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.266/2025
(Riunita E.I. n.317/2025)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE:
Dott. Holler Maurizio

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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 Padova, 25 - Selvazzano Dentro (PD)

BENI OGGETTI DI STIMA	Immobile P.T.-1°P (**sub.10**), garage P.T. (**sub.8**).
DATI CATASTALI	**N.C.E.U.** Comune di Selvazzano Dentro, Via Padova, 25 Sez. - fg.**13**, part.**67**, sub.**10**, cat.**A/3**, cl.**3**, cons.**6 vani**, piano **P.T.-1°P**; Sez. - fg.**13**, part.**67**, sub.**8**, cat.**C/6**, cl.**2**, cons.**12 m²**, piano **P.T.**; B.C.N.C. parti comuni.
ATTUALE PROPRIETA'	
STATO DI POSSESSO	L'unità immobiliare risulta libero.
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 06.03.2006, Notaio Diomede Fatigati, rep.52947/17069
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Nessuno.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	**23.03.2006 ipoteca volontaria** ai nn.15454/3637 a favore della **28.04.2009 pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.15750/9059 a favore della società **07.11.2025 atto di pignoramento immobiliare**, trascritto ai nn.43638/30315 a favore della Società **03.02.2026 iscrizione contro**, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario trascritto ai nn.43638/30315 del 07.11.2025 a favore della Società
SPESE MEDIE ANNUE	Nessuna.
Valore stimato	€ 59.445,96
Spese di regolarizzazione	**€ 11.032,00**
Totale arrotond. detratte spese	**€ 48.000,00**
Valore di Vendita Giudiziaria – FJV	**€ 41.000,00**

INDICE

1	Descrizione della zona	Pag. 4
1.1	Descrizione generale degli immobili	Pag. 4
1.2	Descrizione Immobili	Pag. 5
1.3	Descrizione Garage	Pag. 7
2	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag. 8
2.1	Conformità Catastale	Pag. 10
2.2	Conformità Urbanistica	Pag. 12
3	Stato di possesso dei beni	Pag. 12
3.1	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag. 12
3.2	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag. 13
3.3	Provenienze nel ventennio	Pag. 13
4	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag. 13
4.1	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag. 13
4.2	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag. 13
5	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag. 14
6	Visure catastali	Pag. 14
7	Comunicazioni	Pag. 14
8	Calcolo del Valore di Mercato	Pag. 15
8.1	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag. 17
8.2	Risultati di vendite giudiziali forniti da Asta legale	Pag. 17
	Elenco Allegati	Pag. 17

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

LOTTO 1 – Immobile P.T.-1°P con pertinenze

Via Padova, 25 - Selvazzano Dentro (PD)

PREMESSA

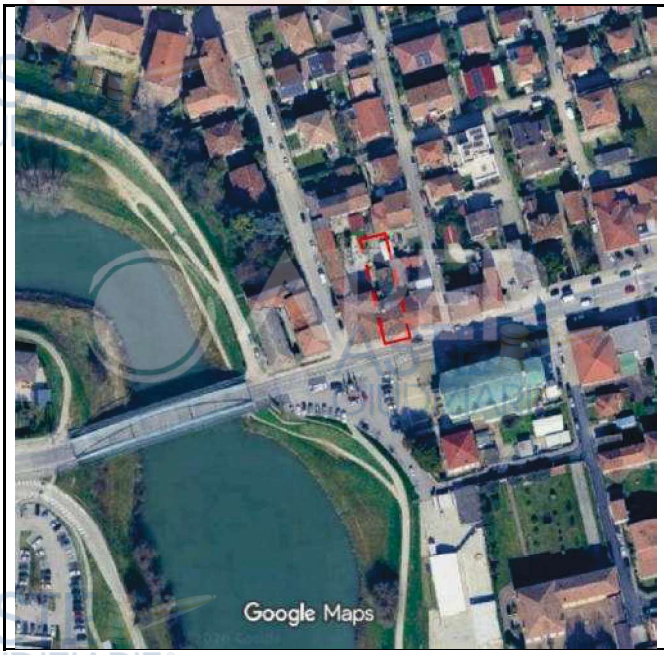
L'Esecuzione Immobiliare 266/2025 a seguito di istanza depositata in data 03/12/2025 è stata riunita con il L'Esecuzione Immobiliare n.317/2025, promossa da

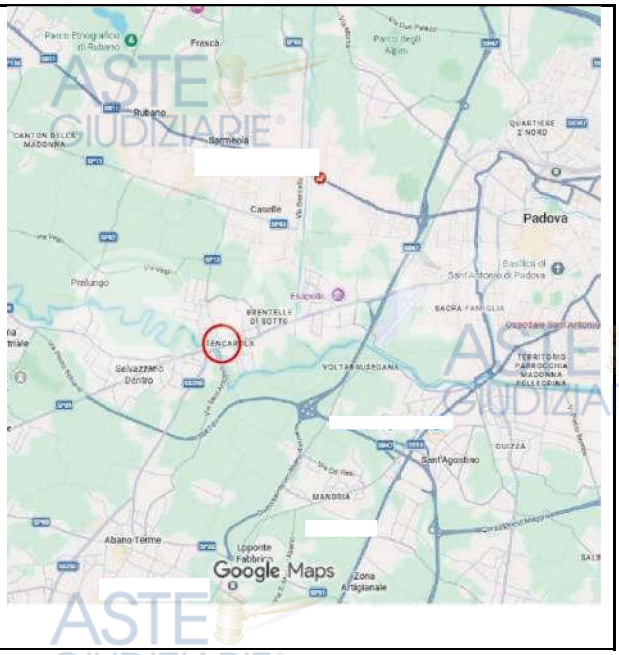
contro , avente ad oggetto i medesimi beni.

Inoltre lo stesso compendio è stato oggetto di esecuzione 133/2009 per la quale è stata redatta una relazione di aggiornamento nel 2013 per interventi urgenti necessari a risolvere delle problematiche di infiltrazione che avevano deteriorato l'immobile.

1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'immobile in oggetto è ubicato nella zona di Tencarola, frazione del Comune di Selvazzano Dentro, lungo la principale arteria viaria che attraversa il centro abitato, di fronte al sagrato della Parrocchia di San Bartolomeo.

Si tratta di un immobile situato, nelle vicinanze del ponte sul Bacchiglione con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, oltre a servizi e attività commerciali. I collegamenti sono garantiti dalla presenza dalla S.S.250 che consente di raggiungere Padova; inoltre, lungo la strada statale, sono presenti fermate del servizio di trasporto pubblico extraurbana.





