Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n. 169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

Tribunale di Padova

Esecuzione Imm. n.264/2025

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE:
Dott. Remo Davì

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 – Immobile P.T., 1°-2°P con pertinenze
Via Padre M. Bottacin, 9E - Loreggia (PD)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via Padre M. Bottacin, 9E - Loreggia (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile P.T.-1°-2° (**sub.5**), garage P.t. (**sub.11**).
DATI CATASTALI	**N.C.E.U.** Comune di Loreggia, Via P.M. Bottacin, 9E Sez. - fg.**7**, part.**782**, sub.**5**, cat.**A/2**, cl.**2**, cons.**5 vani**, **P.T.-1°-2°**; Sez. - fg.**7**, part.**782**, sub.**11**, cat.**C/6**, cl.**2**, cons.**13 m²**, Piano **T**; B.C.N.C. parti comuni.
ATTUALE PROPRIETA'	per la quota di piena proprietà di 1/1.
STATO DI POSSESSO	L'unità immobiliare risulta occupato dall'esecutato.
CONFORMITÀ EDILIZIA	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
PROVENIENZE NEL VENTENNIO	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: Atto di compravendita del **15.09.2005**, rep.147371, del Notaio Merone; Atto di compravendita del **30.08.2007**, rep.4942, del Notaio Cardarelli; Atto di compravendita del **31.10.2019**, rep.4492, Notaio Manganiello.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Nessuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	**04.11.2019** *iscrizione* n.43799/7886, nascente da **ipoteca volontaria**, a garanzia di mutuo fondiario, con atto Notaio Manganiello Luigi da Silea (TV) in data 31.10.2019, rep n.4493/3633, a favore di " , a carico di **06.11.2025** *trascrizione* n.43365/30123, **atto di pignoramento**, Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) in data 12.10.2025 rep. n.6170/2025, a favore in forza di ed a carico
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 145.958,63
Spese di regolarizzazione	- € 9.332,00
Totale arrotond. detratte spese	€ 137.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	**€ 116.000,00**

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag. 3
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag. 3
1.2	Descrizione Immobili	Pag. 4
1.3	Descrizione Garage	Pag. 8
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag. 8
2.1	Conformità Catastale	Pag. 13
2.2	Conformità Urbanistica	Pag. 16
3	Stato di possesso dei beni	Pag. 16
3.1	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag. 16
3.2	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag. 17
3.3	Provenienze nel ventennio	Pag. 17
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag. 17
4.1	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag. 17
4.2	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag. 18
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag. 18
6	Visure catastali	Pag. 18
7	Comunicazioni	Pag. 18
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag. 19
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag. 21
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag. 21
	Elenco Allegati	Pag. 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 – Immobile con pertinenze

Via Padre M. Bottacin, 9E – Loreggia (PD)

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile in oggetto, si trova in un quartiere residenziale periferico rispetto al centro di Loreggia.

Si tratta di una zona a connotazione agricola, con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, oltre a servizi e attività commerciali. Per un'offerta commerciale più ampia è possibile fare riferimento al vicino centro di Castelfranco Veneto. I collegamenti sono garantiti dalla presenza dalla S.R.308 che consente di raggiungere Padova; inoltre, sono presenti collegamenti di trasporto pubblico extraurbano.



1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale con pianta articolata a "L", di medie dimensioni, composto da sei unità abitative, contraddistinte dalle lettere "A-B-C" - "D-E-F". L'edificio è dotato di due accessi pedonali e carrabili, ciascuno a servizio di tre appartamenti.

Il sedime del fabbricato, non occupa interamente la superficie del lotto, lasciando un'area scoperta adibita in parte a cortili esclusivi, di alcuni appartamenti (B-E), ed in parte a percorsi pedonali e carrabili.

L'edificio, edificato con P.d.C. del 2007, è caratterizzato da uno stile architettonico moderno che si articola su tre livelli fuori terra. L'edificio è costituito da muratura perimetrale in elevazione in blocchi semipieni di laterizio con isolamento in polistirene espanso, solai orizzontali in latero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cemento. La copertura, di tipo a padiglione, presenta una struttura metallica con tavolato interno in legno, finitura esterna in metallo con isolamento termo-acustico. Nel complesso l'immobile esternamente si presenta in buono stato conservativo.

L'esecutato segnala il malfunzionamento del cancello carraio, che risulta guasto.



Vista prospetto Nord - Via P.M. Bottacin



Vista prospetto Sud ingresso



Vista scoperto esclusivo



Scoperto esclusivo

1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (sub.5): l'unità immobile **residenziale** oggetto di stima, si sviluppa al piano terra, piano primo e secondo a cui si accede tramite una scala a chiocciola. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a circa **137 m²**, e più precisamente lo schema distributivo è costituito da:

- piano terra: scala interna di accesso al piano superiore con una superficie lorda complessiva pari a circa **3,5 m²**;
- piano primo: cucina, soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e bagno un poggiolo con una superficie lorda complessiva pari a circa **70 m²**;
- piano secondo: un locale sgombero, un bagno, un disimpegno con scala a chiocciola a giorno in legno, una veranda (con caldaia) e una terrazza poggiolo con una superficie lorda complessiva pari a circa **63,5 m²**;

Completa l'unità immobiliare un cortile esclusivo di circa **62 m²**.

