

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICA di VALUTAZIONE DANNI **per la MESSA IN SICUREZZA**

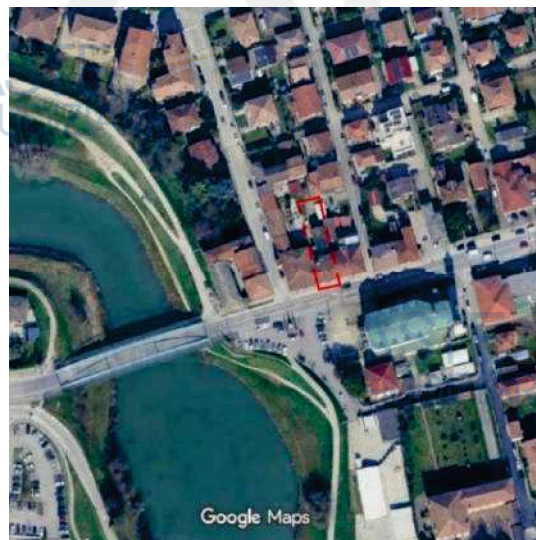
Indagine eseguita presso l'immobile sito a Tencarola
Via Padova n.25 – P.T. - 1°Piano

Oggetto: Verifica tecnica nell'immobile di proprietà

Richiedente: Giudice dell'Esec. Imm. n.266/2025, Dott. Paola Rossi



Lotto 1 – Immobile P.T.-1°P con pertinenze
Via Padova, 25 – Selvazzano dentro (PD)



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

**Premessa**

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Padova al n.2000, a seguito di incarico avuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.266/2025, Dott.ssa Paola Rossi, ha eseguito delle verifiche tecniche presso l'immobile in oggetto, che al momento del sopralluogo risultava libero.

Obiettivo

Obiettivo dell'indagine è la **messa in sicurezza dell'immobile**, previa verifica dei danni derivanti dal deterioramento e dal degrado delle strutture, causati da fenomeni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Tali fenomeni hanno determinato il distacco di porzioni di controsoffitti in incannucciato e arelle, nonché il degrado di alcune parti di solai e della pavimentazione lignea. L'attività era inoltre, finalizzata a determinazione e quantificazione gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'immobile.

Svolgimento delle operazioni-attività e descrizione delle problematiche

La verifica si è svolta in data **21/05/2026** dalle ore 10.30 alle ore 12.00, alla presenza del Dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. per conto del Custode.

L'attività ispettiva è consistita in un sopralluogo dell'immobile in oggetto e di alcuni locali appartenenti a proprietà confinanti (Panificio e magazzino posti al piano terra), interessati dalle problematiche riconducibili a infiltrazioni e criticità provenienti dai piani superiori.

L'analisi è stata effettuato, in particolare visionando i vari ambienti posti al piano terra e primo, che presentano problematiche, con contestuale documentazione fotografica degli elementi danneggiati, in particolare controsoffitti e solai.

Inizialmente è stata esaminata la zona giorno al piano terra, comprendente ingresso e cucina; successivamente il sopralluogo è proseguito al piano primo, nella zona notte composta da tre camere, un corridoio, un bagno. Dal terrazzo è stato possibile effettuare un'ispezione visiva della copertura; inoltre, tramite drone, è stata eseguita una verifica dello stato del tetto che è risultato danneggiato.

Al piano terra, nell'ingresso, è stato rilevato il crollo di una porzione del controsoffitto in arelle. Al piano primo si riscontrano diffuse infiltrazioni nei controsoffitti in incannucciato/arelle; nella camera 3, si rileva la rottura della pavimentazione in tavolato ligneo.

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



Le strutture sono state infine sottoposte a verifiche mediante indagini termografiche.

Alla luce di quanto rilevato, si allega la documentazione fotografica, suddivisa per ambiente, a testimonianza dello stato manutentivo dell'immobile e dei danni riscontrati, unitamente alla documentazione termografica.

In occasione del sopralluogo è stata invitata a partecipare l'impresa edile
per predisporre un preventivo di spesa
per la messa in sicurezza, al sopralluogo inoltre erano presenti anche i proprietari dell'immobile al piano terra coinvolto dalle infiltrazioni provenienti dai piani superiori.