1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI L'immobile è costituito da un edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra, cui si aggiunge una porzione realizzata successivamente tramite ampliamento, sviluppata su un solo piano fuori terra. Nell'edificio residenziale al piano terra in

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

adiacenza all'unità immobiliare, oggetto di stima, è presente un negozio destinato a panificio ora dismesso. Il sedime del fabbricato, non occupa interamente la superficie del lotto, lasciando un'area scoperta adibita a cortile ad uso condominiale (comune ad altre unità); dallo scoperto è possibile accedere al garage del piano terra.

L'edificio esistente risale ad un periodo antecedente agli anni '60, presenta uno stile architettonico tipico dell'epoca di realizzazione. E' organizzato secondo uno schema distributivo semplice, con corridoio centrale e stanze laterali. La struttura è costituita da murature portanti in laterizio, solaio in legno con controsoffitto in "incannucciato tipo grisole", le pareti in laterizio sono intonacate. La copertura è realizzata con struttura lignea a due falde inclinate, con manto di copertura in tegole.

Nel complesso l'immobile esternamente si presenta in pessimo stato conservativo.

	
Vista prospetto da via Padova	Vista prospetto da Via Padova

1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILI (sub.10): l'unità immobiliare **residenziale** oggetto di valutazione, è articolata su due livelli, piano terra e primo. L'accesso pedonale avviene da Via Padova, mentre quello carrabile avviene da Via Don Bosco, attraverso un cortile comune. L'abitazione ha una superficie lorda complessiva pari a circa **250 m²**, e più precisamente lo schema distributivo prevede:

- al *piano terra* la zona giorno, composta da ingresso, cucina e un corridoio, un vano scala che consente di raggiungere il piano superiore, con una superficie lorda complessiva pari a circa **36 m²** ;
- al *piano primo* la zona notte, composta da un corridoio di distribuzione, tre camere, un anti bagno, un bagno finestrato con una superficie lorda pari a circa **86 m²** , un piccolo poggiolo (**1,80 m²**) e un'ampia terrazza (**124 m²**), con una superficie lorda complessiva pari a circa **212 m²** .

I locali del piano primo hanno un'altezza di m.2,80, mentre al primo piano hanno un'altezza di m.3,09.

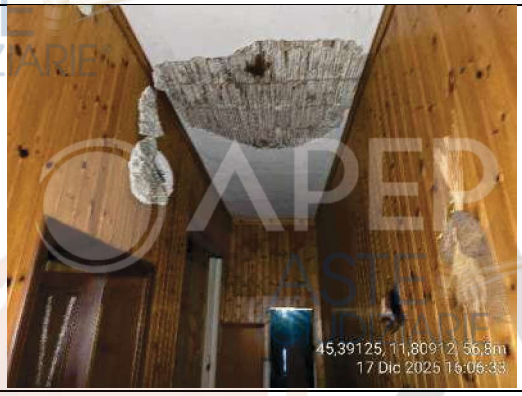
L'immobile esistente edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, è stato restaurato e ampliato nel 1972. La costruzione è stata realizzata in muratura di bimattoni intonacata all'esterno con intonaco di graniglia bianca frattazzata. I serramenti esterni sono in legno douglas.

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, sia per le strutture esterne sia per gli ambienti interni. Le facciate esterne risultano interessate degrado dell'intonaco, con fenomeni di

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

distacco e ammaloramento localizzato; gli oscuri in legno presentano avanzato stato di deterioramento, con verniciatura compromessa e parti danneggiate.
All'interno, al piano terra, il corridoio evidenzia distacchi del controsoffitto in incannucciato; analoghe condizioni di degrado sono riscontrabili anche al piano primo. Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua nel controsoffitto del solaio orizzontale di copertura, con conseguente compromissione delle finiture. Le pavimentazioni risultano danneggiate e usurate, e gli ambienti si presentano in stato di trascuratezza e sporcizia diffusa.
La terrazza si presenta senza pavimentazione ed è in stato di abbandono, caratterizzata dalla crescita di vegetazione spontanea e infestanti. La copertura in coppi presenta elementi danneggiati e disallineati indice di carente manutenzione e possibile causa delle infiltrazioni riscontrate che erano già state documentate con relazione di accertamento della Geom. Zerbetto del 27/05/2013.

PIANO TERRA	
	
Ingresso	Ingresso
	
Cucina	Cucina
	
Vano scala	Vano scala

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

PIANO PRIMO	
	
Corridoio	.....
	
Corridoio	Camera
	
Camera	Camera matrimoniale
	
Bagno	Ampliamento

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae



Camera



Terrazzo



Terrazzo



Terrazzo

Serramenti – Il portoncino d'ingresso in legno con sopraluce, non è di tipo blindato; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con vetro semplice, davanzali e soglie sono in cemento, gli oscuri in legno, alla padovana, si presentano danneggiati. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, ad anta completi di ferramenta.

Pavimenti – Le pavimentazioni interne risalgono al periodo originario dell'edificio; al piano terra è presente una pavimentazione in stile palladiano; al piano primo, nel servizio igienico si trova un pavimento e un rivestimento in piastrelle di ceramica, danneggiato; nelle camere è presente una pavimentazione in legno, la scala interna è in graniglia di marmo. I pavimenti in generale mostrano evidenti segni di usura e danni.

Finiture interne ed esterne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le pareti al piano terra sono rivestite con perline in legno, mentre nel bagno sono presenti rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrico – Di tipo sottotraccia, in corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità. Dato il pessimo stato di manutenzione e dalle infiltrazioni sarà comunque necessario procedere con un controllo e revisione totale degli impianti.

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

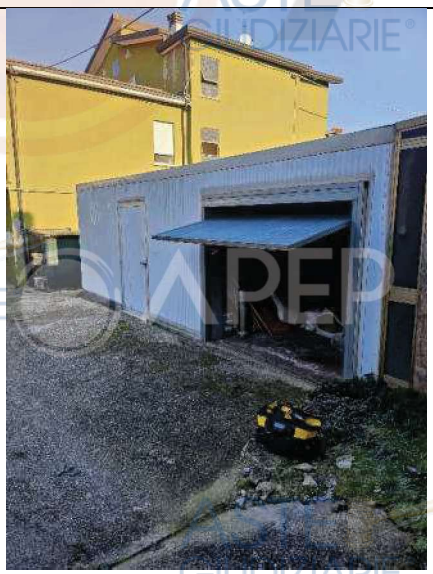
Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione – L'impianto di **riscaldamento** di tipo autonomo e radiatori in ghisa; in corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità. Dato il pessimo stato di manutenzione e dalle infiltrazioni sarà comunque necessario procedere con un controllo e revisione totale dell'impianto. Dalla verifica della precedente relazione risultava presente la vecchia caldaia con cui era stata redatta l'APE che è scaduta il 19/02/2026, accessibile dalla terrazza al primo piano; non è presente un impianto di condizionamento.