I locali al piano primo hanno un'altezza di m.2.70; i locali al secondo piano, hanno una copertura interna a due falde, con altezze diverse: nel punto più basso sotto trave è di m.2.43/sotto tavolato è di m.2.55, mentre l'altezza massima, in corrispondenza al colmo è di m.2.94 sotto trave e m. 3.09 sotto tavolato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento internamente si presenta in sufficiente stato manutentivo.

PIANO TERRA	
	
Vista ingresso	Vista vano scala d'ingresso

PIANO PRIMO	
	
Ingresso	Soggiorno - Cucina
	
Soggiorno - Cucina	Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale



Poggiolo



Poggiolo

PIANO SECONDO



Disimpegno - Scala a chiocciola



Bagno



Sgombero



Sgombero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terrazzo | Terrazzo

Veranda - Caldaia | Veranda

Serramenti – L'accesso al vano scala del piano terra avviene mediante un serramento con telaio in metallo e vetro non è blindato; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) con telaio in pvc (di colore bianco) e vetrocamera con doppio vetro trasparente, davanzali e soglie in marmo bianco, oscuri esterni alla veneta. I serramenti interni (porte) sono in Mdf, ad anta e a scorrere (porta della zona giorno e della camera singola) complete di ferramenta e maniglie in alluminio.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di media qualità, e più precisamente in piastrelle di gres ceramico nella zona giorno, nel disimpegno e nei servizi igienici, in parquet nella camera al primo piano e al secondo piano; il pavimento del terrazzo del secondo piano è in quadrotti di ghiaino lavato

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; nel bagno e nella zona angolo cottura sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrico – Di tipo sottotraccia, in corso del sopralluogo, l'impianto funziona; è presente il videocitofono, un termostato ambiente, gli interruttori e le prese sono della Vimar, citofono Elvox.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione – L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas (Buderus), sistema di termoregolazione, ubicata al secondo piano nel locale veranda, con radiatori in metallo e scalda salviette nei servizi igienici;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non è presente l'impianto di condizionamento, ma nel locale sgombero del secondo piano c'è una predisposizione per l'impianto di condizionamento.

1.3 – DESCRIZIONE GARAGE (sub.11): Il garage, posto al piano terra, è raggiungibile dall'esterno, ed è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 13 ed un'altezza di m.2.40.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Si rileva che il garage è stato chiuso, mediante tramezzature e basculante in metallo, in difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo che lo indicava come aperto.



Garage



Garage

Serramenti - il serramento esterno di accesso è del tipo a basculante in lamiera zincata.

Pavimenti - il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Impianti - l'impianto elettrico presente, di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza apparenti manomissioni o modifiche evidenti.

Giudizi di conformità

2. - CONFORMITÀ EDILIZIA = ALTA CRITICITÀ =

A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Loreggia, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n.05C/063**, del **1.12.2005**;
- **Richiesta certificato Agibilità**, rif.prot.n.6315 del 08.06.2007, del **21.06.2007**.

In fase di sopralluogo e a seguito dell'analisi degli atti documentali, sono state riscontrate delle difformità, riferite all'unità immobiliare in oggetto, ed in particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'**appartamento** le difformità interne consistono:

- piano terra: un differente andamento della rampa di scale e una traslazione dei gradini che, al piano primo determina un arretramento della scala, con conseguente ampliamento dello spazio di sbarco;

- piano primo: lo spazio di sbarco della rampa di scale, è stato chiuso con una porta in metallo e vetro; I locali al piano primo hanno un'altezza di m.2.70;

- piano secondo: il tetto si presenta a due falde inclinate, con tavolato in legno e travi in ferro a vista, anziché con solaio o controsoffitto orizzontale; le altezze interne sono diverse: nel punto più basso sotto trave è di m.2.43/sotto tavolato è di m.2.55, mentre in corrispondenza al colmo, sotto trave è di m.2.94/sotto tavolato è di m. 3.09;

nel **Garage** difformità interne e esterne consistono:

- piano terra: si rileva che il garage risulta chiuso, mediante tramezzatura interna e basculante in metallo, in difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo che lo indicava come spazio aperto.

Le difformità interne ed esterne sopra indicate, sentito il tecnico del Comune, sono ritenute sanabili mediante presentazione di una richiesta di provvedimento di **S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato con L.105/2024:

- per il quale si stimano circa **3.500,00 €** di spese tecniche, **1.032,00 €** di sanzione amministrativa minima da confermare da parte dell'Ufficio tecnico competente per un totale di **4.532,00 €** (oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica che si stimano in circa **€ 4.000,00**) e ai diritti di segreteria.

Pertanto, l'importo complessivo dei costi di sanatoria è stimato a corpo in circa **8.532,00 €**.

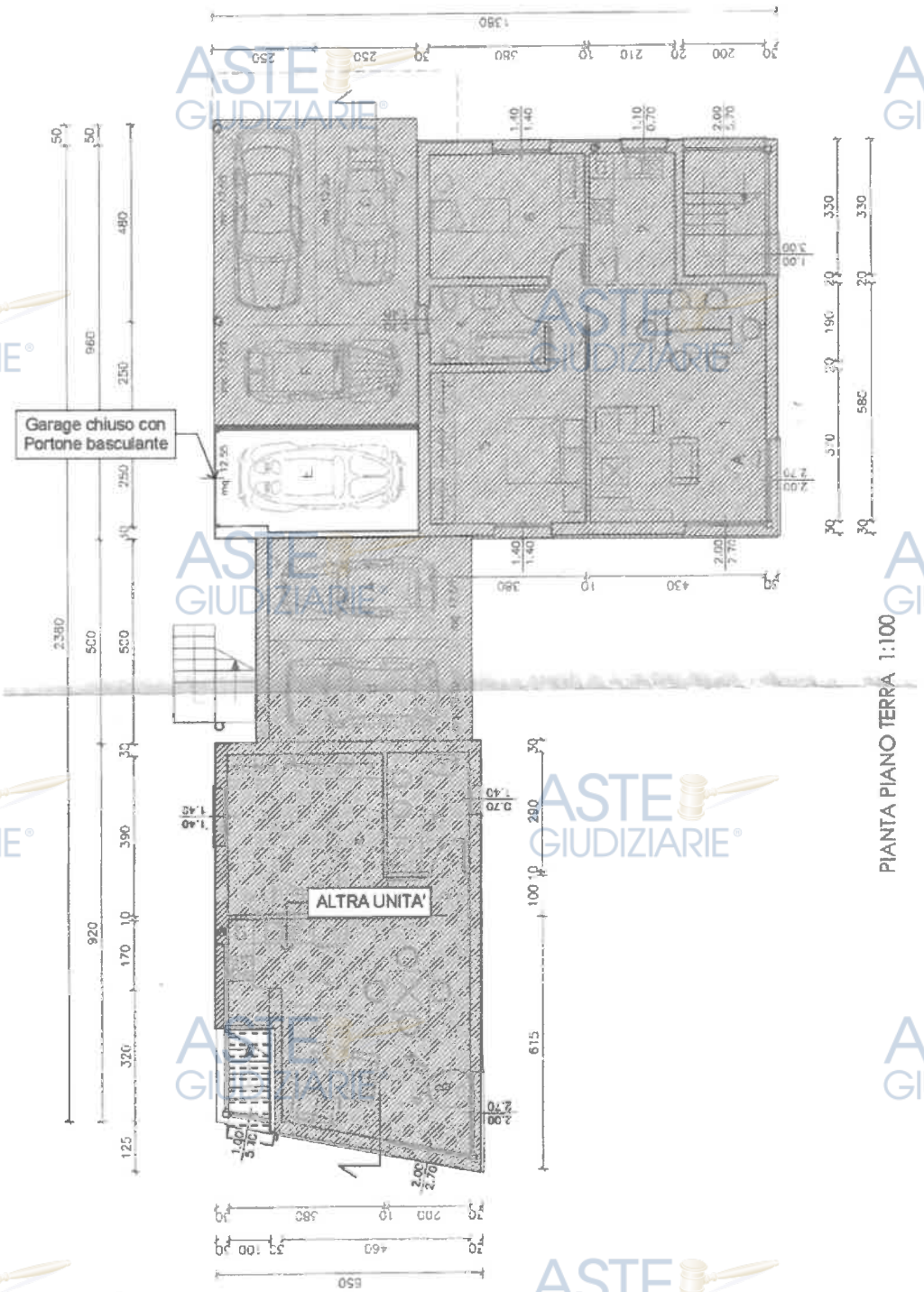
Si precisa che, in alternativa per la copertura del secondo piano, potrebbe essere previsto un ripristino dello stato legittimato mediante la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso con un'altezza pari a m.2.40, in conformità al titolo abilitativo P.d.C. del 2005, per il quale si stimano circa € **4.000,00.**

Per quanto riguarda la difformità esterna del garage, si specifica che, poiché si tratta di una modifica prospettica dell'edificio, nella pratica di sanatoria, dovranno essere coinvolti anche tutti gli altri proprietari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