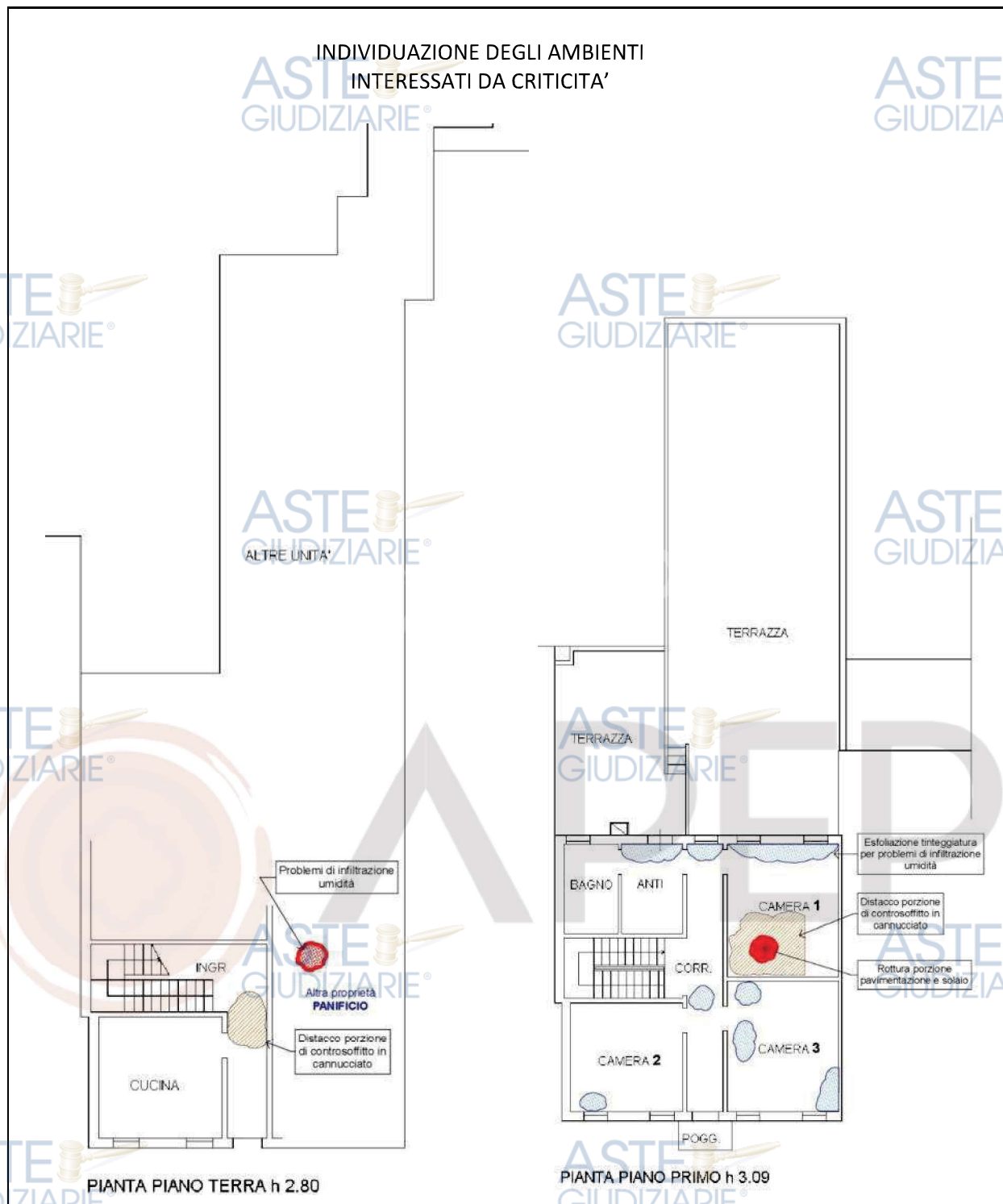
Arch. Roberto Pasqui

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA'