Nei soffitti del piano primo si rilevano problemi in infiltrazioni e umidità, con conseguente danneggiamento di controsoffitti, murature, pavimenti ed impianti.

1.3 – DESCRIZIONE GARAGE (sub. 8): Il garage, posto al piano terra, è raggiungibile dall'esterno dal cortile ad uso condominiale. Tale garage è organizzato in un unico ambiente e risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 12 ed un'altezza di m.2.40.

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

	
Garage - Piano terra	Garage - Piano terra

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

Pavimenti - il pavimento è in cemento lisciato.

Impianti - l'impianto elettrico in corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità.

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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. - CONFORMITÀ EDILIZIA = ALTA CRITICITÀ =

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

- **Autorizzazione Edilizia** per ampliare la casa di abitazione del **02.08.1965**;
- ***Domanda per ottenere L.E.*** *di restauro e ampliamento, prot. n.1934, del* ***29.02.1972****;*
- ***Domanda per ottenere L.E.*** *di restauro e ampliamento (Variante), n.145, prot.5786, del* ***25.07.1972****;*
- ***Domanda per ottenere C.E.****, prot.832, del* ***28.01.1982****;*
- **Concessione Edilizia in sanatoria**, L.47/85, Prat.n.1132 n.133/01, vista la domanda presentata in data 01.04.1986, prot.n.5583, si rilascia la concessione in sanatoria per ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale, modifica di destinazione d'uso di parte di fabbricato da residenziale ad artigianale, prot.33698, del **29.10.2001**.

Per il fabbricato non è stata rilasciata l'Abitabilità.

Dall'analisi degli atti documentali nell'**abitazione** (sub.**10**) sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne rispetto all'ultimo titolo abilitativo del 1965; in particolare, al primo piano, nella terrazza, è stato realizzato un ampliamento con pareti in doppio pannello OSB e copertura piana con struttura leggera, di circa 20 m^2 e una tettoia.

Per quanto riguarda le difformità dell'abitazione, sentito il comune, si ritengono sanabili mediante la 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:

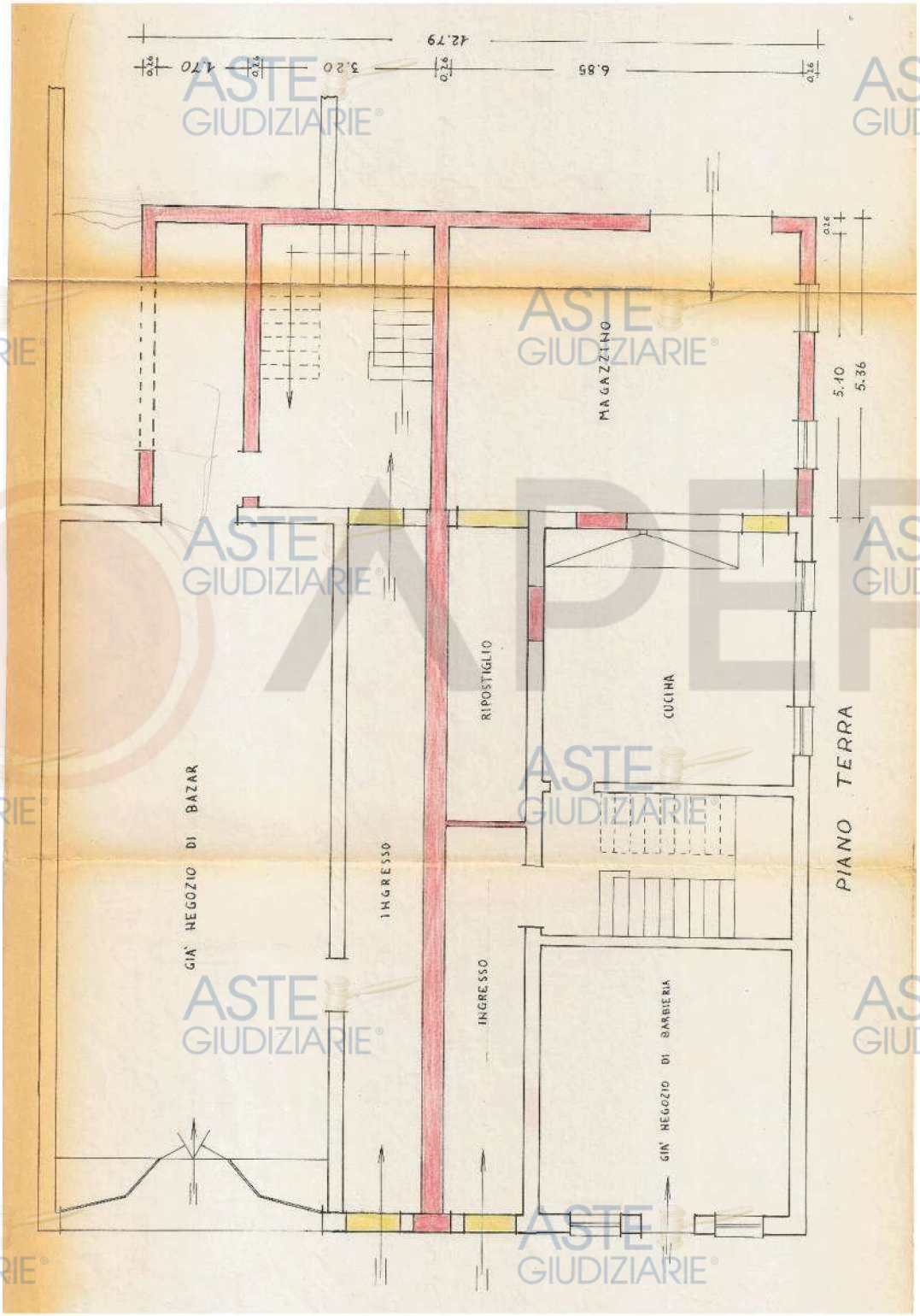
- per il quale si stimano circa **8.000,00 €** di spese tecniche, **1.032,00 €** di sanzione amministrativa minima da confermare da parte dell'Ufficio tecnico competente per un totale di **9.032,00 €** (oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica) e ai diritti di segreteria;
- per pratica di Agibilità si stimano circa **1.000,00 €**;
- per un importo complessivo stimato a corpo di circa **10.032,00 €**.

