52, mappale 122, sub 4**, BCNC (bene comune non censibile ai sub 2 e 3, area scoperta di mq. 267).

380 insistenti su particella così censita al catasto terreni:

4 Nct, PADOVA(PD), **foglio 52, mappale 122**, Ente urbano di consistenza pari a 370 mq. censuari.

Il compendio, alla data delle ispezioni in censo, risultava intestato a:

385 [REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
debitrice esecutata
e

390 [REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
debitore esecutato

Si veda allegato 02

1.7 lotto unico | correttezza dell'accatastamento

395 Per quanto potuto verificare l'accatastamento risulta sostanzialmente coerente con lo stato di fatto a meno di una modifica sulla distribuzione interna del locale garage (sub 2) il cui aggiornamento permarrà a carico del soggetto acquirente con una spesa indicativa forfettaria quantificata in euro 500,00 anche in considerazione del fatto che i costi del rilievo e del professionista tecnico saranno valutati in capitolo
400 regolarità edilizia.

1.8 lotto unico | storia catastale dei beni

Ai fabbricati le unità derivano da:

pagina 17 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

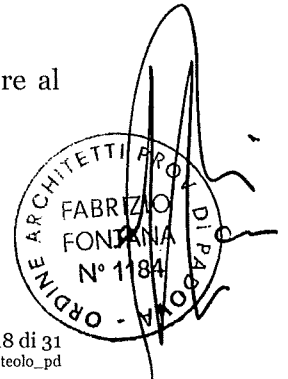
lotto unico | correttezza dell'accatastamento

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

sub 3 – abitazione (cat. a/7)

- dal 29/01/2019 (evento più recente)
- 405 - identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 3
- classamento: cat. a/7 – cl. 3 – (zona cens. 2)
- consistenza: 10,5 vani
- rendita: euro 1.681,07
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t-1-2
- 410 - derivazione: variazione toponomastica- (pratica pdoo74547)
- dal 17/07/2009
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 3
- classamento: cat. a/7 – cl. 3 – (zona cens. 2)
- consistenza: 10,5 vani
- 415 - rendita: euro 1.681,07
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t-1-2
- derivazione: variazione nel classamento- (pratica pdo253397)
- dal 04/08/2008
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 3
- 420 - classamento: cat. a/7 – cl. 3 – (zona cens. 2)
- consistenza: 10,5 vani
- rendita: euro 1.681,07
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t-1-2
- derivazione: ampliamento / diversa distribuzione spazi interni- (pratica
- 425 pdo208346)
- dal 01/01/1992
- identificativi (pregressi): sez. a – fg 23 – part. 708 – sub 3
- classamento: cat. a/7 – cl. 3 – (zona cens. 2)
- consistenza: 10,5 vani
- 430 - rendita: euro 1.681,07 (in visura storica risulta anche il riferimento in lire al “quadro tariffario”)
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t-1-2
- derivazione: variazione del quadro tariffario

lotto unico | storia catastale dei beni



pagina 18 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



- dal 30/06/1987 (impianto)
- 435 - identificativi (impianto/pregressi): sez. a – fg 23 – part. 708 – sub 3
- classamento/consistenza/rendita: come da impianto meccanografico (riportati in visura storica)
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67
- derivazione: impianto meccanografico

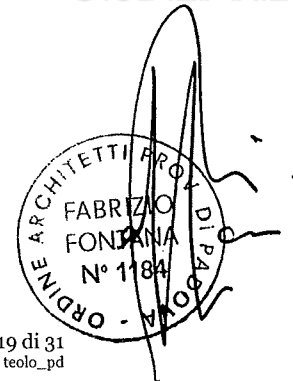
440 **sub 2 – autorimessa / c/6**

- dal 29/01/2019
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 2
- classamento: cat. c/6 – cl. 5 – (zona cens. 2)
- consistenza: 12 m²
- 445 - superficie: totale 12 m²
- rendita: euro 39,66
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t
- derivazione: variazione toponomastica- (pratica pdo074546)

- dal 09/11/2015
- 450 - identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 2
- classamento: cat. c/6 – cl. 5 – (zona cens. 2)
- consistenza: 12 m²
- superficie: totale 12 m²
- rendita: euro 39,66
- 455 - indirizzo/piano: via selvatico pietro n. 67 – piano t
- derivazione: inserimento in visura dei dati di superficie