Arch. Roberto Pasqui

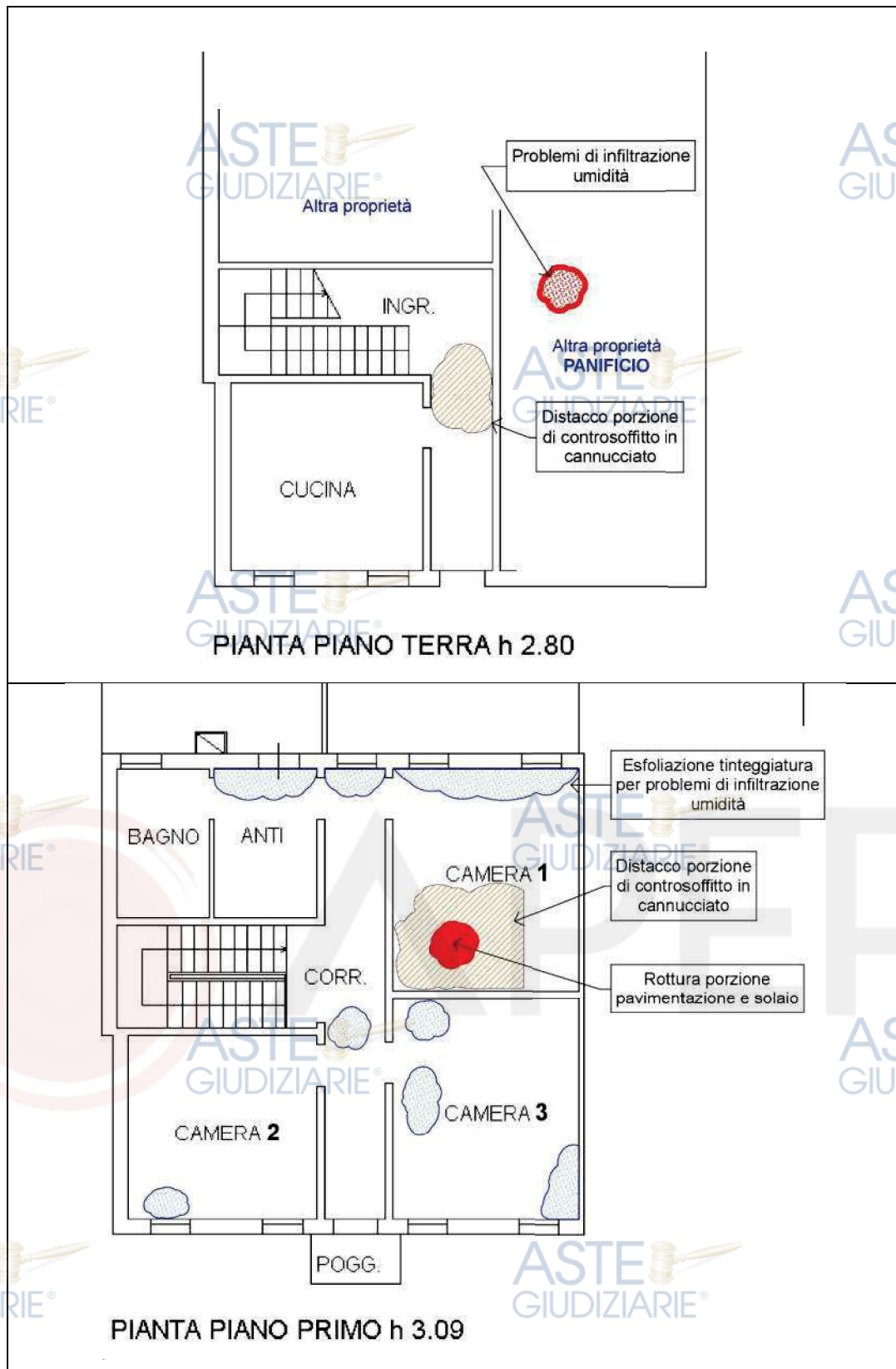
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-valuations
 ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
 SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