Per quanto riguarda il **garage** (sub.**8**) non si riscontrano difformità rispetto al Condono Edilizio rilasciato nel 2001, pertanto risulta conforme allo stato di fatto.

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Autorizzazione Edilizia del **02.08.1965**

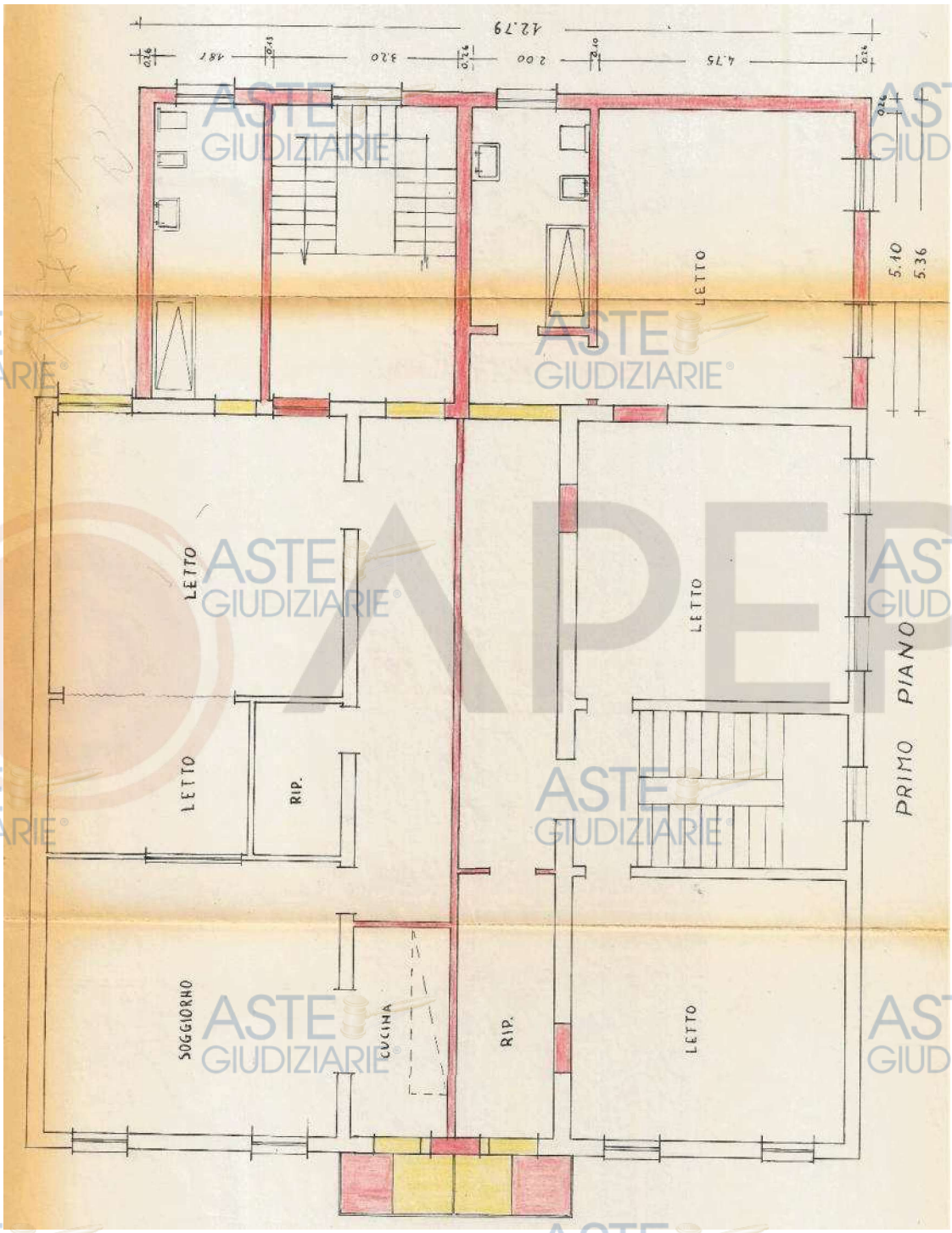


PIANTA PIANO TERRA

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Autorizzazione Edilizia del 02.08.1965



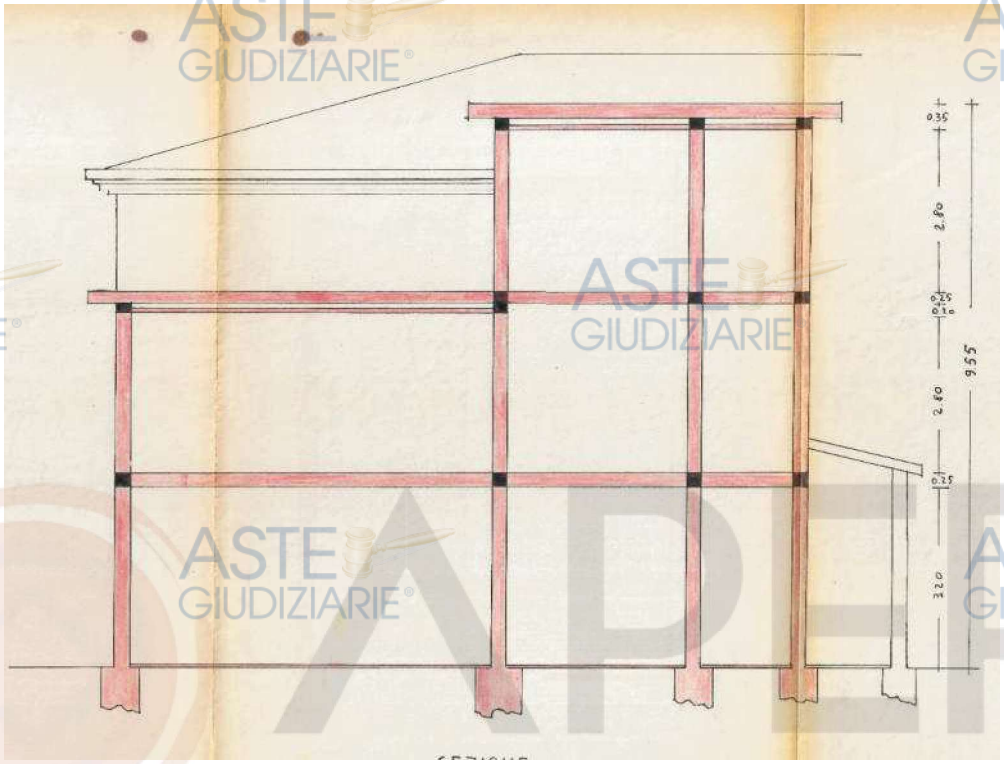
PIANTA PIANO PRIMO - Appartamento

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

Autorizzazione Edilizia del 02.08.1965

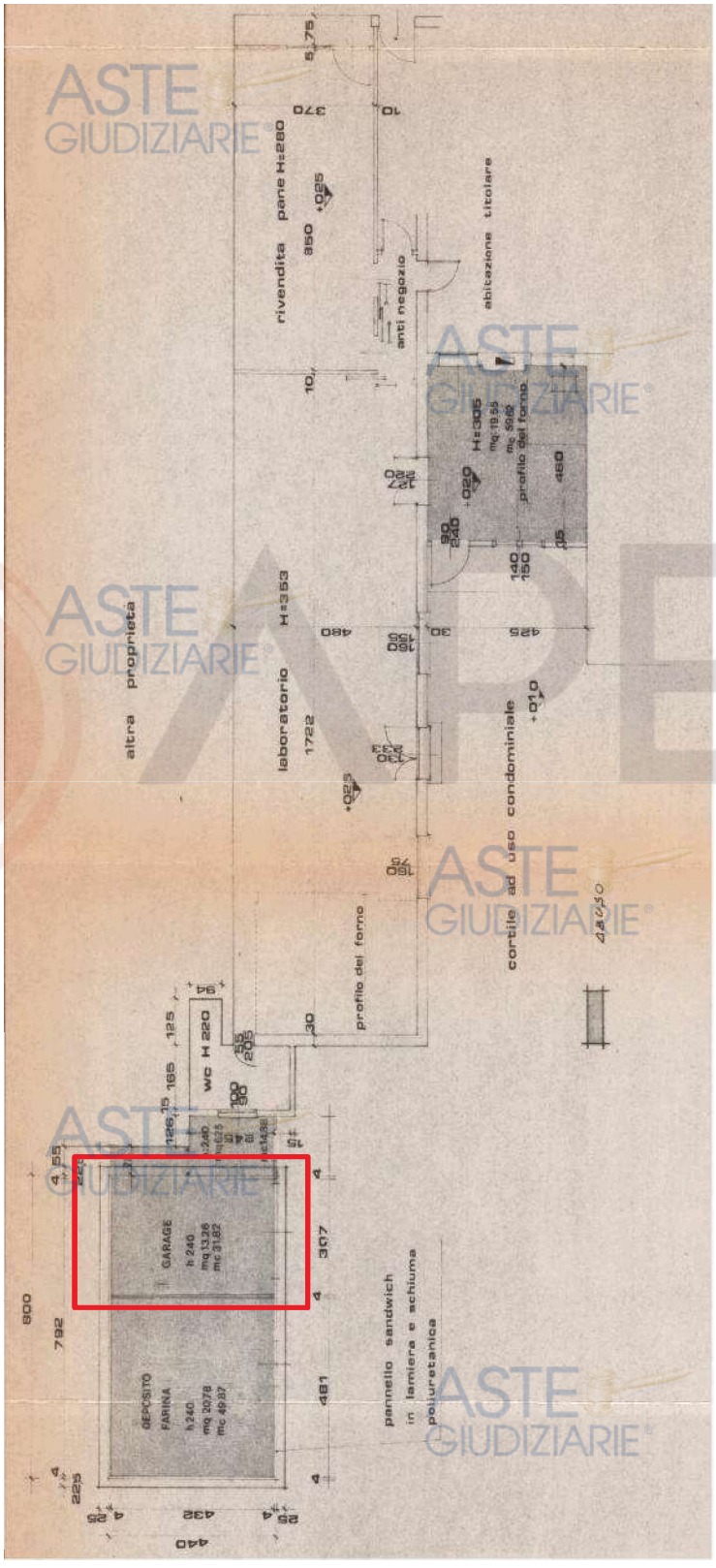


SEZIONE

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

Concessione Edilizia in sanatoria del 29.12.2001



PIANTA GARAGE

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

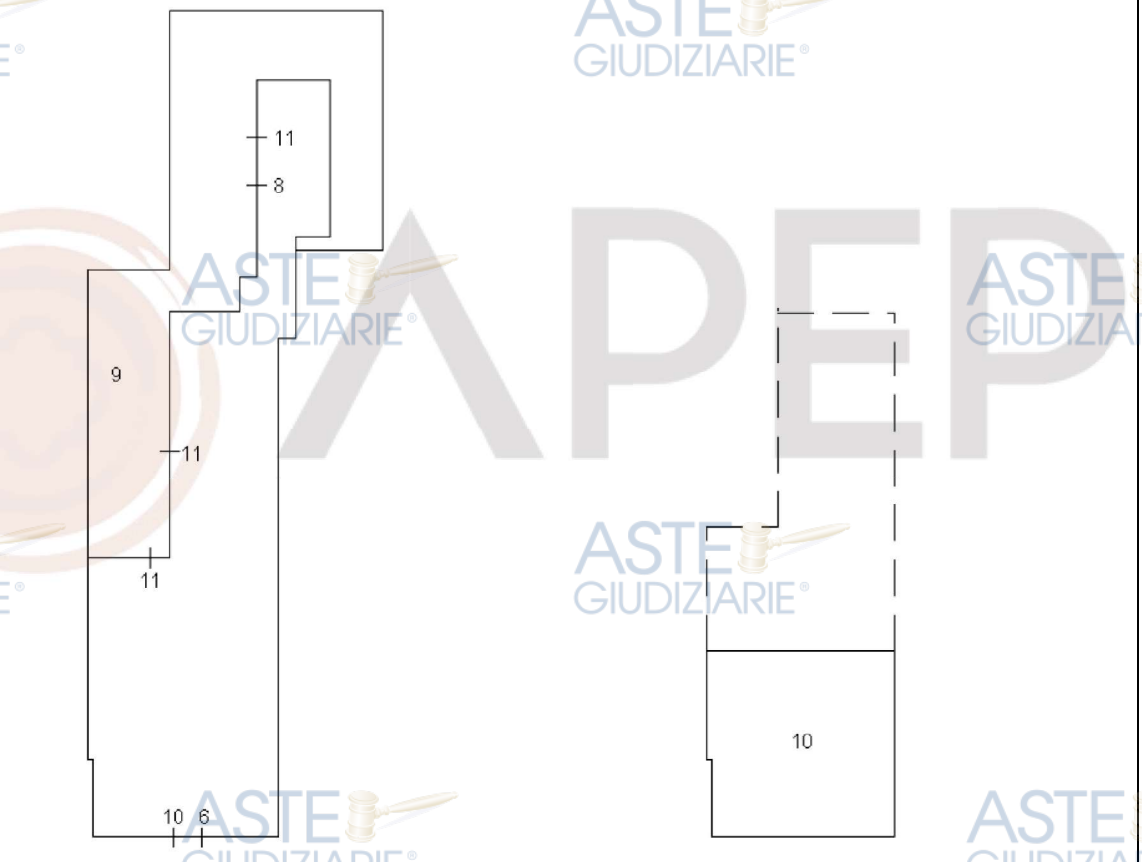
2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE

= ALTA CRITICITÀ =

I beni risultano catastalmente così censiti:

N.C.E.U. Comune di Selvazzano Dentro, Via Padova, 25
Sez. - fg.**13**, part.**67**, sub.**10**, cat.**A/3**, cl.**3**, cons. **6 vani**, Piano **P.t.-1°P**, rendita **€ 588,76**;
Sez. - fg.**13**, part.**67**, sub.**8**, cat.**C/6**, cl.**2**, cons. **12 m²**, Piano **P.T.**, rendita **€ 31,61**.
B.C.N.C. (parti comuni).

Fg.**13** part.**67**
Elaborato planimetrico



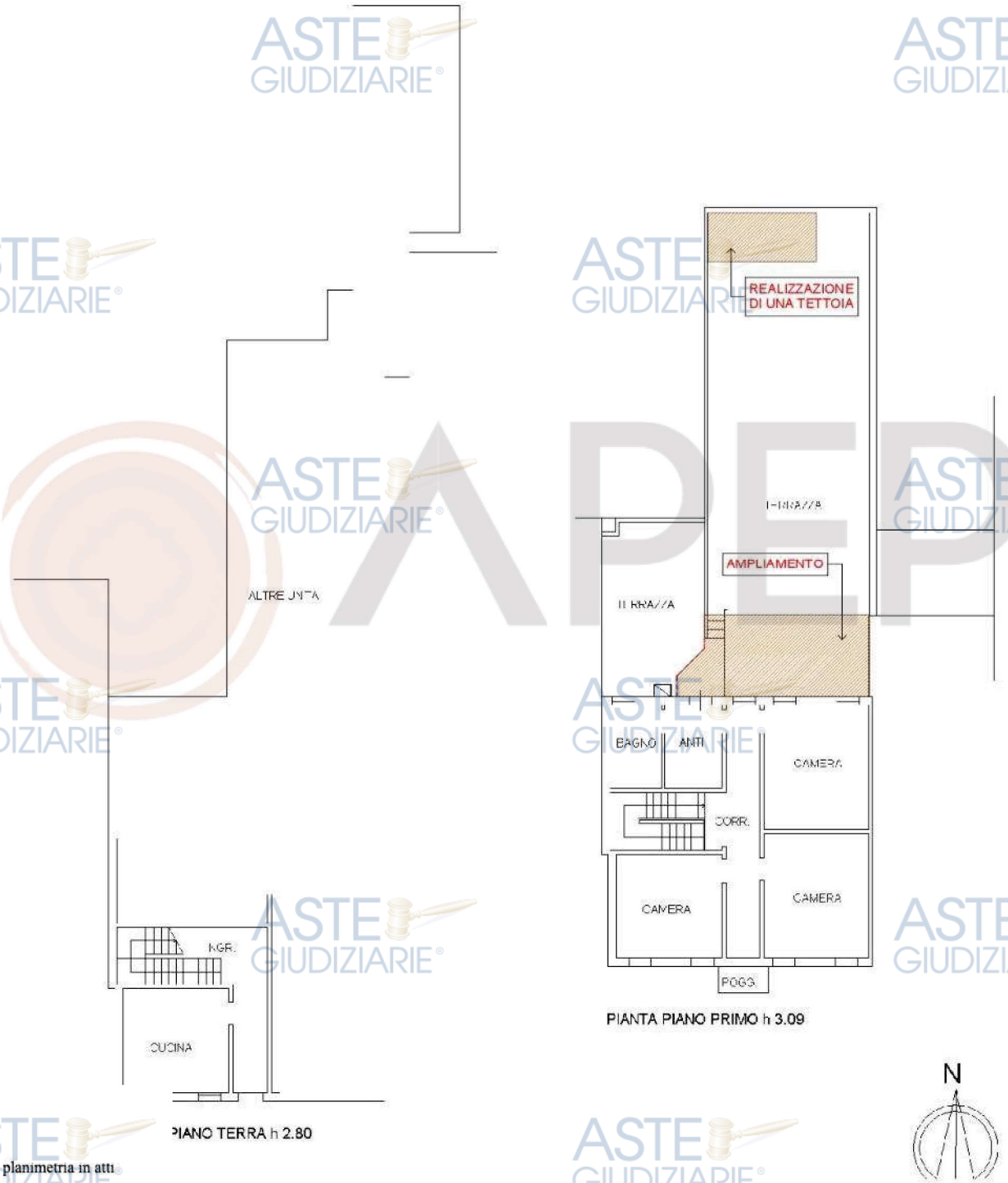
PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