- dal 13/01/2015
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 2
- classamento: cat. c/6 – cl. 5 – (zona cens. 2)
- 460 - consistenza: 12 m²
- rendita: euro 39,66
- indirizzo/piano: via selvatico pietro n. 67 – piano t
- derivazione: bonifica identificativo catastale- (pratica pdo003767)

lotto unico | storia catastale dei beni



pagina 19 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

- 465 • dal 01/01/1992
- identificativi (pregressi): sez. a – fg 23 – part. 708 – sub 2
 - classamento: cat. c/6 – cl. 5 – (zona cens. 2)
 - consistenza: 12 m²
 - rendita: euro 39,66 (con richiamo al quadro tariffario in lire)
- 470 - indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t
- derivazione: variazione del quadro tariffario

sub 4 – bcnc (bene comune non censibile)

- dal 29/01/2019
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 4
- 475 - natura: bcnc (bene comune non censibile)
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t
 - derivazione: variazione toponomastica- (pratica pdoo74548)

- dal 13/01/2015
- identificativi: fg 52 – part. 122 – sub 4
- 480 - natura: bcnc
- indirizzo/piano: via selvatico pietro n. 67 – piano t
 - derivazione: bonifica identificativo catastale- (pratica pdooo3767)

- dal 24/07/2013
- identificativi (pregressi): fg 23 – part. 708 – sub 4
- 485 - natura: bcnc
- indirizzo/piano: via selvatico pietro n. 67 – piano t
 - derivazione: variazione toponomastica richiesta dal comune- (pratica pdo289811)

- dal 04/08/2008
- identificativi (pregressi): fg 23 – part. 708 – sub 4
- 490 - natura: bcnc
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t
 - derivazione: ampliamento / diversa distribuzione spazi interni- (pratica pdo208346)

495

pagina 20 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

ARCHITETTI PRO
FABRIZIO
FONTANA
N° 1184
ORDINE - ORDINA
DI PADOVA

lotto unico | storia catastale dei beni

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

- dal 01/01/1992 (unità che ha originato il precedente)
- identificativi (unità originaria): sez. a – fg 23 – part. 708 – sub 1
- classamento originario: cat. a/3 – cl. 1 – (zona cens. 2)
- consistenza: 5,5 vani
- 500 - rendita: euro 426,08 (con riferimento in lire: l. 825.000)
- indirizzo/piano: via pietro selvatico n. 67 – piano t-1

lotto unico | confini catastali dei beni.

Ai terreni le unità derivano da:

fg 52 part. 122

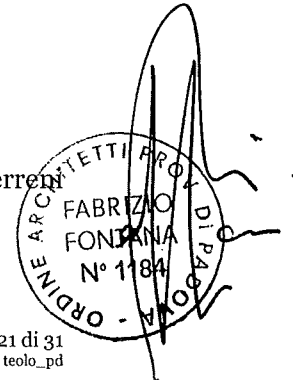
- 505 qualità: ente urbano / area di enti urbani e promiscui
- dal 01/08/2008
 - identificativi: fg 52 – part. 122 – sub -
 - qualità: ente urbano
 - superficie (ha-are-ca): 0 – 03 – 70 (≈ 370 m²)
 - 510 - derivazione: tipo mappale del 01/08/2008 (pratica pdo206209)
 - dal 13/05/1998
 - identificativi: fg 52 – part. 122 – sub -
 - qualità: ente urbano
 - superficie (ha-are-ca): 0 – 03 – 70 (≈ 370 m²)
 - 515 - derivazione: tipo mappale del 13/05/1998 (in atti dal 09/10/1998)
 - dall'impianto meccanografico (01/01/1969)
 - identificativi: fg 52 – part. 122 – sub -
 - qualità: ente urbano
 - superficie (ha-are-ca): 0 – 03 – 70 (≈ 370 m²)
 - 520 - derivazione: impianto meccanografico del 01/01/1969
- Si veda allegato 02

1.9 lotto unico | confini catastali dei beni.

L'intero compendio confina (in giro orario da nord) con:

- 525 viabilità comunale (via Jacopo da Montagnana), stesso foglio particelle ai terreni
127, 241, viabilità comunale (via Pietro Selvatico), particelle 124, 120 e 121.

pagina 21 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



Si veda allegato 03

1.10 lotto unico | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

530 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze censuarie già indicate in precedente punto 1.6 e cioè:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
debitrice eseguita

535 e

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
debitore eseguito.

540

Divisibilità in quote / comproprietà:

La divisibilità "in quote" è già configurata giuridicamente, trattandosi di comunione pro-indiviso tra due soggetti per quote ideali paritarie (1/2 ciascuno).

545 In base agli atti consultati, non emergono ulteriori comproprietari o diritti di comproprietà estranei ai debitori. Ai fini della procedura esecutiva, pertanto, la titolarità risulta riconducibile ai soli eseguiti in pari quota, ferma restando la natura pro-indiviso della comunione.

1.11 lotto unico | provenienza dei beni

La titolarità sopra indicata deriva da:

- 550 • atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Pubblicità Immobiliare di Padova in data [REDACTED] ai nn. Registro Particolare [REDACTED] e Registro Generale [REDACTED], con acquisto in capo a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno. Nel medesimo atto risultano

ETTORE
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE
DI PADOVA

lotta unico | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

555 alienanti i sigg. [REDACTED], ciascuno per la quota di
1/2.

Provenienza anteriore (atti precedenti noti dalle visure storiche):

- dalle verifiche sommarie effettuate dallo scrivente risulterebbe che, anteriormente alla compravendita del 23/09/2003, l'intestazione era per
560 l'appunto in capo a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) con
decorrenza dal [REDACTED], derivante da denuncia di successione (passaggi
per causa di morte) del [REDACTED] – "successione di [REDACTED]

Si veda allegato 04

1.12 lotto unico | **occupazione** | **stato locativo** | **congruità del**
565 **canone**

Per quanto risulta dal verbale del primo accesso del Custode e per quanto potuto
rilevare dallo scrivente, in occasione dell'accesso in data 04.11.2025 (con presenza
del Custode Giudiziario e del CTU) è stato richiesto ai presenti di dichiarare chi
occupi/detenga il compendio pignorato: è stato riferito dal debitore che l'immobile
570 risulta occupato dal medesimo e dal relativo nucleo familiare, con disponibilità
delle chiavi in capo agli stessi per i futuri accessi.

Con riferimento alla composizione del nucleo familiare, dalle dichiarazioni rese in
sede di accesso risulta che l'occupazione è riconducibile a due coniugi con due figli;
è inoltre menzionata la presenza di un ascendente (genitore) residente nelle
575 vicinanze, che presta supporto/assistenza in modo saltuario, in particolare nei fine
settimana.

Alla data del sopralluogo non è stata rappresentata né riscontrata (nei limiti delle
informazioni acquisite in sede di accesso) l'esistenza di contratti di
locazione/comodato o di altri titoli di godimento in favore di terzi; il bene risulta
580 pertanto occupato a titolo di abitazione del nucleo dell'esecutato.

1.13 lotto unico | **condominio**

Per quanto riferito dal debitore esecutato il compendio non risulterebbe
amministrato in condominio.

pagina 23 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

ARCE TETTI PRO
FABRIZIO
FONTANA
N° 184
ORDINE - ARCE TETTI PRO
DI PADOVA

lotto unico | occupazione | stato locativo | congruità del canone

1.14 lotto unico | **vincoli ed oneri**

585 Dalle ricerche effettuate non è emersa l'esistenza di vincoli, oneri o pesi che permarranno a carico o a favore dell'acquirente, fatto salvo quanto eventualmente conseguente alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale come indicato nei successivi paragrafi.

1.15 lotto unico | **formalità pregiudizievoli**

590 Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Padova, a tutto il 23 febbraio 2026, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (con in corsivo quelle eventualmente successive, non inserite o cancellate in relazione notarile ex art. 567/2 c.p.c):

595 **1. ISCRIZIONE del** [redacted]
 Registro Particolare [redacted] – Registro Generale [redacted]
 Pubblico ufficiale: Notaio [redacted]
 [redacted]

600 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

605 Beni colpiti: Catasto Fabbricati, Sez. urb. A, Fg. 23, Part. 708, Sub 1 (A/3), Via Pietro Selvatico n. 67, piano T-1;
 Catasto Fabbricati, Sez. urb. A, Fg. 23, Part. 708, Sub 2 (C/6), Via Pietro Selvatico n. 67, piano T;
 610 Catasto Terreni Fg. 52, Part. 122 (Ente urbano), consistenza 3 are 70 centiare.

A favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: dipendenza di [redacted]), per la quota 1/1

610 Contro: [redacted], quota 1/2;
 [redacted], quota 1/2.

Valore: capitale euro 800.000,00 – totale euro 1.360.000,00 (durata 30 anni)

ASTE GIUDIZIARIE®
 FABRIZIO FONTANA
 N° 1184
 ORDINE ARCA
 ARCHITETTI P
 DI PADOVA

pagina 24 di 31
 architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | vincoli ed oneri

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

615 Note: nella sezione "ulteriori informazioni" dell'ispezione sono richiamate anche pregresse iscrizioni ipotecarie (anni 2003 e 2006) menzionate come gravanti sugli immobili (ora cancellate esplicitamente).

2. ISCRIZIONE del [REDACTED]

620 Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale / Autorità emittente: Tribunale di Padova, rep. [REDACTED] del o [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

625 Beni colpiti: Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 122, Sub 2 (C/6), Sub 3 (A/7), Sub 4 (ente comune).

A favore: [REDACTED] quota 1/1

Contro: [REDACTED] quota 1/2; [REDACTED] quota 1/2.

630 Valore: capitale euro 156.241,42 - interessi euro 18.578,37 - totale euro 174.819,79

635 Note: nella sezione D è precisato che l'ipoteca è iscritta in forza del decreto ingiuntivo n. [REDACTED] (R.G. [REDACTED]) provvisoriamente esecutivo, con indicazione di ulteriori importi per anticipazioni (euro 407,00) e compensi (euro 2.242,00).

3. TRASCRIZIONE del [REDACTED]

640 Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Padova, rep. [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO / CAUTELARE: Verbale di pignoramento immobili

Beni colpiti: Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 122, Sub 3 (A/7), consistenza 10,5 vani, piani 1-2-T;

lotto unico | formalità pregiudizievoli

ASTE GIUDIZIARIE®
 ORDINE ARCHITETTI P.A. DI PADOVA
 FABRIZIO FONTANA
 N° 1184

pagina 25 di 31
 architetto fabrizio fontana / teolo_pd

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3



645 Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 122, Sub 2 (C/6), consistenza
12 mq, piano T;

Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 122, Sub 4 (ente comune),
piano T;

Catasto Terreni Fg. 52, Part. 122 (ente urbano), consistenza
03 are 70 centiare.

650 A favore: [redacted], quota 1/1

Contro: [redacted], quota 1/2;

[redacted], quota 1/2.

Note: in sezione D è riportato che [redacted]
opera "per essa quale mandataria [redacted], con
655 indicazione del difensore e che "i beni colpiti dal
pignoramento si intendono con i loro accessori, pertinenze e
quant'altro ritenuto immobile".

660 La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta coerente con le visure ipotecarie
eseguite dallo scrivente salvo refusi testuali e salvo quanto richiamato in sezione D
della nota 2008 in ordine a pregresse iscrizioni del 2003 e 2006, da ritenersi non
più gravanti.

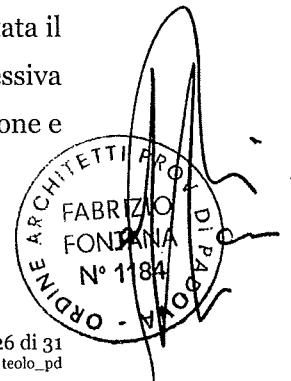
Si veda allegato 05

1.16 lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

665 Così come emergerebbe dall'accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune
in cui insiste il fabbricato, l'immobile risulterebbe essere stato oggetto delle
seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruire n. 4497/04 del 23/11/2004 (titolo originario);
2. Variante in corso d'opera - pratica/prot. n. 2841/2006 (domanda presentata il
670 23/05/2006 protocollo 4497/04/01), richiamata negli atti come "successiva
variante n. 2841/06 del 25/08/2006" - intervento riferibile a ristrutturazione e
ampliamento dell'abitazione;

pagina 26 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



lotto unico | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

675 3. Permesso di Costruire 4497/04/2 – pratica n. 847/2007 (domanda presentata il 15/02/2007, notifica 26/06/2007, ritiro 28/06/2007, protocollo 4497/04/02) – lavori di modifiche interne e modifiche alla recinzione con spostamento cancello pedonale, quale variante al P.d.C. n. 4497/04 e alla variante n. 2841/06;

680 4. Agibilità (T.U.) – pratica n. 4313/2008 (presentazione/trasmissione documentazione in data 07/08/2008) a seguito del P.d.C. n. 4497/04 e successive varianti.

685 Con riferimento alla documentazione recuperata in atti si rileva sostanziale conformità a meno di lievi difformità interne che, a scopo cautelativo, si stimano conformabili con titolo in sanatoria dal costo indicativo forfettario stimato solo ai fini della presente in euro arrotondati 5.000,00 complessivi di sanzione e spese tecniche.

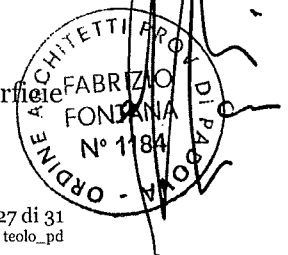
690 Dalla documentazione resa disponibile in accesso e dalle informazioni acquisite dal debitore proprietario non è stato possibile accertare l'avvenuta presentazione al Comune di Padova – Settore Edilizia Privata della “Comunicazione di messa in esercizio” degli impianti elevatori, adempimento previsto dall'art. 12 del D.P.R. 162/1999 e s.m.i. e disciplinato dalla relativa procedura comunale (finalizzato anche all'attribuzione del numero di matricola dell'impianto).

695 Per tale ragione, unitamente all'informazione concernente il mancato utilizzo recente, l'impianto non sarà considerato ai fini valutativi demandando all'acquirente i beni gli oneri e le incombenze conseguenti alla verifica successiva presso gli uffici competenti e/o presso la ditta manutentrice, con eventuale acquisizione della documentazione correlata (dichiarazione di conformità/CE, libretto, contratto di manutenzione e verbali di verifiche periodiche biennali ex art. 13 D.P.R. 162/1999), ai fini della completa regolarità amministrativa e della sicurezza d'esercizio.

700 Si veda allegato 06

1.17 lotto unico | **destinazione urbanistica delle aree**

Così come previsto dal comma 2 dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, la superficie



ARCHITETTI P.D. DI PADOVA
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
- ORDINE

pagina 27 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | destinazione urbanistica delle aree



del lotto e la destinazione urbanistica dello stesso non impongono l'allegazione del Certificato di destinazione urbanistica al momento dell'alienazione.

705 Per quanto possa occorrere l'area oggetto di pignoramento ricade in

- Zone territoriali omogenee b3 | residenziale di completamento a media densità, normata in via prevalente dall'art. 18 delle Nto.

Si veda allegato 07

1.18 lotto unico | **attestazione di prestazione energetica**

710 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica. In assenza di attestazione e di calcoli, non è possibile determinare la classe energetica dell'unità; in via meramente orientativa e senza valore certificativo, considerata l'epoca e le caratteristiche edilizie desumibili a vista, l'immobile potrebbe collocarsi
715 in una fascia di prestazioni medio-bassa (F o G).

1.19 lotto unico | **valore del lotto di alienazione**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici opportunamente omogeneizzati secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 a cui si rimanda:

- 720
- sup. lorda vani principali circa mq. 167,00
 - sup. lorda vani accessori (diretti) circa mq. 45,00
 - sup. balconi, terrazze omog. circa mq. 8,20
 - sup. autorimessa omog. circa mq. 6,50
 - sup. area scoperta pertinenza esclusiva³ omog. circa mq. 0,00
- 725 si perviene ad una superficie commerciale, omogeneizzata ed arrotondata pari a mq. **227,00.**

³ Gruppi R/1-R/3-R/4: 10% fino al limite superficiale vani diretti e 2% oltre. R/2: non si computa fino a 5 volte la superficie vani diretti.

pagina 28 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

lotto unico | attestazione di prestazione energetica

Firmato Da: FABRIZIO FONTANA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11239c3

730 Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni funzionalmente e tipologicamente affini di zona⁴ rinvenute su comparabili nel periodo luglio 2024-marzo 2025 restituiscono valori unitari di compravendita nel range 800,00-2.050,00 euro/mq.

735 Attraverso la valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e quindi considerato quanto già rilevato in narrativa che precede soprattutto concernente la qualità complessiva dei beni, la condizione in cui versano impianti, finiture ed infissi nonché il target di riferimento mercantile ed i valori unitari rinvenuti nei comparabili, si perviene alla determinazione di un gradiente qualitativo che valorizza il presente lotto in euro arrotondati **392.000,00 (diconsi euro trecentonovantaduemila)** già comprensivi della detrazione dei costi stimati esplicitamente o implicitamente nei punti che precedono (su tutte aggiornamento catastale e conformazione urbanistico-edilizia).

740 È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore finale debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

- riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) (-10%);
- riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato (pronto realizzo -5%);

745 Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati⁵ **335.000,00 (diconsi euro trecentotrentacinquemila)**.

⁴ Con la precisazione che l'area di indagine potrebbe essere stata ragionevolmente ampliata laddove carenti in sito valori utili-recenti per la tipologia/destinazione d'uso di studio.

⁵ Arrotondato al multiplo 5.000,00.



lotto unico | valore del lotto di alienazione

capitolo 2 conclusioni sintetiche

750 Alla luce della documentazione esaminata e degli accertamenti svolti, il compendio pignorato risulta correttamente individuato e costituisce un lotto unico, composto da abitazione unifamiliare (sub 3), autorimessa (sub 2) e parti comuni/area scoperta (sub 4 BCNC), insistenti su ente urbano al Catasto Terreni (fg. 52 mapp. 122).

755 Sotto il profilo giuridico-soggettivo, la titolarità risulta intestata ai debitori eseguiti in comunione pro-indiviso per quote paritarie (1/2 ciascuno), in regime di separazione dei beni. Quanto allo stato di occupazione, in sede di accesso è stato dichiarato che l'immobile è occupato dall'esecutato e dal relativo nucleo familiare, senza emersione, nei limiti delle informazioni acquisite, di contratti di
760 locazione/comodato o altri titoli di godimento in favore di terzi.

Sotto il profilo ipocatastale, risultano formalità pregiudizievoli in essere (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale e trascrizione del pignoramento) come dettagliatamente riportato in relazione; sotto il profilo catastale, è stata segnalata una sostanziale coerenza con lo stato dei luoghi, salvo la necessità di
765 aggiornamento per una modifica della distribuzione interna del locale autorimessa (sub 2), con spesa indicativa già stimata in perizia.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, dall'accesso agli atti emergono titolo originario, varianti e agibilità; è stata rilevata una sostanziale conformità con lievi difformità interne, che a scopo prudenziale sono state considerate conformabili tramite titolo
770 in sanatoria, con stima forfettaria indicativa complessiva già riportata. Circostanza sensibile per la procedura è inoltre la mancata possibilità di accertare l'avvenuta presentazione della "Comunicazione di messa in esercizio" per l'impianto elevatore/montapersona, unitamente al fatto che l'impianto risulta non funzionante: gli oneri di verifica documentale e di eventuale regolarizzazione amministrativa e tecnica restano conseguentemente in capo all'aggiudicatario.

Ai fini estimativi, la valutazione è stata condotta mediante confronto di mercato; il valore è stato corretto in via prudenziale tenendo conto della vendita "a corpo", dell'assenza di garanzia per vizi e delle criticità manutentive rilevate (anche in
775 relazione a impianti, finiture e fenomeni localizzati di ammaloramento).

pagina 30 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

CONTETTI PRO
FABRIZIO FONTANA
N° 1184
ORDINE -
DI PADOVA

conclusioni sintetiche

780 pervenendo al seguente valore da porre a base d'asta alla data della stima e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e giacciono:

Valore da porre a base d'asta

- lotto unico (Padova)euro 335.000,00

allegati

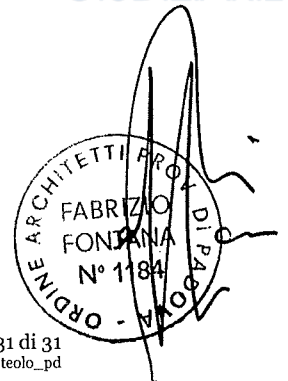
785 . **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto unico | rilievo fotografico
- allegato 02 lotto unico | visure storiche catastali
- allegato 03 lotto unico | mappe ed elaborati catastali
- 790 allegato 04 lotto unico | titoli di provenienza
- allegato 05 lotto unico | formalità pregiudizievoli
- allegato 06 lotto unico | pratiche edilizie
- allegato 07 lotto unico | urbanistico

795 Tanto per l'incarico ricevuto
Teolo, 23 febbraio 2026

architetto fabrizio fontana



pagina 31 di 31
architetto fabrizio fontana / teolo_pd