IMQ

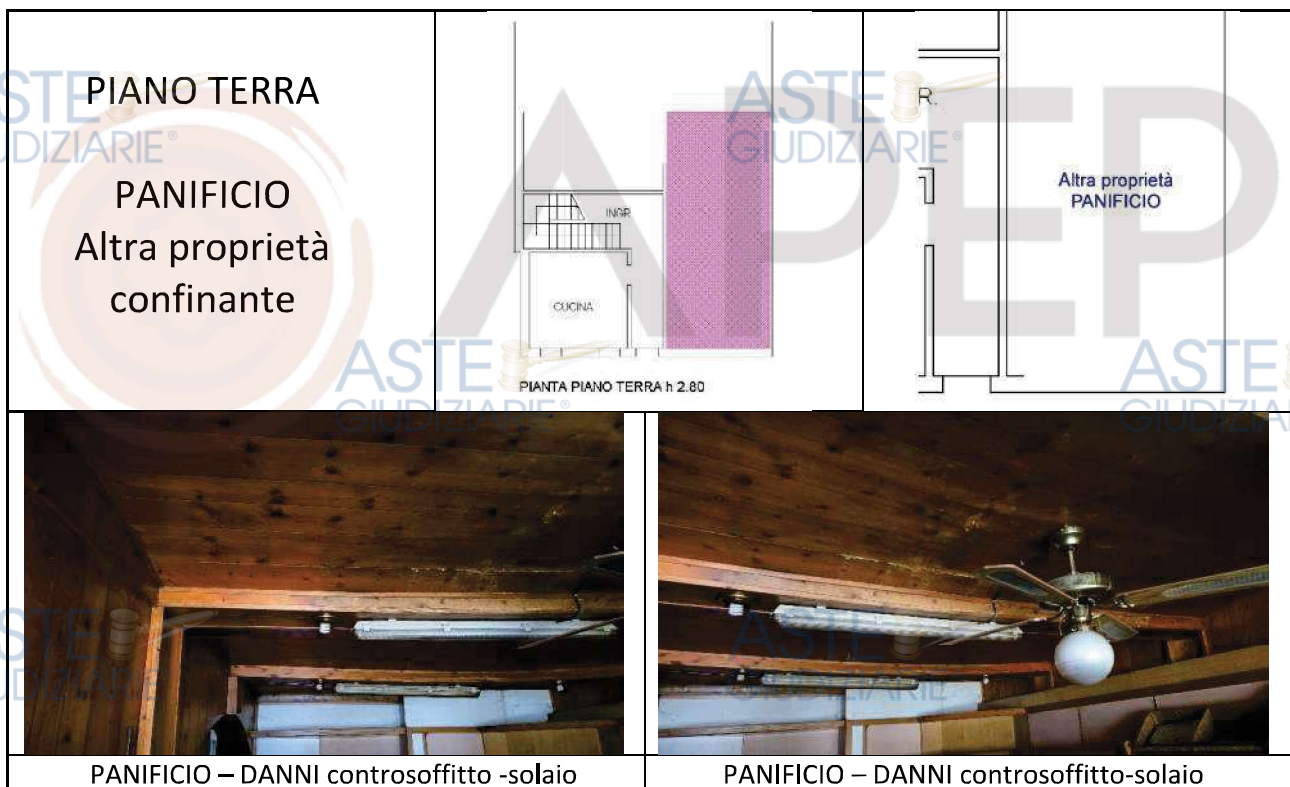
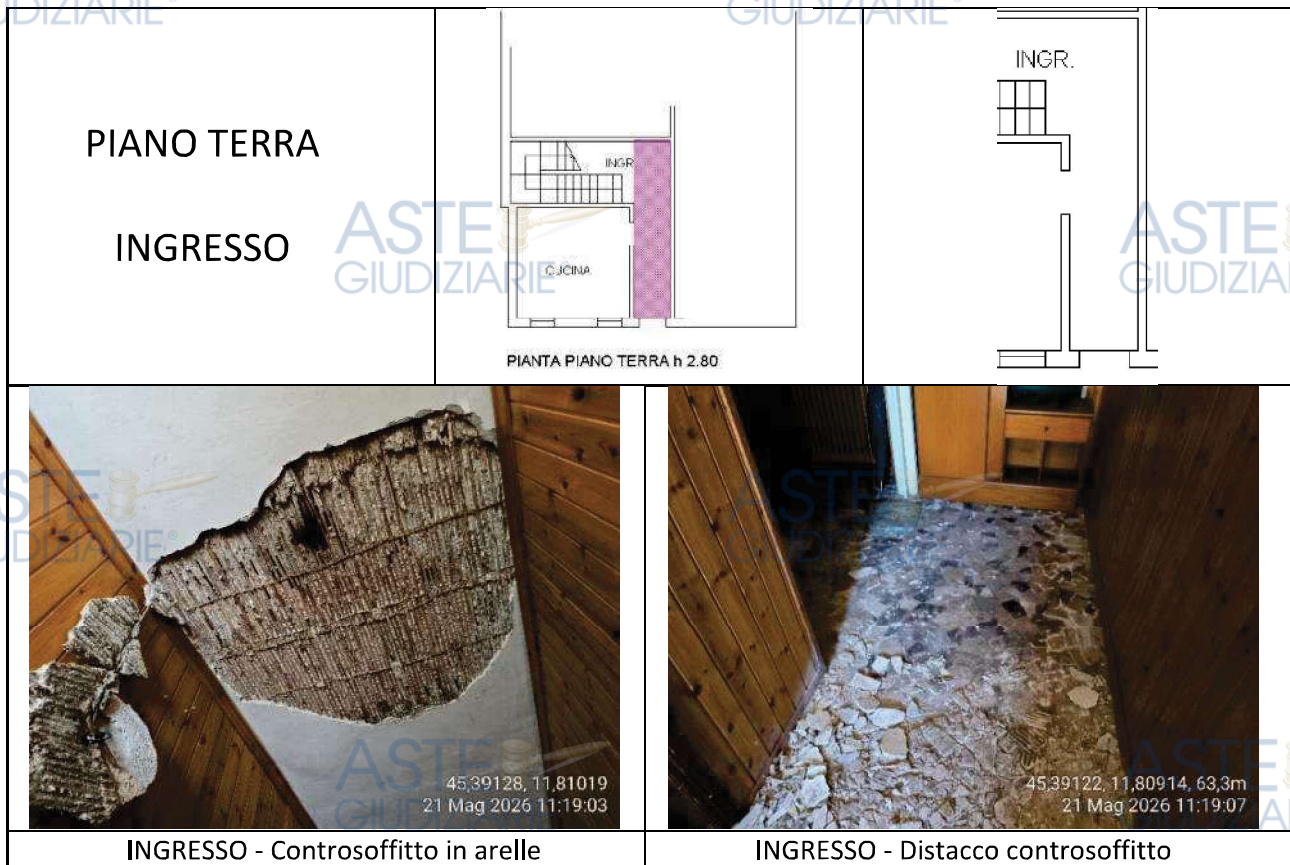
ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®