Fg.**13** part.**67** sub.**10**



PIANTA PIANO PRIMO h 3.09

PIANO TERRA h 2.80

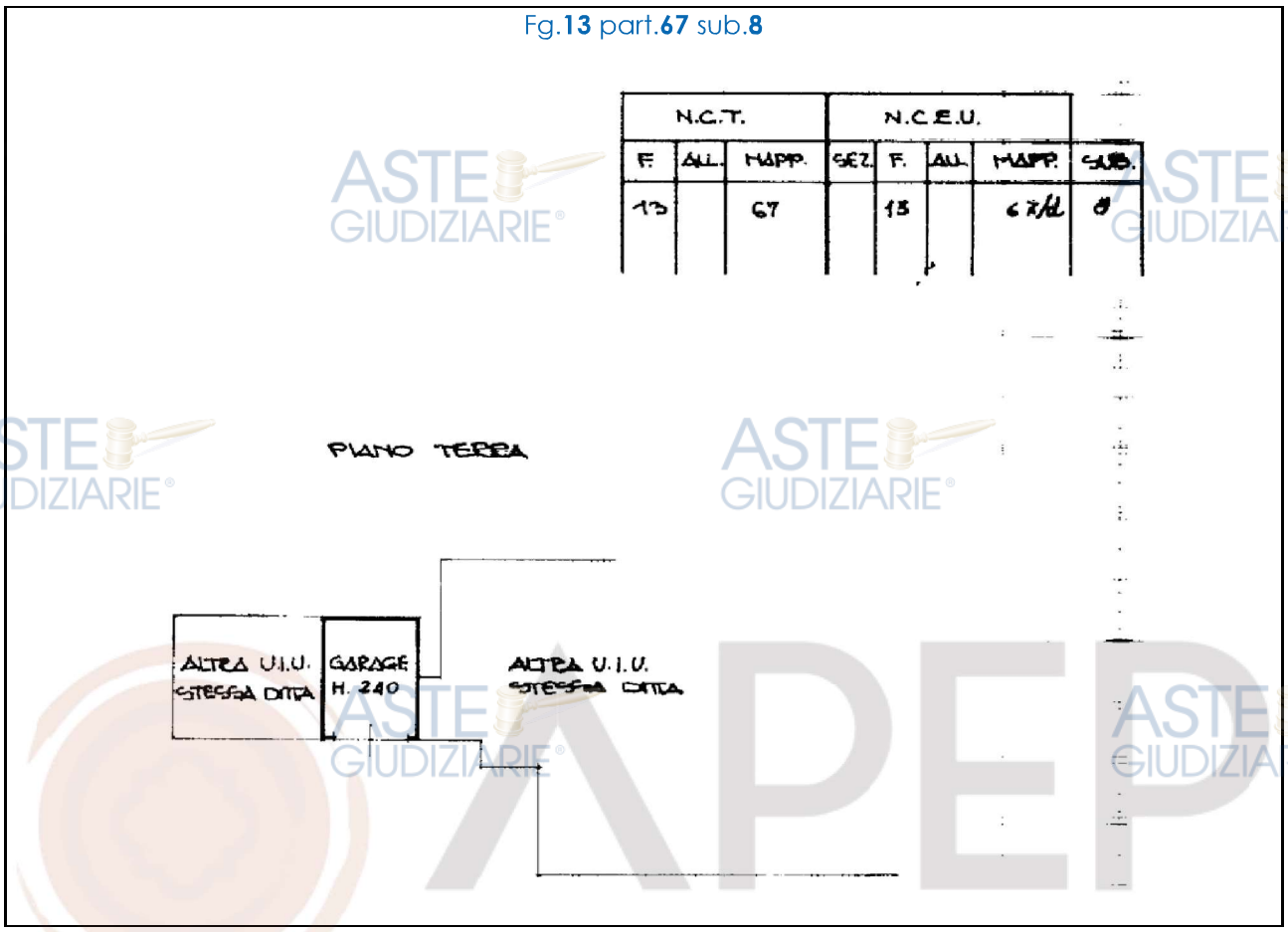
planimetria in atti

ABITAZIONE

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

Fg.**13** part.**67** sub.**8**



Ditta catastale:

- per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

Si evidenziano delle difformità nella planimetria catastale dell'appartamento relative alla realizzazione di un ampliamento al primo piano e ad una tettoia.

Pertanto, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Tali difformità possono essere regolarizzate con:

- Spese tecniche per Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), stimati: **€ 1.000,00.**

Confini catastali:

- Nord: altra proprietà (sub.11);
- Est: altra proprietà (part.172);
- Ovest: altra proprietà (part.2684);
- Sud: esterno verso Via Padova.

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA

= NESSUNA CRITICITÀ =

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

- **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T) vigente**:
  Aree di urbanizzazione consolidata Riferimenti normativi Articolo 15 commi dal 2 al 5 delle N.T. del PAT
  Ambiti di rigenerazione (2 Tencarola) Riferimenti normativi: Articolo 15 commi dal 2 al 5 delle N.T. del PAT

- **PIANO degli interventi (P.I.) vigente**:
  ZTO: A-7 CENTRO STORICO – iF=2.62/3.49 Riferimenti normativi Articolo 19 delle N.T.O. del PI

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 risultava libera con le chiavi in possesso del Custode.

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 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.**13**, part.**67**, sub.**10-8**).

3.2 - Attuale proprietà

I beni sono attualmente in proprietà a:

- per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile

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

- dal **21.01.1965** di proprietà dei Sigg. OSLER Rino per la quota di 1/3 di proprietà, di
  per la quota di 1/3 di proprietà, mediante atto di compravendita del notaio Antonio

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

Caldogno, rep. 35155, registrato e trascritto presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.1521/1177 del 04.02.1965;

- dal **10.12.1996** *denuncia di successione* presentata presso l'Ufficio del Registro di Padova il 10.12.1996 al n.748 vol.32 e trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.22404/13996 del 07.06.2000 il Sig. deceduto il devolveva la quota di 1/3 dei beni in oggetto ai Sigg. per la quota di 1/9, per la quota di 1/9 ed per la quota di 1/9; risultano trascritte *due accettazioni tacite di eredità* e precisamente: la Sig.ra per la quota di 1/8 accettava in base ad accettazione tacita di eredità inerente a beni estranei alla procedura trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.23769/13552 del 30.05.2008; il Sig. per la quota di 1/9 accettava in base ad accettazione tacita di eredità inerente a beni estranei alla procedura trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.29835/17182 del 07.07.2008;
- dal **11.12.1997** *denuncia di successione* presentata presso l'Ufficio del Registro di Padova il 11.12.1997 al n.3123 vol.33 e trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.35984/22848 del 12.09.2000 il Sig. deceduto il devolveva la quota di 1/3 ei beni in oggetto al Sig. ; non risulta trascritta nessuna accettazione tacita di eredità;
- dal **29.07.2003** *denuncia di successione* presentata presso l'Ufficio del Registro di Padova il 29.07.2003, al n.1082 vol.14 e trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.51954/32325 del 01.12.2003 il Sig. deceduto il devolveva la quota di 1/3 dei beni in oggetto alle Sigg.re per la quota di 1/6 ed per la quota di 1/6; risultano trascritte due *accettazioni tacite di eredità* e precisamente: la Sig.ra per la quota di 1/6 accettava in base ad accettazione tacita di eredità trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.11284/7067 del 21.03.2019; la Sig.ra per la quota di 1/6 accettava in base ad accettazione tacita di eredità trascritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.17398/11153 del 10.06.2020;
- dal **20.11.2003** la Sig.ra donava al quota di 1/6 della nuda proprietà riservandosi l'usufrutto dei beni, alla Sig.ra , mediante *atto di donazione* del Notaio Nicola Cassano, rep.165759, in Padova, registrato e trascritto presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.52900/32946 del 05.12.2003;

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

- dal **06.03.2006** di proprietà dei Sigg. per la quota di ½ di proprietà ciascuno, per averlo acquistato dai Sigg. per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 2/18 di proprietà, per la quota di 3/18 di proprietà, per la quota di 3/18 dell'usufrutto, per la quota di 3/18 della nuda proprietà e per la quota di 3/18 mediante *atto di compravendita*, del Notaio Diomede Fatigati, rep.52947/17069.

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.***

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

4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:

Iscrizioni e trascrizioni:

23.03.2006 ipoteca volontaria iscritta presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.15454/3637 del 23.03.2006 a favore della Società gravante sui beni in oggetto di proprietà della Sig.ra per la quota di ½ gravante inoltre sulla comproprietà della restante quota di ½ di proprietà del Sig. ; **28.04.2009 pignoramento immobiliare** trascritto presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.15750/9059 del 28.04.2009 a favore della società gravante sui beni in oggetto di proprietà della Sig.ra per la quota di ½ gravante inoltre sulla comproprietà della restante quota di ½ di proprietà del Sig. ; **07.11.2025 atto di pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.43638/30315 del 07.11.2025 a favore della Società gravante sulla quota di ½ dei beni in oggetto, di proprietà della Sig.ra

03.02.2026 Iscrizione contro, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIOtrascritto presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio" ai nn.43638/30315 del 07.11.2025 a favore della Società

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

gravante sulla quota di ½ dei beni in oggetto, di proprietà della Sig.ra

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

Alla data del 23.03.2026 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oltre a quelle sopra citate e a quelle riepilogate nella 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 in merito all'Attestato di prestazione energetica, redatto nel 2016, si precisa che lo stesso, pur essendo scaduto (19.02.2026), evidenzia una classe energetica (G) che si presume invariata (All.8).

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

E' stata ricevuta comunicazione via mail in data **11.12.2025**, da parte dell'APEP per conto del Custode nominato per la procedura Dott. Holler. Il sottoscritto ha eseguito il primo accesso in data **17.12.2025**.

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Dall'analisi svolta interrogando le banche dati delle compravendite degli ultimi 48 mesi relativi ad immobili di categoria A/2 e A/3 simili al subject di stima (e nello stesso stato di manutenzione) è emerso che non c'è un mercato attivo, pertanto non è stato possibile reperire prezzi da atti di reali compravendite, quindi come previsto dalla normativa si è proceduto con la verifica degli *asking price*. A tale scopo si è proceduto con un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare della zona (agenzia immobiliari), con particolare riferimento alla zona di Tencarola, considerando immobili con medesime caratteristiche. Dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona, che si occupa di compravendite di immobili residenziali; è emerso che i prezzi richiesti nella zona oggetto di stima, possono essere così riepilogati:

- per immobili a destinazione abitativa, in pessimo/scarso stato di manutenzione, i valori vanno da 400,00-600,00 €/mq anche se il valore più consueto con l'attuale momento di mercato, secondo gli operatori intervistati, sarebbe più corretto redigerlo a corpo. Per la valutazione inoltre, sono state tenute in considerazione le condizioni del subject, che al momento del sopralluogo presentava un pessimo stato manutentivo con gravi problematiche di infiltrazione con necessità di interventi di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. Comm.
Immobile P.T. Fg.**13,** part.**67**, sub.**10**	36,00	100%	36,00
Immobile 1°P. Fg.**13**, part.**67**, sub.**10**	86,00	100%	86,00
Poggiolo 1°P. Fg.**13**, part.**67**, sub.**10**	1,80	30%	0,54
Terrazza 1°P. Fg.**13**, part.**67**, sub.**10** (25 mq)	25,00	30%	7,50
Terrazza 1°P. Fg.**13**, part.**67**, sub.**10** (eccedenza ai 25 mq = 99 mq)	99,00	10%	9,90
Garage P.T. Fg.**13**, part.**67**, sub.**8**	12,00	50%	6,00
Superficie commerciale totale, m²			**145,94**

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	**COMPARABLE 2**	**COMPARABLE 3**
Descrizione	Immobile	Immobile	Immobile
Fonte	Agenzia Immobiliare Corà	Agenzia Imm. Immobil Point	Agenzia Immob. Unycasa
Data contratto	23/03/2026	23/03/2026	23/03/2026
Superfici principali e secondarie	160,00 mq	405,00 mq	185,00 mq
Prezzo richiesto	**75.000,00 €**	**195.000,00 €**	**85.000,00 €**
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			**€ 407,40**

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	145,94	407,40	€ 59.455,96
Valore di mercato	**€ 59.455,96**		

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per S.C.I.A. + sanzione amministrativa	S.C.I.A.	€ 10.032,00
Spese per pratica Accatastamento	Docfa	€ 1.000,00
Totale		**€11.032 ,00**

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 59.455,96
Spese di regolarizzazione	11.032,00
Totale Arrotondato	**€ 48.423,96**

Valore di mercato STIMATO € 48.000,00

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	€ 7.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 40.800,00**

Valore DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 41.000,00

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. 278/2013	R.G.E. 54/2014	R.G.E. 392/2014
Data aggiudicazione	15/05/2018	22/01/2020	12/01/2017
Superfici principali e secondarie	123,36 mq	117,00 mq	142,50 mq
Prezzo di aggiudicazione	**55.000,00 €**	**54.750,00 €**	**68.000,00 €**
Valore al mq. in base all'aggiudicazione	**445,85 €**	**467,95 €**	**477,19 €**

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

Padova lì, 30 Marzo 2026



L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

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

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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

ALLEGATI:

1	N.C.E.U. Elaborato Planimetrico + planimetrie Fg.13 part.67
2	Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
3	Visure catastali storiche per immobile
4	Atto di compravendita Notaio Diomede Fatigati rep. 52947 del 06.03.2006
5	C.D.U.
6	L.E. del 02.08.1965
7	Condono edilizio del 29.10.2001 (relativo al garage)
8	Attestato di prestazione energetica del 2016
9	Scheda MCA

Firmato Da: PASQUI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567b56688eaeb82354292d66ff4a43ae

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