P.d.C. n.05C/063 del 01.12.2005

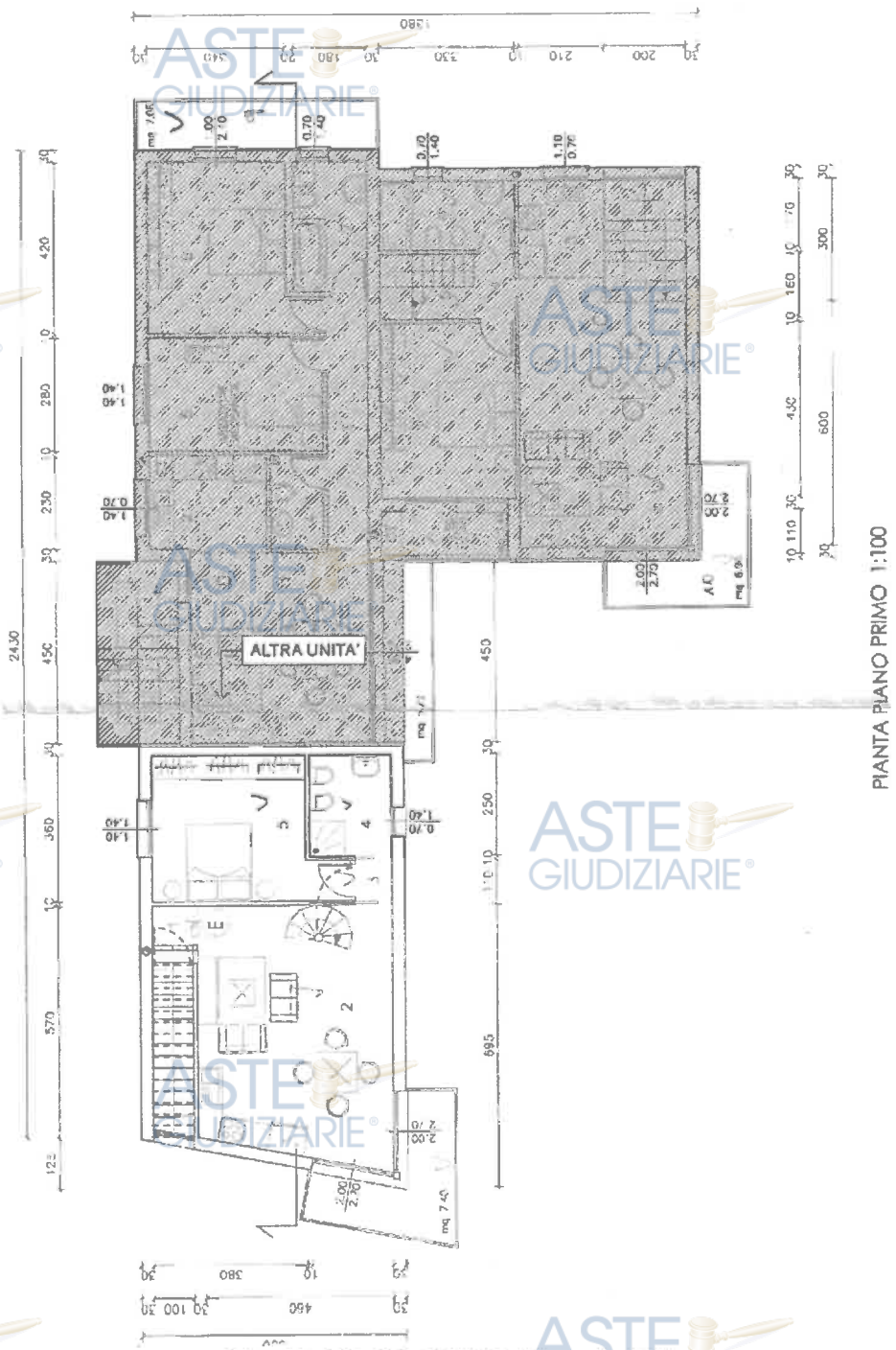


PIANTA PIANO TERRA - Alloggio "E"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

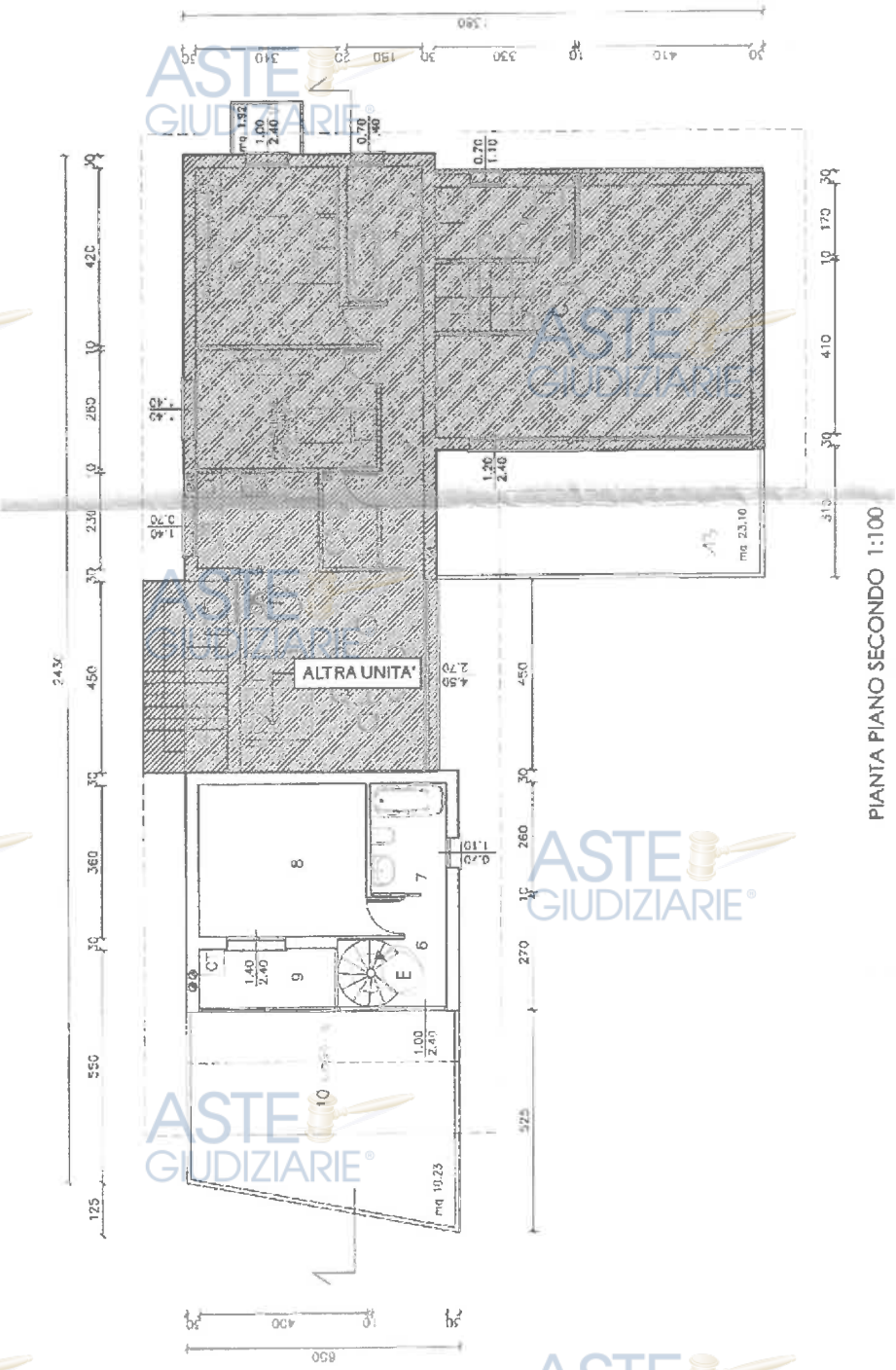
P.d.C. n.05C/063 del 01.12.2005



PIANTA PIANO PRIMO Alloggio "E"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P.d.C. n.05C/063 del 01.12.2005



PIANTA PIANO SECONDO - Alloggio "E"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

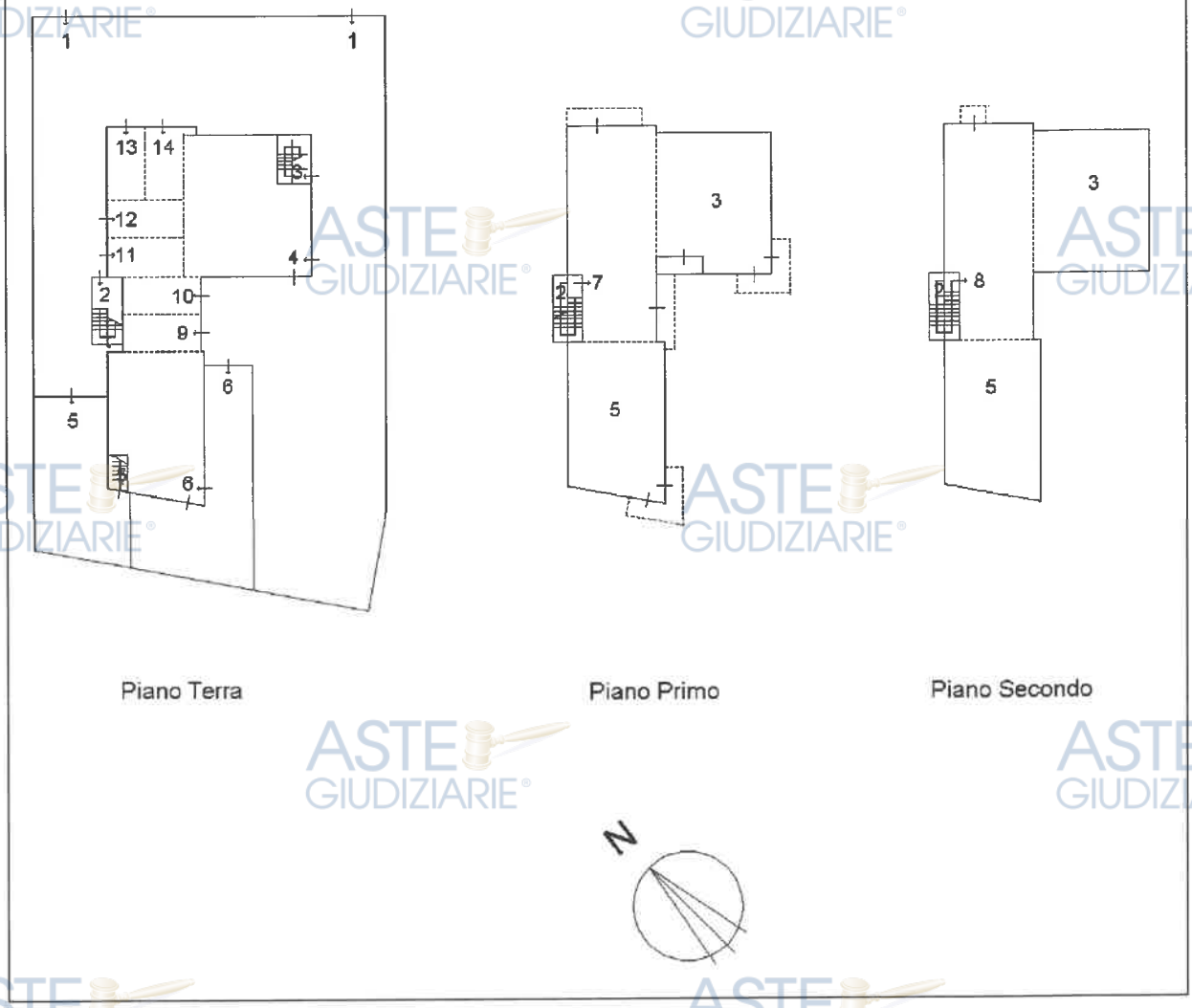
= ALTA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Loreggia, Via P.M. Bottacin, 9
Sez. - fg.**7**, part.**782**, sub.**5**, cat.**A/2**, cl.**2**, cons. **5 vani**, piano **P.T., 1°-2°P**, rendita **€ 387,34**;
Sez. - fg.**7**, part.**782**, sub.**11**, cat.**C/6**, cl.**2**, cons. **13 m²**, piano **t.**, rendita **€ 24,17**.
B.C.N.C. (parti comuni).

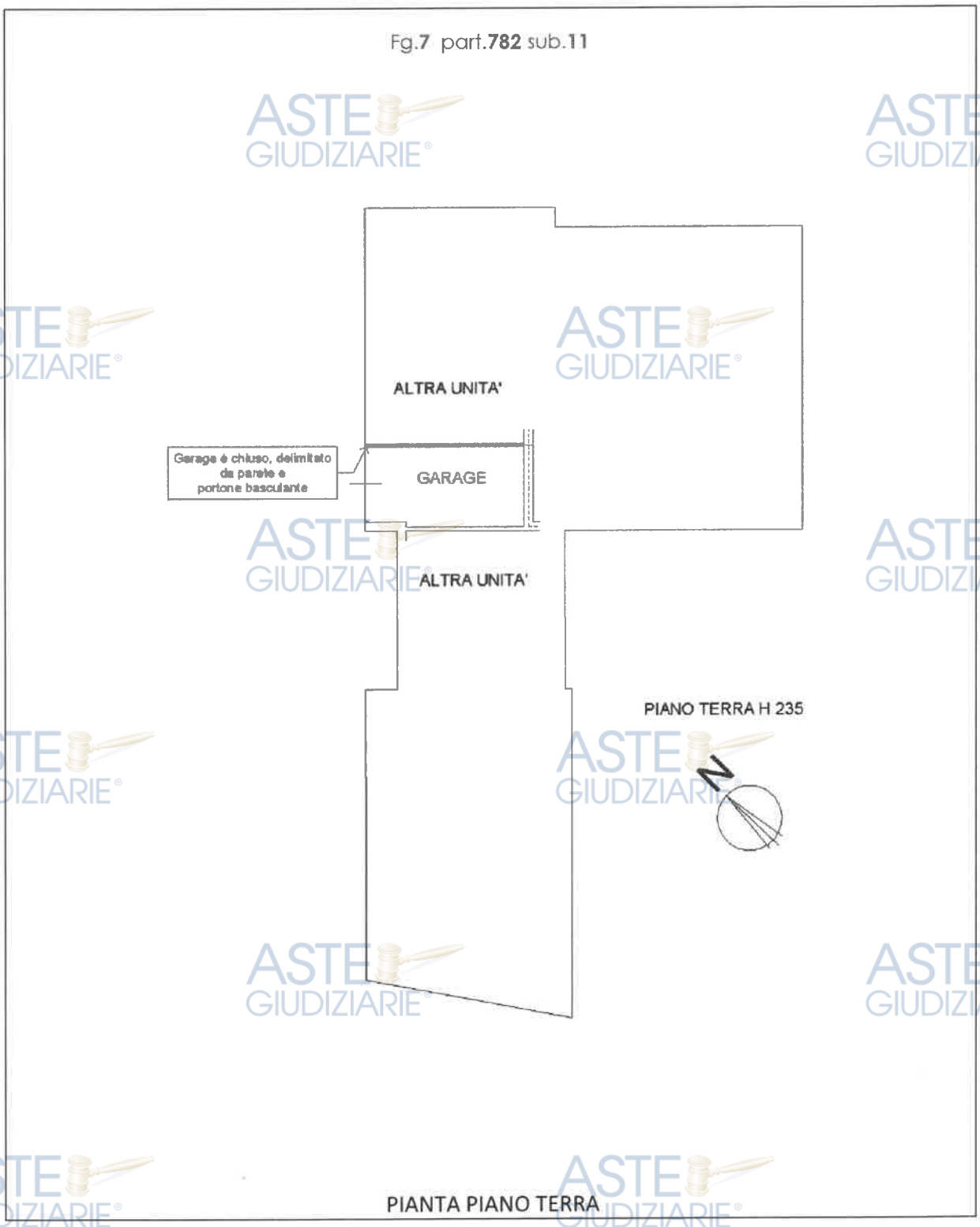
Fg.**7**, part.**782**, Sub.**5 -11**

Elaborato planimetrico



Piano Terra | Piano Primo | Piano Secondo

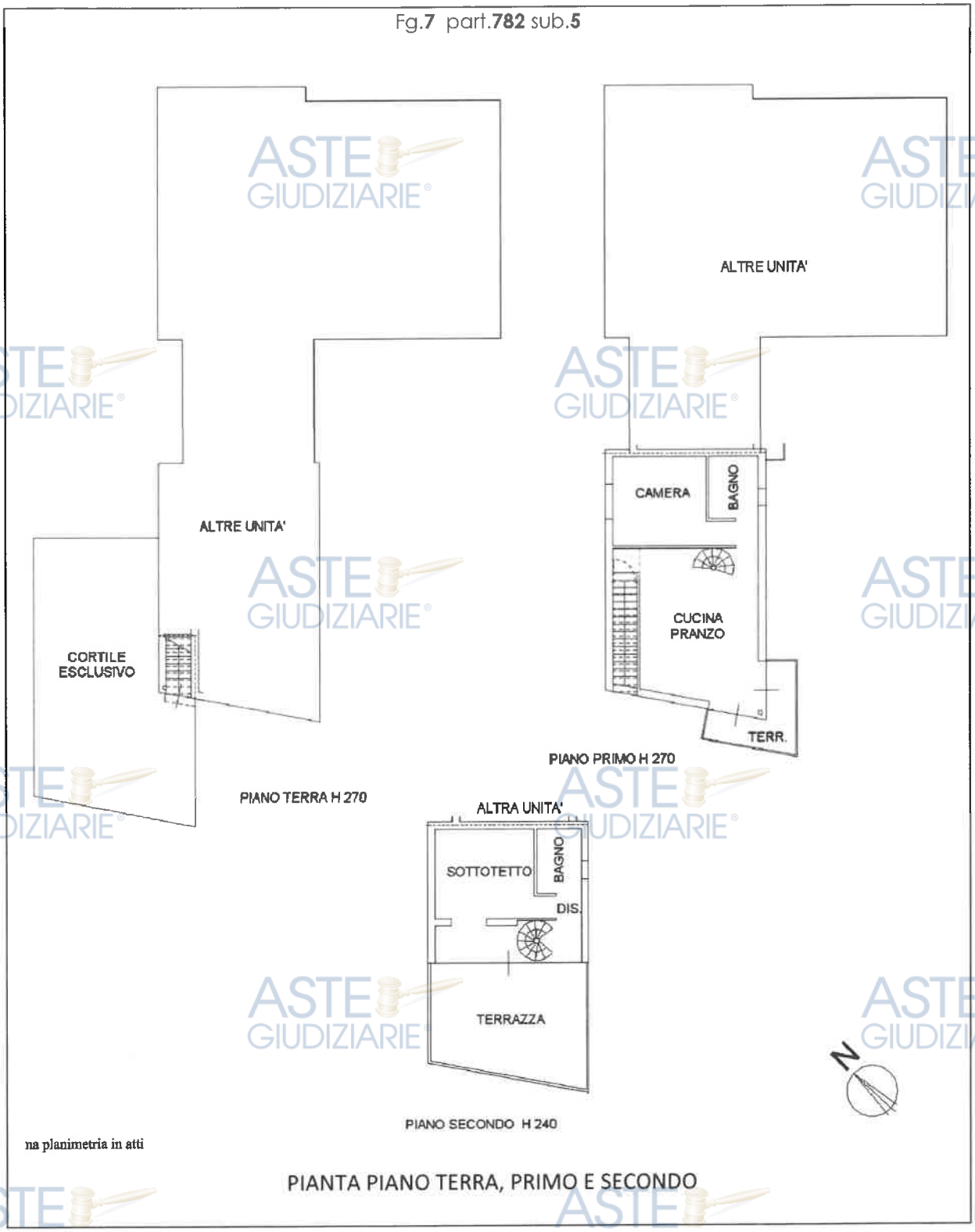
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fg.**7** part.**782** sub.**5**



na planimetria in atti

PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Ditta catastale:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si evidenziano le seguenti difformità nella planimetria catastale:

nell'**appartamento** le difformità interne consistono:
- piano terra: un differente andamento della rampa di scale e una traslazione dei gradini che, al piano primo determina un arretramento della scala, con conseguente ampliamento dello spazio di sbarco;
- piano primo: lo spazio di sbarco della rampa di scale, è stato chiuso con una porta in metallo e vetro; I locali al piano primo hanno un'altezza di m.2.70;
- piano secondo: il tetto si presenta a due falde inclinate, con tavolato in legno e travi in ferro a vista, anziché con solaio o controsoffitto orizzontale; le altezze interne sono diverse: nel punto più basso sotto trave è di m.2.43/sotto tavolato è di m.2.55, mentre in corrispondenza al colmo, sotto trave è di m.2.94/sotto tavolato è di m. 3.09;

nel **Garage** difformità interne e esterne consistono:
- piano terra: si rileva che il garage risulta chiuso, mediante tramezzatura interna e basculante in metallo, in difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo che lo indicava come spazio aperto.

Confini catastali:
- Nord-est: altra proprietà (sub.6) e parti comuni (sub.1);
- Est: altra proprietà (sub.6);
- Ovest: altra proprietà (part.698);
- Sud-ovest: altra proprietà (sub.6), part.527, 698.

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA = NESSUNA CRITICITÀ =

L'immobile insiste in area che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Loreggia, presenta la seguente destinazione (All.5):

- **P.I.: Zona C2/21**;
- **Zona C2:** Residenziale non urbanizzata. Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 11 e 23 delle norme tecniche operative del vigente Piano Interventi, priva di indice di edificabilità.

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

Informazioni sull'immobile

3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità oggetto di perizia al momento del sopralluogo risulta occupata dall'esecutato.

3.1 - Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

Gli elementi identificativi dei beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento e quelli citati nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali (Fg.**7**, part.**782**, sub.**5-11**).

3.2 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà.

3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile

Al ventennio gli immobili oggetto dalla procedura, dalla Certificazione notarile, risultano così intestati:

- dal **15.09.2005** di proprietà di sede per la quota di 1/1 di piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto terreni Fg.7 part.699), per averlo acquistato da . con sede in (C.F. , mediante atto di compravendita, del Notaio Merone Giorgio da Camposampiero, in data15.09.2005, rep.147371/38153 e trascritto il 22.09.2005 ai n.ri 44676/24122;
- dal **30.08.2007** di proprietà di per la quota di 1/1 di piena proprietà per averlo acquistato da mediante atto di compravendita, del Notaio Cardarelli Roberta da Padova (PD), in data 30.08.2007 rep. n.4942/2757 e trascritto il 05.09.2007 ai n.ri 47950/25185;
- dal **31.10.2019** di proprietà di per la quota di 1/1 di piena proprietà per averlo acquistato da mediante atto di compravendita, del Notaio Manganiello Luigi da Silea (TV), in data 31.10.2019, rep. n.4492/3632 e trascritto il 04.11.2019 ai n.ri 43797/28019.

4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri rilevati:

Convenzioni matrimoniali e prov. di assegn. casa coniugale: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

Atti di asservimento urbanistico: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altre limitazioni d'uso: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:

Iscrizioni e trascrizioni:

04.11.2019 *iscrizione* n. , nascente da **ipoteca volontaria**, a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto del Notaio Manganiello Luigi da Silea (TV) in data 31.10.2019, rep n.4493/3633 a favore di ", sede di), a carico di

06.11.2025 *trascrizione* n. , **atto di pignoramento**, verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale giudiziario Tribunale di Padova con sede a Padova (PD) in data 12.10.2025 rep. n.6170/2025, a favore in forza di sede ed a carico

Sentenze di pignoramento: Verbale di pignoramento del 06/11/2025 - Registro Particolare 30123 Registro Generale 43365 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PADOVA Repertorio 6170/2025 del 12/10/2025.

Altre trascrizioni: ***Non emerse dalle indagini svolte.***

Alla data del **10.03.2026** non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oltre a quelle già citate dalla certificazione notarile già presente in procedura.

5 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari oggetto della procedura non rientrano in contesti condominiali e quindi non sono presenti resoconti in merito a spese di gestione o manutenzione.

6 - VISURE CATASTALI, CDU, A.P.E.

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3), Certificato di destinazione urbanistica (All.5) e Certificazione energetica dell'edificio del 2016 (All.8).

7 - COMUNICAZIONI DELL'INCARICO RICEVUTO ED INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

E' stata ricevuta comunicazione telefonica, in data **09.01.2026**, dal Custode nominato per la procedura Dott. Remo Davì, con il quale ho eseguito il primo accesso in data **21.01.2026**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del Valore

8 - VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore di mercato è "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arch. Roberto Pasqui
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Immobile P.T. Fg.**7** part.**782** sub.**5** - Vano scala interno	3,50	100%	3,50
Immobile 1°P Fg.**7** part.**782** sub.**5**	63,00	100%	63,00
Poggiolo 1°P Fg.**7** part.**782** sub.**5**	7,30	30%	2,19
Immobile 2°P Fg.**7** part.**782** sub.**5** - Sottotetto	35,00	50%	17,50
Terrazza 2°P Fg.**7** part.**782** sub.**5**	28,50	30%	8,55
Cortile esclusivo P.T. Fg.**7** part.**782** sub.**5**	62,00	10%	6,20
Garage P.T. Fg.**6** part.**782** sub.**11**	14,00	50%	7,00
Superficie commerciale totale, m²			**107,94**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	atto Notaio Morato Rep. 5167	Agenzia	Agenzia
Data contratto	30/07/2024	27/02/2026	27/02/2026
Superfici principali e secondarie	114,00 mq	95,00 mq	120,00 mq
Prezzo dichiarato	**158.00,00 €**	**145.000,00 €**	**175.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 1.364,16**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	107,94	1352,22	€ 145.958,63
Valore di mercato	**€ 145.958,63**		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per S.C.I.A. + sanzione amministrativa	S.C.I.A.	€ 8.532,00
Spese per pratica Accatastamento	Docfa	€ 800,00
Totale		€ 9.332,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 145.958,63
Spese di regolarizzazione €	- € 9.332,00
Totale	€ 136.626,63
Totale Arrotondato	**€ 137.000,00**

Valore di mercato STIMATO € 137.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 20.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 116.450,00**

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 116.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.1 – VERIFICA COLTURA PER TERRENI AGRICOLI, AFFITTI E PRESUMIBILE REDDITIVITA'

L'unità abitativa oggetto di perizia non è interessata da contratto di locazione.

Nella perizia non sono compresi terreni agricoli.

8.2 – RISULTATI DI VENDITE GIUDIZIALI IN ZONA, IN BASE AI DATI FORNITI DA ASTALEGALE

In base ai dati forniti da Astalegale, relativamente a risultati di vendite giudiziali, da immobili, avvenute in zona limitrofa, sono state ricavate le seguenti informazioni:

IMMOBILI GIUDICATI IN ASTA			
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
PROCEDURA	R.G.E. 928/2012	R.G.E. 297/2017	R.G.E. 2583/2020
Data aggiudicazione	21/04/2021	17/09/2018	29/04/2022
Superfici principali e secondarie	136,00 mq	74,00 mq	113,00 mq
Prezzo di aggiudicazione	**111.000,00 €**	**66.000,00 €**	**93.000,00 €**
Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione	**816,18 €**	**891,89 €**	**823,01 €**

Pertanto, in base ai dati sopracitati, si ritiene congrua la valutazione di mercato eseguita e il valore di vendita giudiziale determinato.

Padova lì, 10 Marzo 2026



L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

ALLEGATI Lotto 1:

1	N.C.E.U. Elaborato Planimetrico + planimetrie Fg.7 part.782
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di compravendita Notaio Manganiello rep.[illegible] del31.10.2019
5	C.D.U.
6	P.d.C. n.05C/063 del 01.12.2005
7	Richiesta Certificato di Agibilità del 08.06.2007
8	Attestato di prestazione energetica dell'edificio del 2016
9	Scheda MCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009