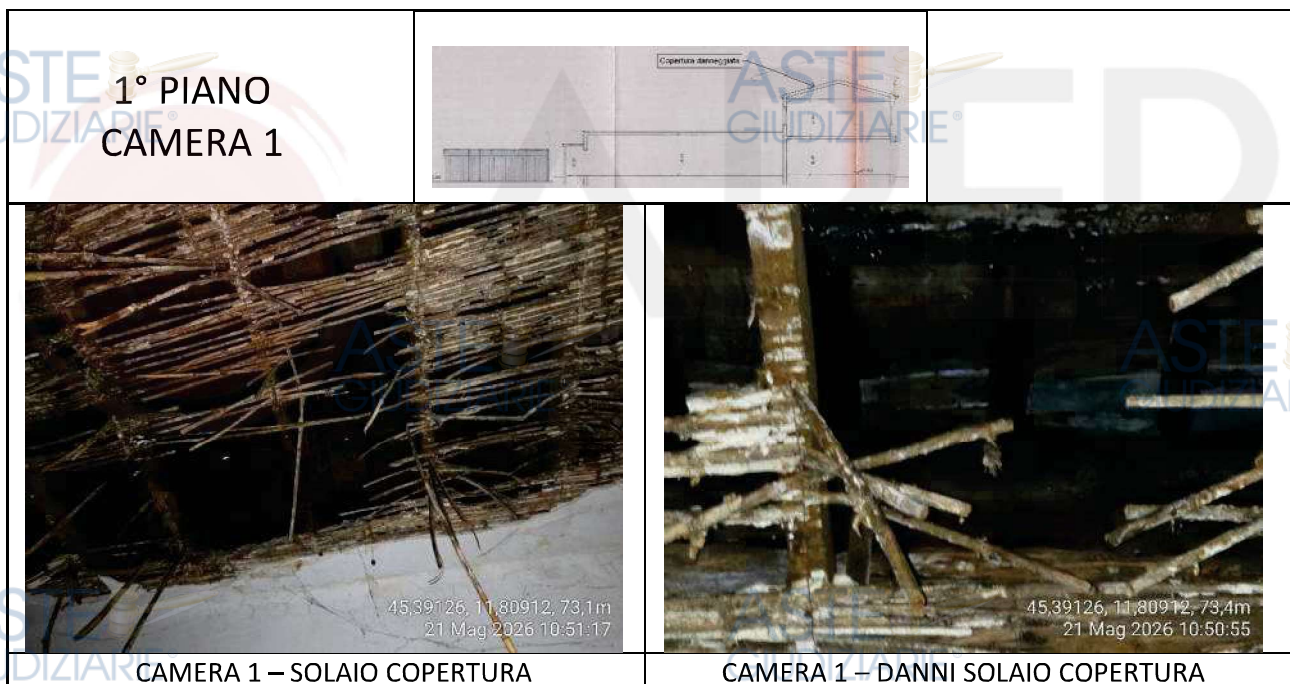
Arch. Roberto Pasqui

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



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



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



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



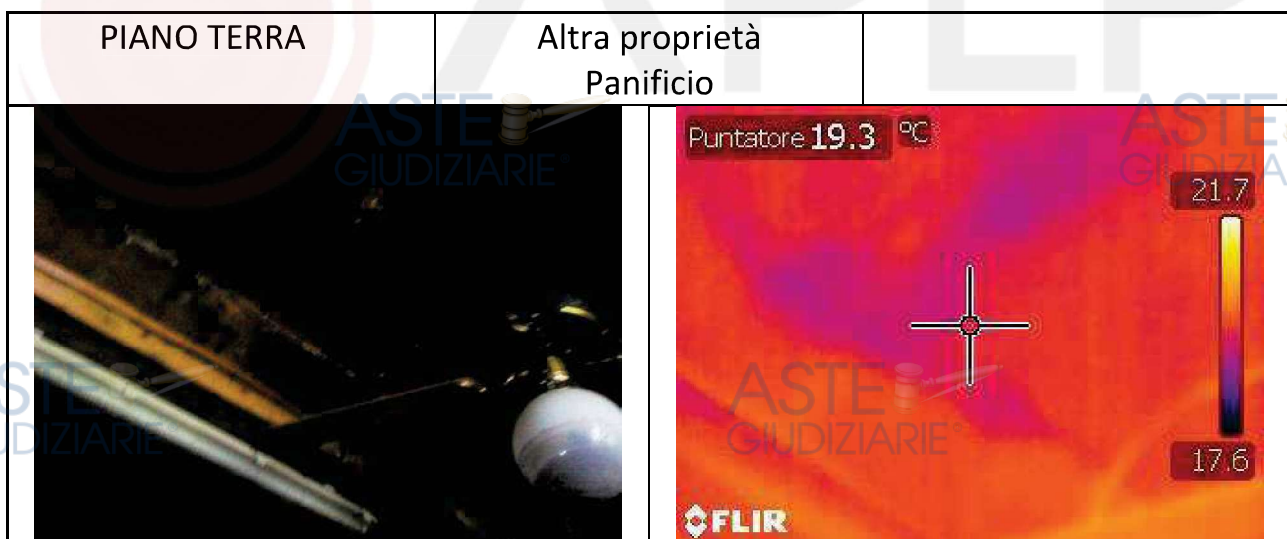
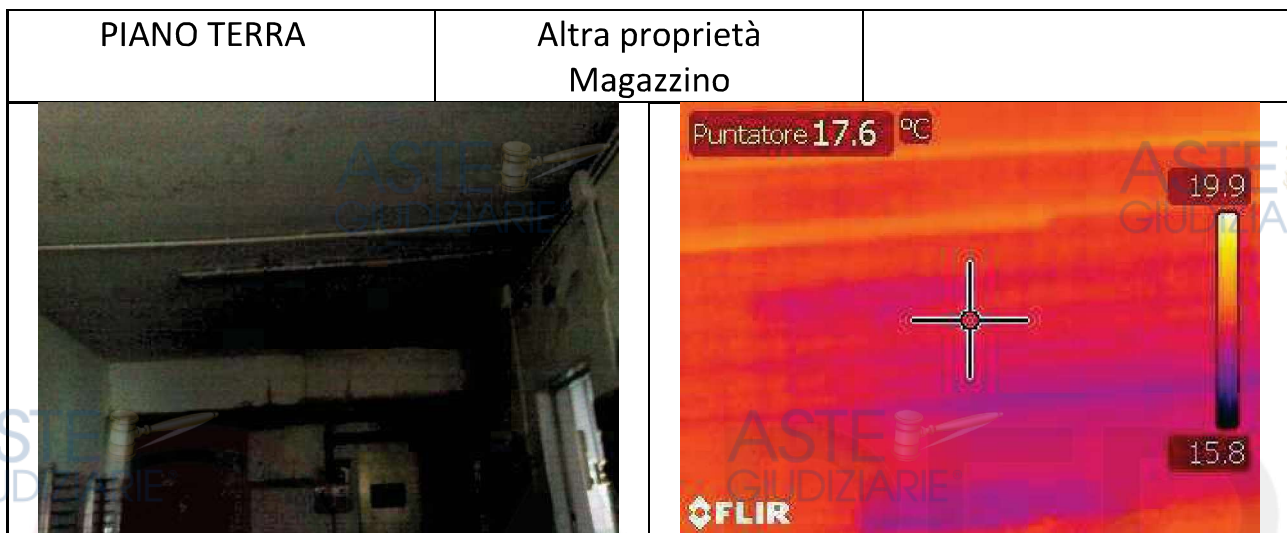
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILEVAZIONI TERMOGRAFICHE

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



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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPUTO DELLE OPERE PER LA MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE (prevetivo di spesa con importi confermati dall'impresa che ha visioanto gli immobili)					
	VOCE	UM	Q.TA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
1	PULIZIA DEL PAVIMENTO INTERNO DA PORZIONI DI CONTROSOFFITTO IN ARELLE (RIFIUTO SPECIALE)	corpo	1,00	€ 600,00	€ 600,00
2	PULIZIA DELLA TERRAZZA DA VEGETAZIONE INFESTANTE	mq	124,00	€ 10,00	€ 1.240,00
3	PULIZIA DELLE GRONDAIE DA VEGETAZIONE INFESTANTE	ml	19,20	€ 15,00	€ 288,00
4	RIMOZIONE DEI CONTROSOFFITTI IN ARELLE IN FASE DI DISTACCO	corpo	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
5	SMONTAGGIO CONTROSOFFITTO IN LEGNO NEL PANIFICIO AL PIANO TERRA (PROPRIETA' CONFINANTE)	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
6	PUNTELLAMENTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL SOLAIO INCLINATO DI COPERTURA	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
7	PUNTELLAMENTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL PRIMO SOLAIO ORIZZONTALE NEL PANIFICIO (PROPRIETA' CONFINANTE)	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
8	RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA IN COPPI, E ACCATASTAMENTO IN TERRAZZA, PER EVENTUALE RECUPERO	mq	105,60	€ 50,00	€ 5.280,00
9	POSA IN OPERA DI GUAINA DI SACRIFICIO IMPERMEABILIZZANTE	mq	105,60	€ 25,00	€ 2.640,00
10	IMPREVISTI - VOCE STIMATA A CORPO PER EVENTUALI IMPREVISTI NON VISIBILI O CHE SI POTREBBERO MANIFESTARE DURANTE GLI INTERVENTI DI SMONTAGGIO	corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	TOTALE				€ 14.248,00

Si precisa che tali importi sono stati stimati ed ipotizzati sulla base di quanto rilevato e considerando anche degli imprevisti che potrebbero emergere. A tale importo andranno aggiunte eventuali spese tecniche se necessarie (Direzione Lavori, Sicurezza o verifiche post lavori).

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note conclusive

A seguito di quanto emerso dalle verifiche effettuate sopra descritte e dalle indagini eseguite si procede a quantificare gli interventi necessari per la messa in sicurezza dell'immobile.

In particolare, sono stati individuati i seguenti interventi necessari:

1. Pulizia del pavimento interno da porzioni di controsoffitto in arelle;
2. Pulizia della terrazza da vegetazione infestante;
3. Pulizia delle grondaie da vegetazione infestante;
4. Rimozione-smontaggio dei controsoffitti in arelle in fase di distacco;
5. Smontaggio del controsoffitto in legno presente nel panificio posto al piano terra;
6. Puntellamento per la messa in sicurezza del primo solaio orizzontale nel panificio (proprietà confinante);
7. Puntellamento per messa in sicurezza del solaio inclinato di copertura;
8. Rimozione del manto di copertura in coppi con relativo accatastamento per un eventuale recupero; messa in sicurezza delle porzioni strutturali precarie;
9. Posa in opera di guaina di sacrificio impermeabilizzante;
10. Imprevisti, per opere non visibili che potrebbero manifestarsi durante gli interventi di rimozione.

Alla luce di quanto sopra esposto e di seguito documentato, si stima un costo di **€ 14.248,00 + iva** per il ripristino delle opere danneggiate, sono escluse le spese tecniche se necessarie.

Padova lì, 8 giugno 2026



L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui