

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione Immobiliare **N.131/24**

promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Custode: dott.ssa Lucia Callegaro

**RELAZIONE**

**LOTTO 2: Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza  
a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

*Architetto Giulia Beghin  
iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745  
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,  
Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)  
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it  
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045*



**TRIBUNALE DI PADOVA**

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione

L' arch. Giulia Beghin, premesso:

- che con decreto in data 2 maggio 2024 la S.Vs. Ill.ma nominava esperto la sottoscritta architetto per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione N.131/24;
- che la sottoscritta depositava il giuramento telematico il 4 maggio 2024;
- che in adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le opportune indagini ed accertamenti presso gli uffici competenti nonché il sopralluogo dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Tanto premesso, conclusa la fase conoscitiva ed in risposta ai quesiti formulati, procede sulla base degli elementi di valutazione reperiti, alla redazione della seguente

**RELAZIONE DI STIMA**

**QUESITO 1**

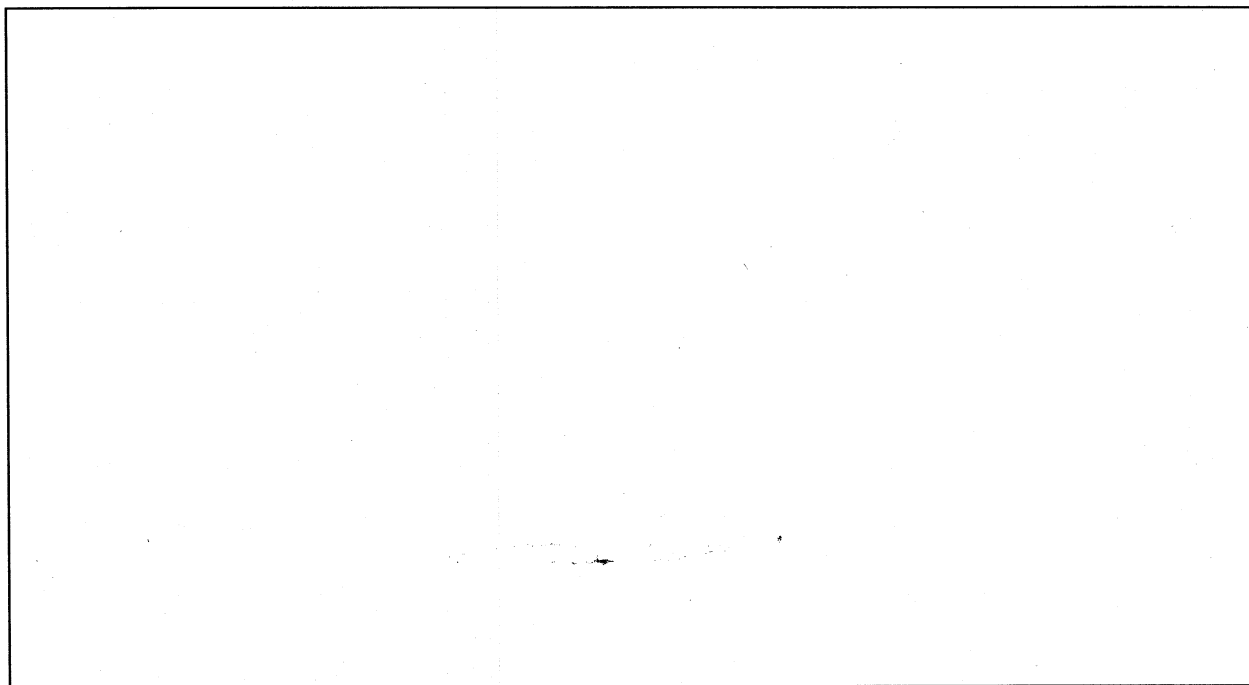
**Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c..**

Prima di esaminare i documenti depositati ai sensi dell'art. 567 cpc si fa presente che il compendio pignorato è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

**2) Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

I documenti previsti dall'art. 567 c.p.c. sono costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad integrazione della predetta certificazione la sottoscritta ha acquisito gli atti riportati di seguito, utili ai fini della presente relazione.





\*\*\*

**2) Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

- c) Atto di compravendita del 20/1/2000, notaio Leotta Maria, rep. 58.518 trascritto il 42/2000 ai nn.3980/2516 (**doc.1c**);
- d) Atto di vendita del 27/07/2000, notaio Zanellato Stefano, rep. n.11.636, trascritto il 3/08/2000 ai nn.31124/18960 (**doc.1d**);
- d) Atto di compravendita del 6/8/2009, notaio Diomede Fatigati, rep. 60.726 trascritto il 1/9/2009 ai nn. 34090/19641 (**doc.1d**);
- e) Atto di compravendita del 29/6/2021, notaio Enrico Zecchinato Gallo, rep. 10.670, trascritto l'8/7/2021 al n. 19905 (**doc.1e**).

Con l'atto del 20/1/2000 (**doc.1c**)   
vendevano a  (odierno esecutato) la quota indivisa del 51% della  
porzione di terreno destinata a strada di accesso oltre alla piena ed esclusiva proprietà  
di una porzione di fabbricato rurale in cattive condizioni di stabilità e manutenzione con  
area di sedime e di pertinenza.

Con il medesimo atto i signori  vendevano



al signor [ ] soggetto terzo non esecutato, la residua quota indivisa del 49% della anzidetta porzione di terreno destinata a strada nonché la piena ed esclusiva proprietà di una porzione di fabbricato rurale in cattive condizioni di stabilità e manutenzione con area di sedime e di pertinenza.

Successivamente, i signori [ ] (odierno esecutato) e [ ] [ ] (terzo non esecutato) ristrutturavano il fabbricato rurale di cui sopra ciascuno per la propria parte e costruivano nell'area di pertinenza altri manufatti ad uso ricovero attrezzi alcuni dei quali, come si vedrà successivamente, venivano intestati in comproprietà tra i due soggetti.

Si precisa che nel richiamato atto notarile del 20/1/2000 (**doc.1c**) gli immobili riportano un'identificazione catastale diversa da quella odierna in quanto successivamente variata.

Con l'atto del 5/8/2009 (**doc.1d**) [ ] vendeva a [ ] (terza non esecutata) le unità immobiliari di sua proprietà.

Con l'ultimo atto del 29/6/2021 (**doc.1e**) [ ] trasferiva a [ ] (terza non esecutata) gli immobili a lei pervenuti come sopra.

Come si vedrà di seguito, alcuni degli immobili oggetto di pignoramento sono cointestati con la predetta [ ]

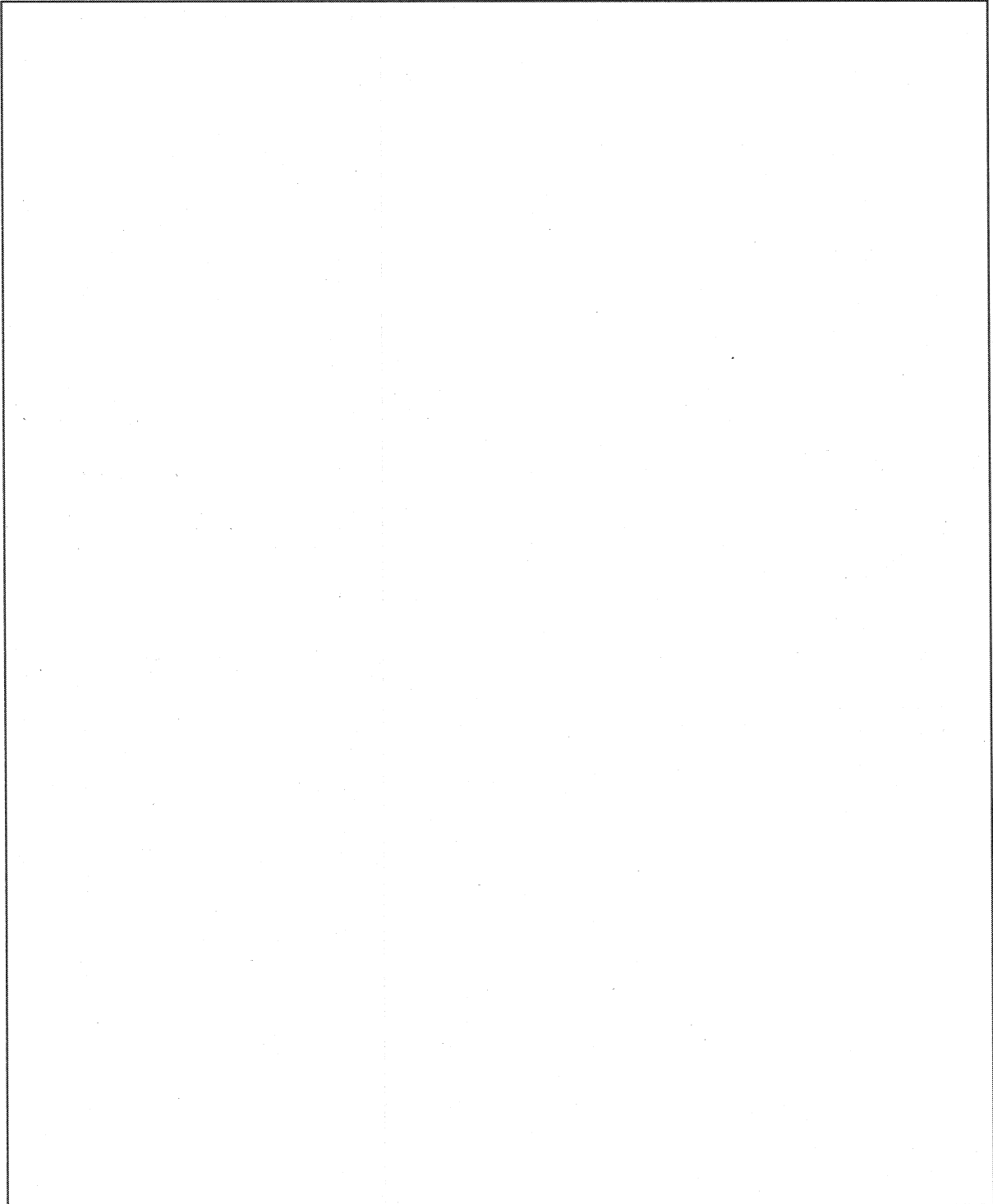
**QUESITO 2**  
**Inizio operazioni peritali**

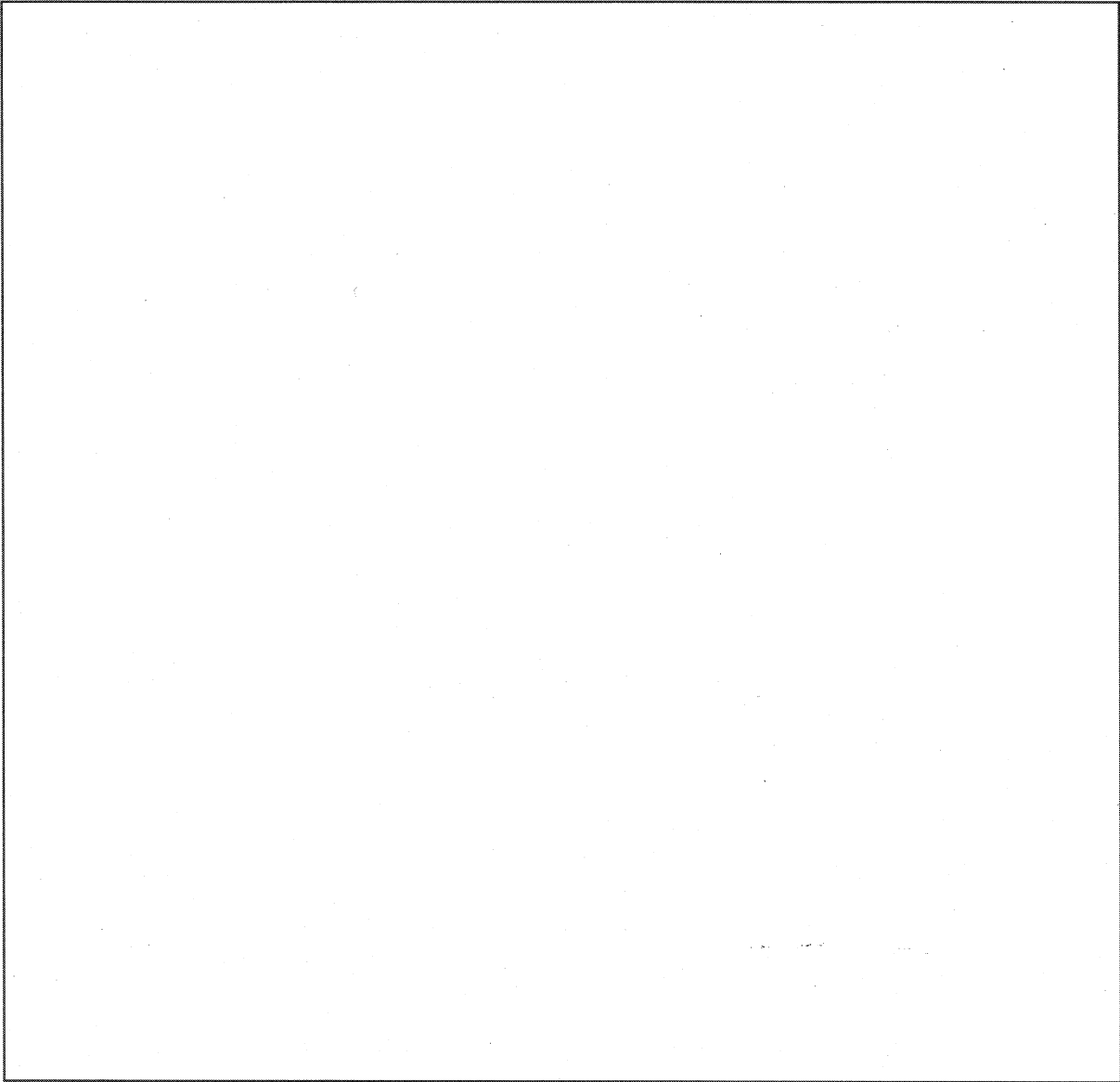
La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo nell'abitazione di Selvazzano Dentro in data 28/5/2024 [ ]



**QUESITO 3a**

**Identificazione e descrizione dei beni, dati catastali e confini**





**2) Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

Il compendio immobiliare è composto dalle seguenti unità immobiliari (seguendo l'ordine riportato nell'atto di pignoramento):

- a) stradina sterrata di accesso alla proprietà (formata dai tre mappali 1965 - 2214 - 2216);
- b) porzione di fabbricato in parte ad uso garage (sub 3) e in parte ad uso



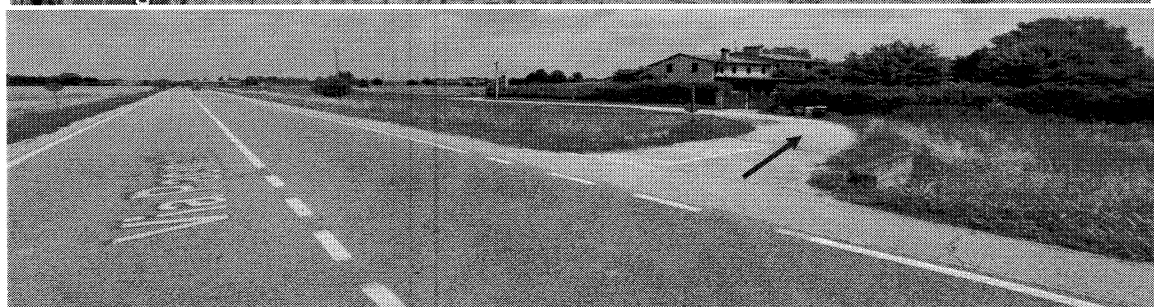
residenziale (sub 5) con terreno di pertinenza (sub 4, mappale 1952);

c) minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi (sub 6);

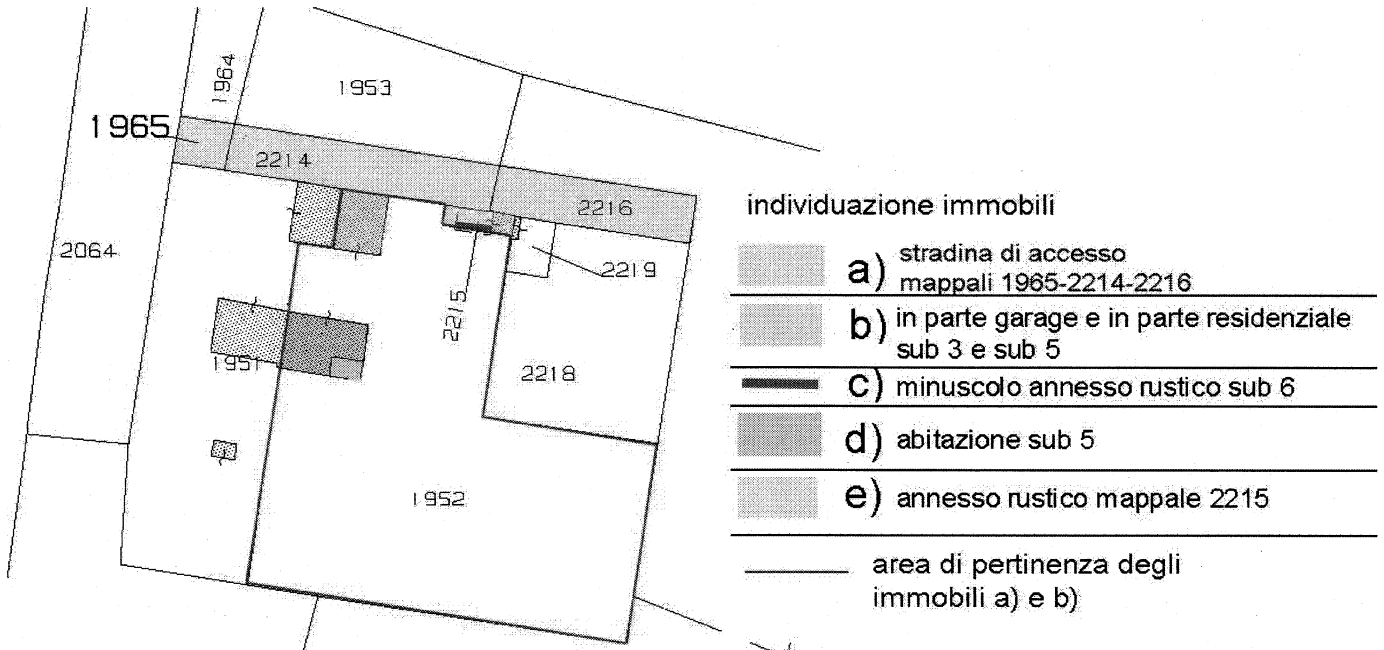
d) porzione di fabbricato bifamiliare (sub 5) con terreno di pertinenza (sub 4, mappale 1952);

d) annesso rustico ad uso ricovero attrezzi (mappale 2215).

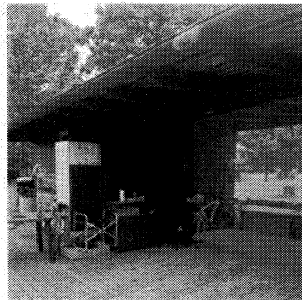
Al compendio immobiliare si accede da Via Penghe direttamente dalla via provinciale Pacinotti come si evince dall'estratto ortofoto riportato di seguito e fotografia dell'accesso di via Penghe.



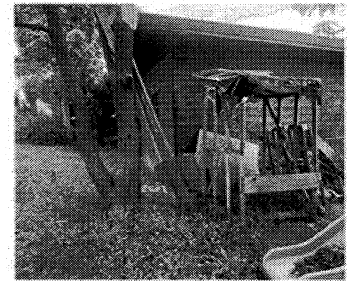
Il compendio immobiliare è meglio individuato nell'"*elaborato grafico*" ed "*individuazione fotografica degli immobili*" riportati di seguito:



a)



c)



e)



b)



d)

**Elaborato grafico**

**Individuazione fotografica degli immobili**



**a) Stradina sterrata di accesso alla proprietà**

**Identificazione:** La stradina sterrata di accesso alla proprietà è composta da tre distinti mappali in comproprietà con soggetto terzo non eseguito e rappresenta l'unica via di accesso agli immobili di cui ai successivi punti a), b) e c). Mediante la stradina avviene l'accesso anche a terreni di proprietà di terzi.

**Catasto:**

- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 1965**, qualità seminativo, classe 1, superficie 00 are, 54 ca, deduz A30; A7, reddito dominicale 0,60, reddito agrario 0,33.

- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 2214**, qualità seminativo, classe 3, superficie 02 are, 70 ca, deduz A7, A30 reddito dominicale 1,94, reddito agrario 1,32.

- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 2216**, qualità seminativo, classe 1, superficie 01 are, 97 ca, deduz A7, A30 reddito dominicale 2,18, reddito agrario 1,22.

**Confini:** - il mappale 1965 confina a nord con il mappale 1964, a sud con il mappale 1951, a ovest con il mappale 2064, a est con il mappale 2214.

- il mappale 2214 confina a nord con il mappale 1953, a sud con i mappali 1951, 1952 e 2215, a ovest con il mappale 1965, a est con il mappale 2216.

- il mappale 2216 confina a nord e est con il mappale 1959, a sud con i mappali 2215, 2218 e 2219, a ovest con il mappale 2214.

\*\*\*

**b) Porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale con terreno di pertinenza**

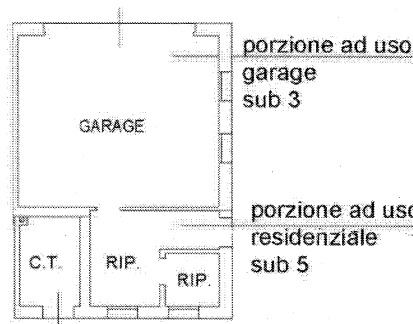
**Identificazione:** L'immobile è una porzione di fabbricato formata da un locale

9  
N.131/24



ad uso garage a nord e una parte ad uso residenziale a sud. Il locale ad uso garage è dotato di ampio portone basculante rivolto verso la stradina di accesso di cui al punto a). Le finiture interne sono pavimento in cotto, soffitto con travature in legno e tavelle, serramenti in legno con balconi. Il garage è a diretto contatto con la porzione residenziale a sud di cui sopra dove sono stati ricavati una cucina attrezzata e un bagno. E' altresì presente un locale centrale termica accessibile dall'esterno.

Sul lato est del fabbricato è presente un ampio porticato pavimentato per ricovero auto con copertura travata lignea e pilastri rivestiti in mattoni faccia a vista.



**Elaborato planimetrico con sovrapposizione delle due planimetrie catastali (sub 5 e sub 3)**

**Catasto:** - Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, rendita euro 81,65 indirizzo via Penghe, Piano T.

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 5**, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 256 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq, rendita euro 1.115,55 indirizzo via Penghe, Piano T.

**Confini:** - il sub 3 confina a nord con il mappale 2214, a sud con il sub 5, a est con scoperto sub 4, a ovest con il mappale 1951.

- il sub 5 confina a nord con il sub 3, a sud e est con scoperto sub 4, a ovest con il mappale 1951.

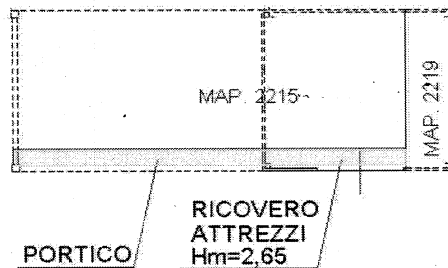


L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al catasto Terreni del Comune di Selvazzano, foglio 13, mappale 1952, superficie 2.442 mq, qualità ente urbano.

\*\*\*

**c) Minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

**Identificazione:** Si tratta di una minuscola porzione di 1 mq di superficie individuata a ridosso dell'immobile di cui al successivo punto e). Una parte è chiusa e una parte è porticata.



**Planimetria catastale del sub 6**

**Catasto:** - Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 1 mq, superficie catastale 1 mq, rendita euro 2,43, indirizzo via Penghe, Piano T.

**Confini:** il sub 6 confina a nord con il mappale 2215, a sud e ovest con il sub 4 mappale 1952, a est con il mappale 2219.

\*\*\*

**d) Porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza**

**Identificazione:** L'immobile in origine era un fabbricato rurale in stato decadente ed è stato successivamente ristrutturato, ampliato e convertito in abitazione bifamiliare. La porzione pignorata è la parte est con relativo terreno di pertinenza. L'abitazione è sviluppata su due piani fuori terra più piano interrato: il piano interrato



ospita locali ripostiglio, il piano terra ospita portico, ingresso – soggiorno, wc, vano scala e il piano primo ospita due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un guardaroba e un poggiolo.

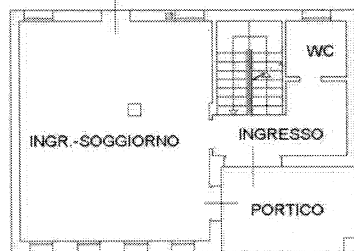
L'abitazione ha orientamento sui tre lati nord, sud ed est mentre ad ovest confina con l'altra metà di bifamiliare di proprietà di terzi.

Gli interni sono caratterizzati da pavimenti in cotto compresi il piano interrato, i bagni e la scala. Le camere hanno pavimento in parquet. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con balconi in legno. Il soffitto è travato nei tre piani, i pilastri portanti interni sono rivestiti in mattoni faccia a vista. Le pareti dei bagni sono arricchite da rivestimento in mosaico. Sono presenti due caminetti uno al piano interrato e uno al piano terra.

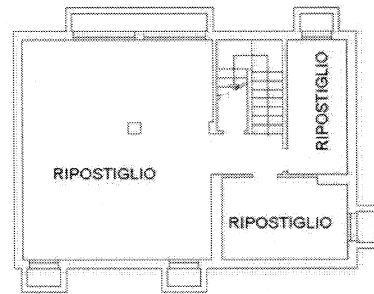
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi ottimo per quanto riguarda gli interni. All'esterno sulla facciata nord si riscontra un parziale distacco della tinteggiatura superficiale.



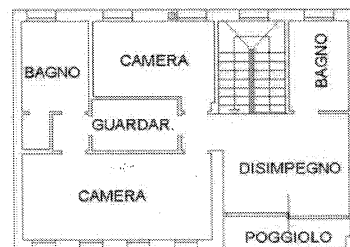
PIANO TERRA H= 2,70



PIANO 1° S. H= 2,40



PIANO PRIMO Hm= 2,70



### Planimetrie catastali dell'immobile (sub 5)

**Catasto:** Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 5**, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 256 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq, rendita euro 1.115,55 indirizzo via Penghe, Piano T-1.

**Variazioni Catastali:** Il sub 5, mappale 1952, foglio 13 deriva dai sub graffati 1-2, mappali 1952, foglio 13 per variazione del 16/03/2006 Pratica n. PD0057625 in atti dal 16/03/2006 Divisione-ampliamento (n.10069.1/2006).

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al catasto Terreni del Comune di Selvazzano, foglio 13, mappale 1952, superficie 2.442 mq, qualità ente urbano.

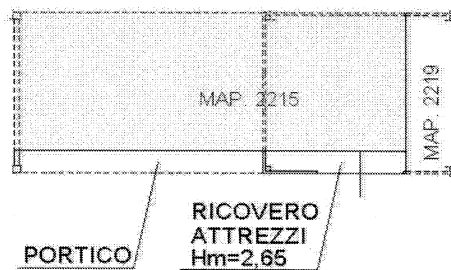


**Confini:** il sub 5 confina a nord, sud ed est con scoperto sub 4 mappale 1952 e a ovest confina con il mappale 1951.

\*\*\*

**e) Piccolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

**Identificazione:** Si tratta di un piccolo manufatto in legno ad un piano di 9 mq di superficie composto da una parte chiusa e da una parte porticata.



**Planimetria catastale mappale 2215**

**Catasto:** - Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 2215, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita euro 21,85 indirizzo via Penghe, Piano T.

L'area su cui è edificato l'immobile è identificata catastalmente al catasto Terreni del Comune di Selvazzano, foglio 13, mappale 1952, superficie 29 mq, qualità ente urbano.

**Confini:** il mappale 2215 confina a nord con i mappali 2214 e 2216, a sud e ovest con il sub 4 mappale 1952, a est con il mappale 2219.

**QUESITO 3b**

**Corrispondenza degli elementi identificativi del bene pignorato**

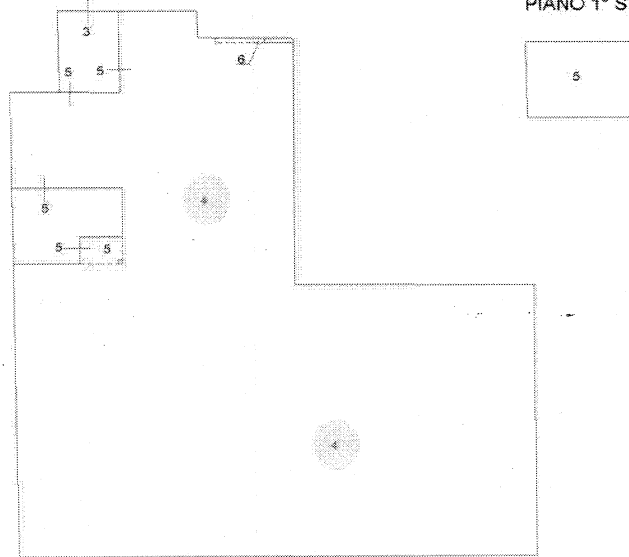
A pagina 3) dell'atto di pignoramento sono riportati i subalterni 3 – 6 – 5



appartenenti al mappale 1952 del foglio 13. Tuttavia, non viene indicato il subalterno 4 bene comune non censibile (cortile) ai sub 5 – 6.

Di seguito si riporta la dimostrazione grafica e l'elenco dei subalterni dove si evince la presenza del sub 4. Si precisa altresì che il sub 4 essendo un *bene comune non censibile* è per sua natura, privo di intestazione catastale.

PIANO TERRA



PIANO 1° S.



PIANO PRIMO



### ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dat.
SELVAZZANO DENTRO		13	1952	26104	07/02/2006

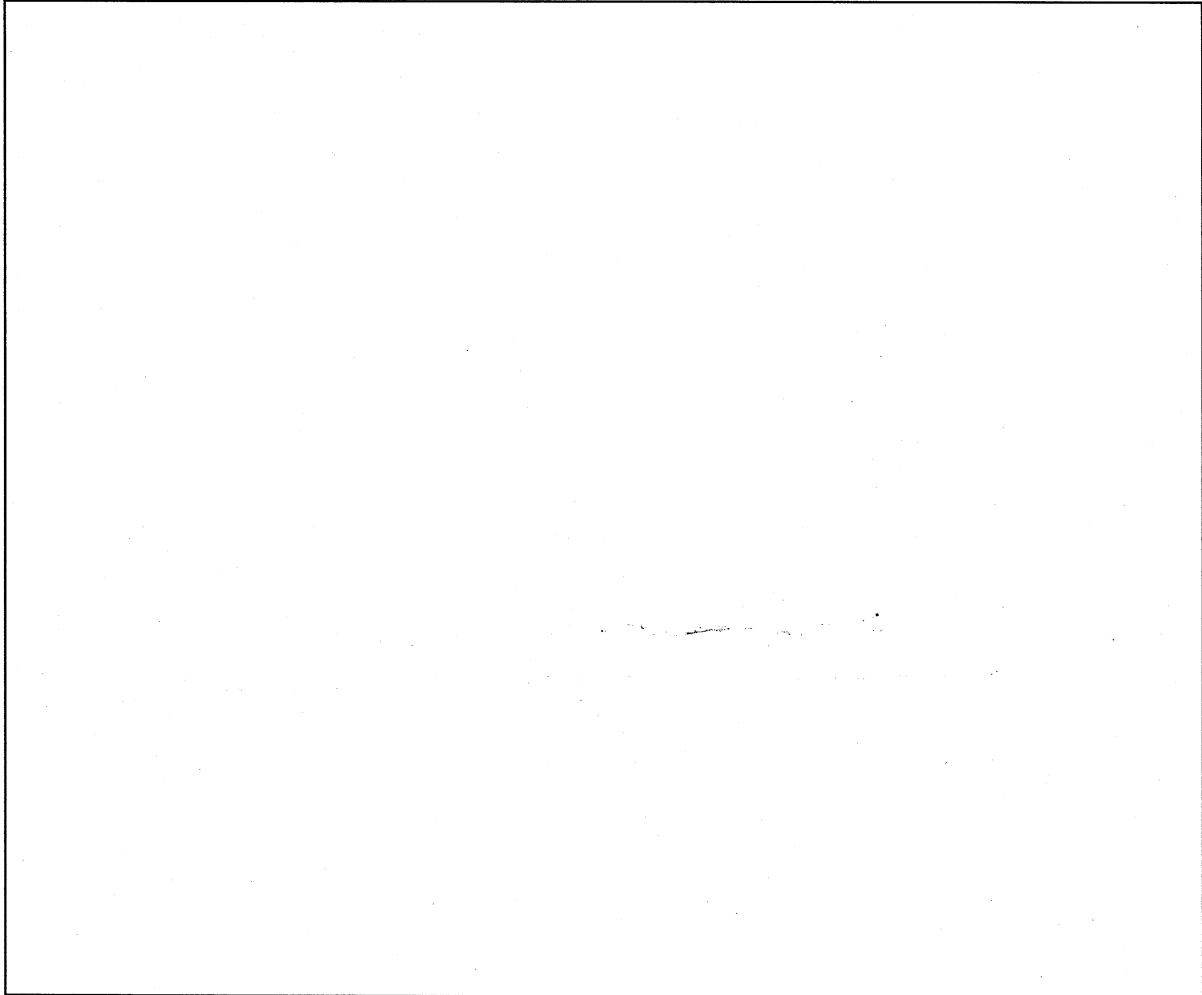
  

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scale	Int	DESCRIZIONE
3	via penghe		T			AUTORIMESSA
4	via penghe		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) AI SUB 5-5
5	via penghe		T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
6	via penghe		T			RICOVERO ATTREZZI



**QUESITO 3c**

**Stato di possesso del bene e occupazione - formazione lotti**



\*\*\*

**2) Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

**Possesso:** Facendo riferimento all'elenco degli immobili di cui al precedente punto 3a), gli stessi sono così intestati:



a) stradina sterrata di passaggio alla proprietà è intestata a  odierno eseguito, per la quota di 51/100 di proprietà; la rimanente porzione di 49/100 è intestata a  terza non eseguita.

b) la porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale è intestata a  odierno eseguito, per l'intero.

c) il minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi è intestato a   odierno eseguito, per l'intero.

d) la porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza è intestata a  odierno eseguito, per l'intero.

e) l'annesso rustico ad uso ricovero attrezzi è intestato a  odierno eseguito, per la quota di 1/2 di proprietà; l'altra porzione di 1/2 è intestata a  terza non eseguita.

**Occupazione:** Secondo il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Selvazzano (**doc.8b**)  (odierno eseguito) vive nell'abitazione bifamiliare di cui al precedente punto d) insieme alla sua famiglia anagrafica composta da n. 4 membri.

#### Formazione lotti:

Le unità immobiliari pignorate compongono i due seguenti lotti:

- **LOTTO 2: Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe.**

Per quanto riguarda gli immobili di Selvazzano, si è ritenuto di procedere alla formazione di un lotto unico che li comprendessi tutti alla luce della loro consistenza, conformazione planimetrica oltre alla presenza della stradina di accesso e degli



annessi rustici in comproprietà sparsi nel terreno di pertinenza.

**QUESITO 3d**

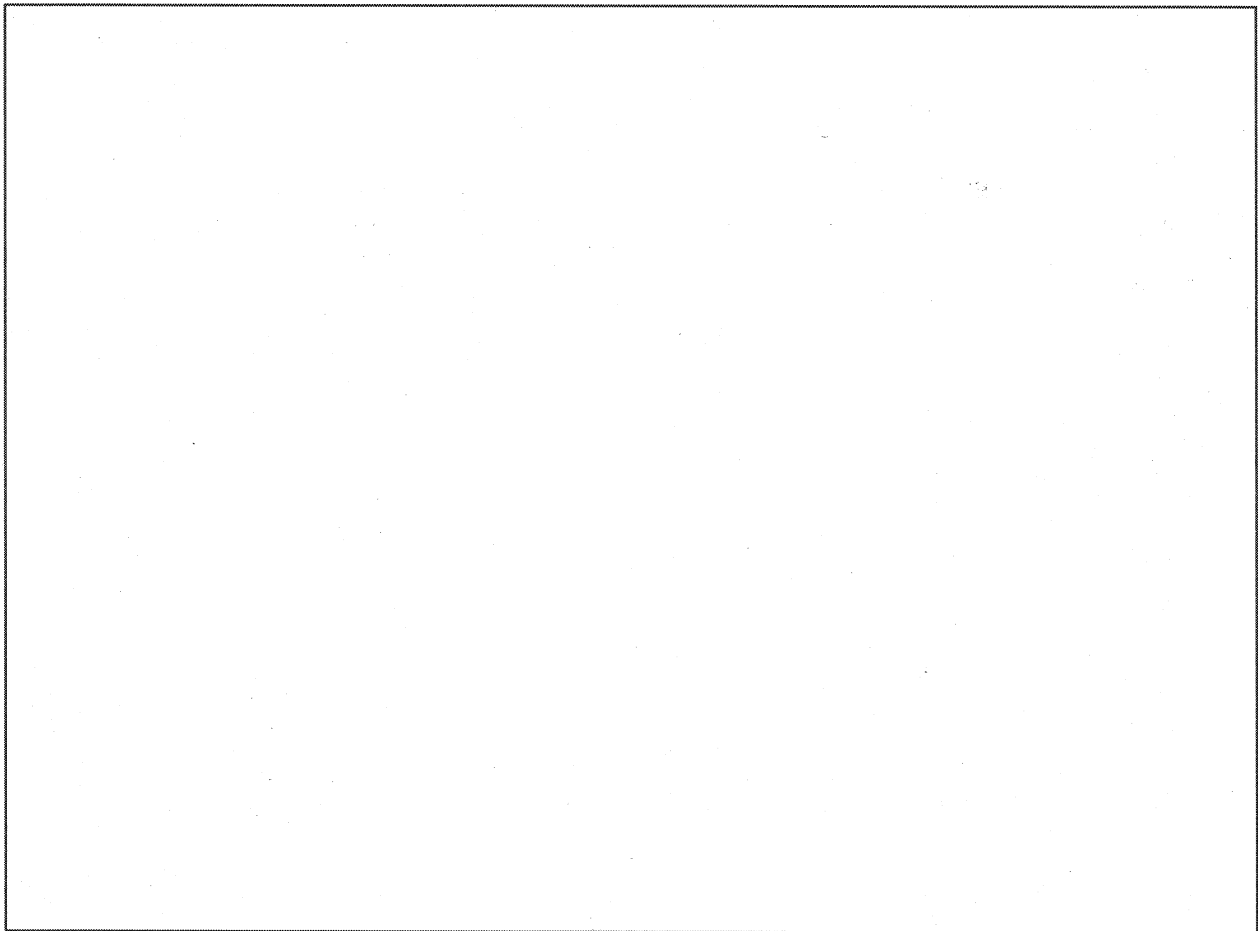
**Regime patrimoniale tra i coniugi, formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente**

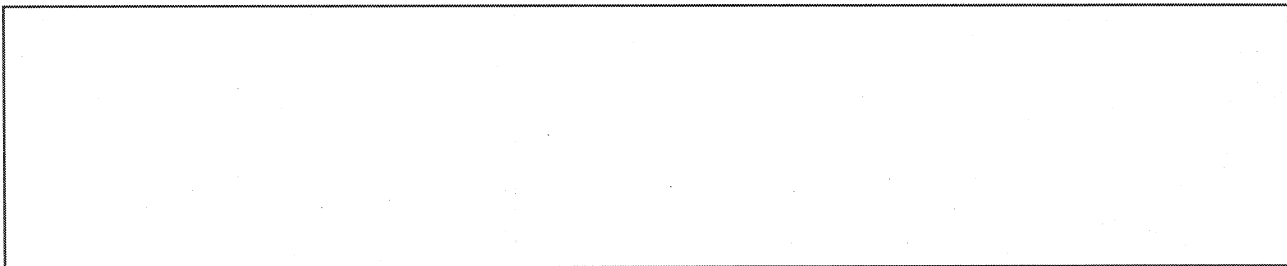
**Regime patrimoniale:**

A pagina 10) dell'atto di compravendita del 20/1/2000 (doc.1c)

dichiara di essere celibe. Inoltre, nel certificato anagrafico di stato civile (doc.8c)  risulta di stato libero.

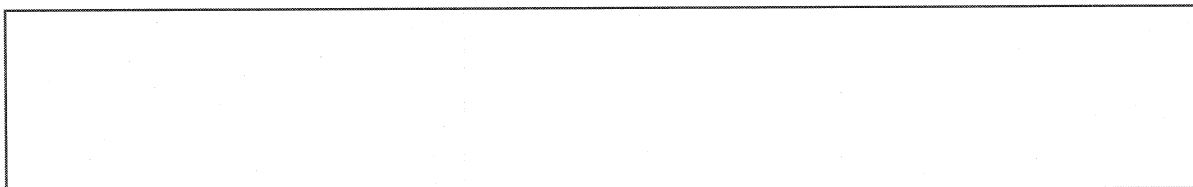
\*\*\*



**QUESITO 3e**

**Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sulla base della certificazione notarile agli atti attestante le risultanze ipocatastali relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, depositata in cancelleria e dagli aggiornamenti eseguiti dalla sottoscritta (doc.9), per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale del 22/12/2011 n.47029/9622 derivante da decreto ingiuntivo in data 29/10/2010 n. di repertorio 2474/2010 a favore di

- LOTTO 1 e LOTTO 2.

- Ipoteca in rinnovazione del 17/01/2020 n. 1768/210 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/01/2000 n. di repertorio 58519 in favore di  - LOTTO 2.

- Ipoteca in rinnovazione del 8/11/2021 n.47573/8410 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/11/2001 n. di



repertorio 64123 in favore di [ ] - LOTTO 2.

**Trascrizioni:**

- Atto esecutivo o cautelativo del 9/08/2016 n.28560/18448 derivante da decreto di sequestro conservativo in data 6/07/2016 rep. n. 420/2016 a favore di

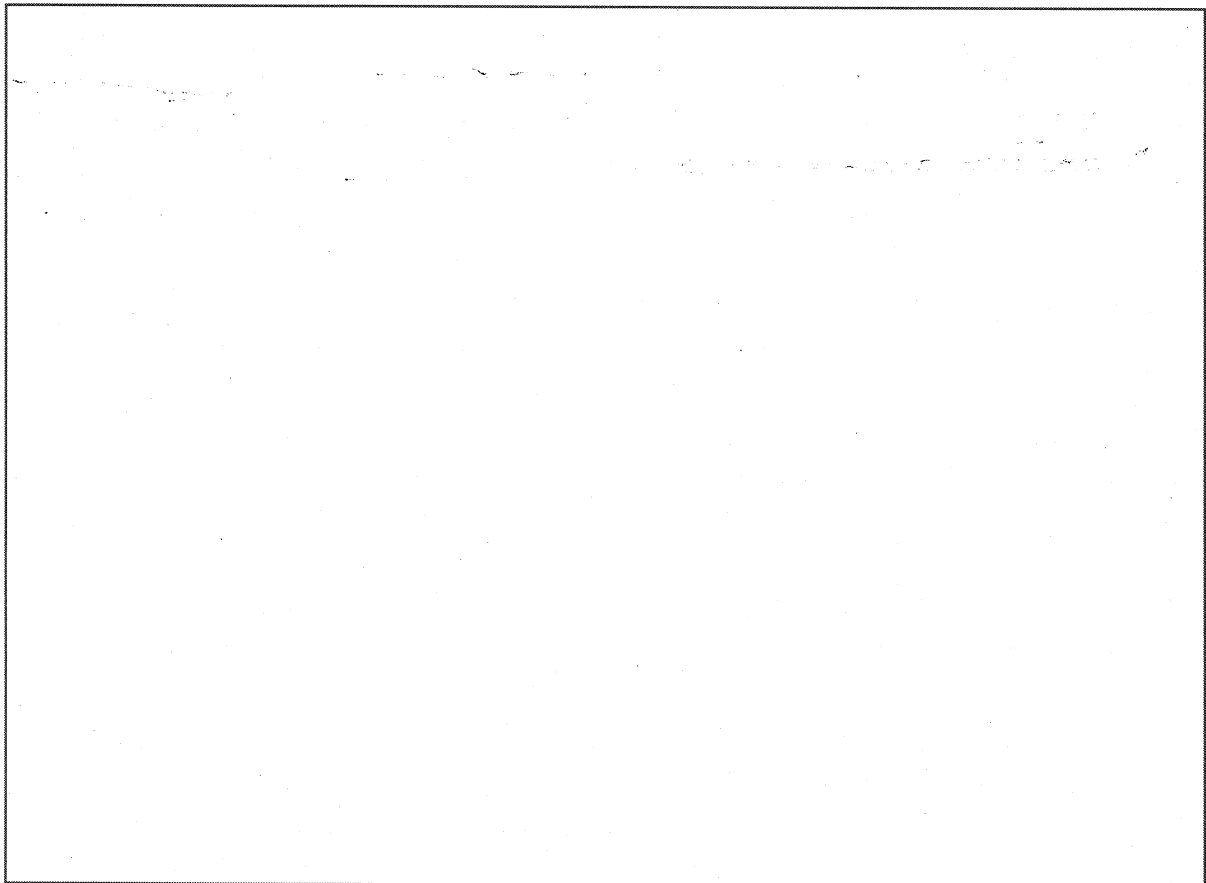
[ ] - LOTTO 1 e LOTTO 2.

- Pignoramento immobiliare del 16/04/2024 n. 13864/9855 pubblico ufficiale Unep Tribunale di Padova in data 8/4/2024 rep. 1489 a favore di [ ]

[ ] - LOTTO 1 e LOTTO 2.

**QUESITO 3f**

**Regolarità edilizia ed urbanistica**



**LOTTO 2: Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

Nei confronti degli immobili pignorati il Comune di Selvazzano ha rilasciato (doc.6b):

- concessione edilizia n.79/98 in data 16/9/1998 Prot. Gene. 27325, Prat. Ed 73/98;
- concessione edilizia in variante n. 35/2000 in data 3/3/2000 Prot. n. 7856, Prat. Ed. 405/2000;
- concessione edilizia in variante n.51/01 in data 7/5/2001, Prat. Ed. 590/2002;
- D.I.A. n.55/02 del 14/5/2002.

In data 14/5/2002 è stata presentata istanza per il rilascio del permesso di agibilità attestata poi per silenzio - assenso.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato concessionato e lo stato di fatto dell'immobile si precisa quanto segue.

Gli immobili a), b) e c) sono regolarmente autorizzati dal Comune di Selvazzano, tuttavia, gli elaborati catastali devono essere aggiornati con l'inserimento del porticato auto edificato a ridosso dell'immobile b) in quanto attualmente quest'ultimo non compare nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa.

Il costo previsto per l'aggiornamento degli elaborati catastali si stima in euro 1.500,00, detto costo verrà decurtato al valore complessivo dell'immobile al successivo punto 3i).

**QUESITO 3g**

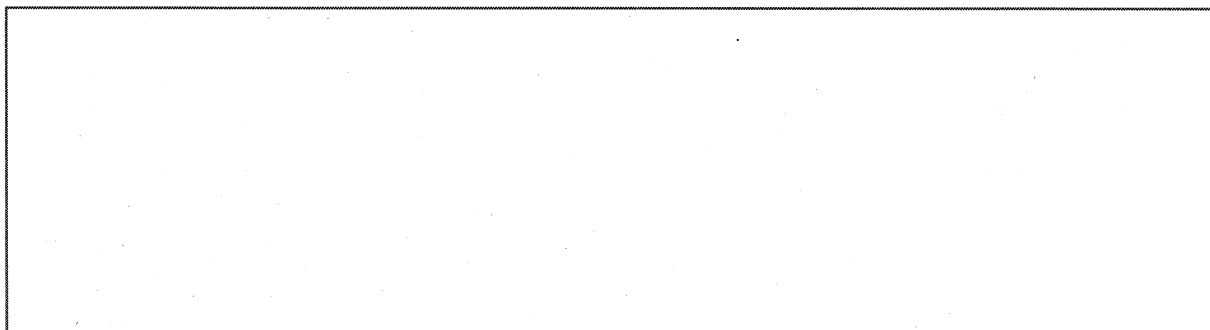
**Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei**

Non sussistono diritti reali con soggetti estranei.



**QUESITO 3i**

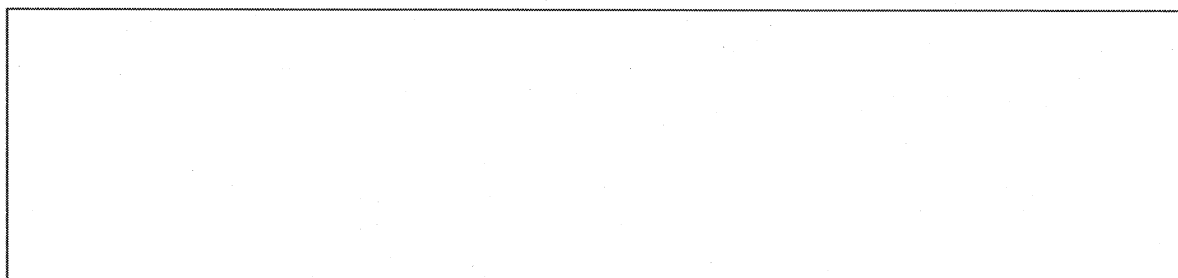
**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie, spese condominiale**

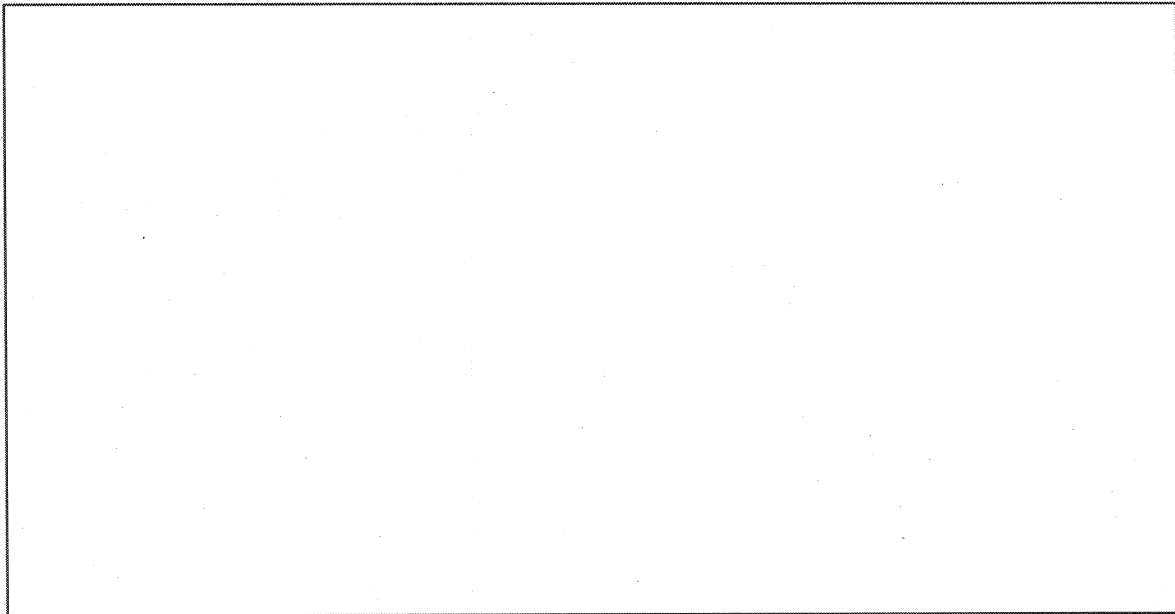
**QUESITO 3i**

**Calcolo della superficie commerciale ai sensi dell'art.567 c.p.c. e determinazione del valore di mercato dell'immobile**

**Calcolo della superficie degli immobili:**

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo il manuale OMI osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come somma delle "superfici ponderate" dei locali principali ed accessori. Le superfici ponderate sono il risultato dell'applicazione di una percentuale di incidenza alla superficie netta di ogni locale. Alla somma delle superfici ponderate deve essere aggiunta l'incidenza delle murature interne ed esterne. Le superfici sono riportate di seguito:





**LOTTO 2: Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

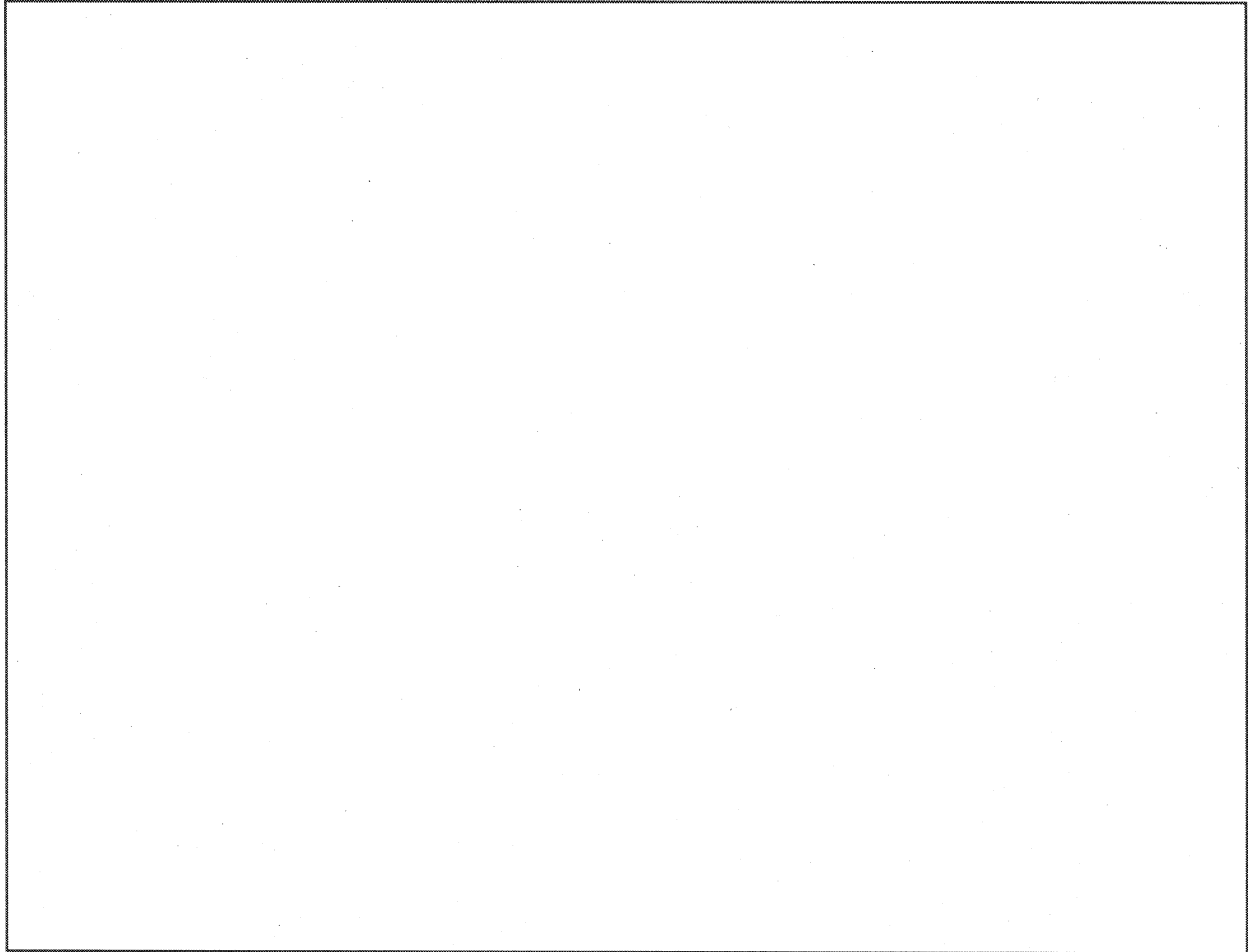
<b>Locale</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Superficie ponderata</b>
Abitazione piano interrato <b>sub 5</b>	76,35	50%	38,17
Abitazione piano terra – piano primo + annesso staccato residenziale <b>sub 5</b>	211,00	100%	211,00
Totale sub 5 con incidenza murature interne/esterne/comuni			<b>256,00</b>
Annesso garage <b>sub 3</b>	37,00	50%	18,50
Minuscolo annesso rustico <b>sub 6</b>	1,00	35%	0,35
Annesso rustico mappale <b>2215</b>	9,00	35%	3,15

**Calcolo del valore dell'immobile:**

Nell'individuazione del valore al metro quadrato da assegnare all'immobile, la sottoscritta ha fatto espressamente riferimento alle informazioni fornite dal sito *Astelegali* (come indicato nel verbale di giuramento) relative ai valori di immobili della



stessa zona, già oggetto di stima e di aggiudicazione. Oltre ai valori forniti da Astelegale si è tenuto conto del valore assegnato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dei prezzi assegnati ad immobili simili ubicati nella stessa zona da siti di vendita online.



\*\*\*

**LOTTO 2: Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

Al lotto 2) viene assegnato il valore di euro 1.350,00 euro/mq (a) per la superficie residenziale abitativa e garage sub 5 e sub 3 del mappale 1952 (valore che considera l'area di pertinenza e la quota parte della stradina di accesso) ed il valore di



euro 250,00 euro/mq (b) per la superficie dell'annesso rustico in comproprietà mappale 2215.

$$\text{a) } 275 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ € /mq} = \text{€} . 371.250,00$$

Si effettua una decurtazione del valore di cui sopra attesa l'assenza di garanzia per eventuali vizi nella percentuale del 15% e cioè € . 55.687,50:

$$\text{€} . 371.250,00 - \text{€} . 55.687,50 = \text{€} . 315.562,50$$

$$\text{b) } 3,15 \text{ mq} \times 250,00 \text{ € /mq} = \text{€} . 787,50$$

di cui si considera la quota di proprietà 1/2 pertanto: € . 787,5/2 = € . 393,75

Il valore dell'intero compendio è pertanto:

$$\text{€} . 315.562,50 + \text{€} . 393,75 = \text{€} . 315.956,25$$

Si effettua una decurtazione del valore di 1.500,00 euro per l'aggiornamento catastale di cui al punto 3f): € . 315.956,25 – € . 1.500,00 = 314.456,25

che si arrotonda a **€ . 314.000,00** (euro trecentoquattordicimila/00).

### Valutazione energetica e certificato di destinazione urbanistica

Gli attestati di prestazione energetica non sono disponibili.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Selvazzano Dentro (**doc.7b**) certifica che le particelle che costituiscono la strada di accesso agli immobili che compongono il LOTTO 2 sono così classificate:

- Particelle 1965 – 2214 – 2216 Piano di assetto del territorio (P.A.T.) vigente – area di connessione naturalistica di 2° grado – art. 10 delle N.T. del PAT;
- Particella 1965 – zona agricola – sottozona E2.1 (art. 27.1 delle N.T.A. del P.I.) di cui fa parte in fascia di rispetto stradale (art. 34 delle N.T.A. del P.I.);



- Particelle 2214 - 2216 – zona agricola – sottozona E2.1 – art. 27.1 delle N.T.A: del P.I.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,  
Padova, 7 agosto 2024

L'esperto  
arch. Beghin Giulia

Documenti:

LOTTO 1) – 2):

1a), 1b), 1c), 1d), 1e) Titoli di provenienza

LOTTO 1):

2a) Visure catastali

3a) Planimetrie catastali

4a) Estratto di mappa

5a) Documentazione fotografica

6a) Atti edilizi

7) Contratto di locazione

8) Bilancio Amministrazione condominio

Documenti parte 2:

LOTTO 2):

2b) Visure catastali

3b) Planimetrie catastali

4b) Estratto di mappa

5b) Documentazione fotografica

6b) Atti edilizi

7b) Certificato di destinazione urbanistica

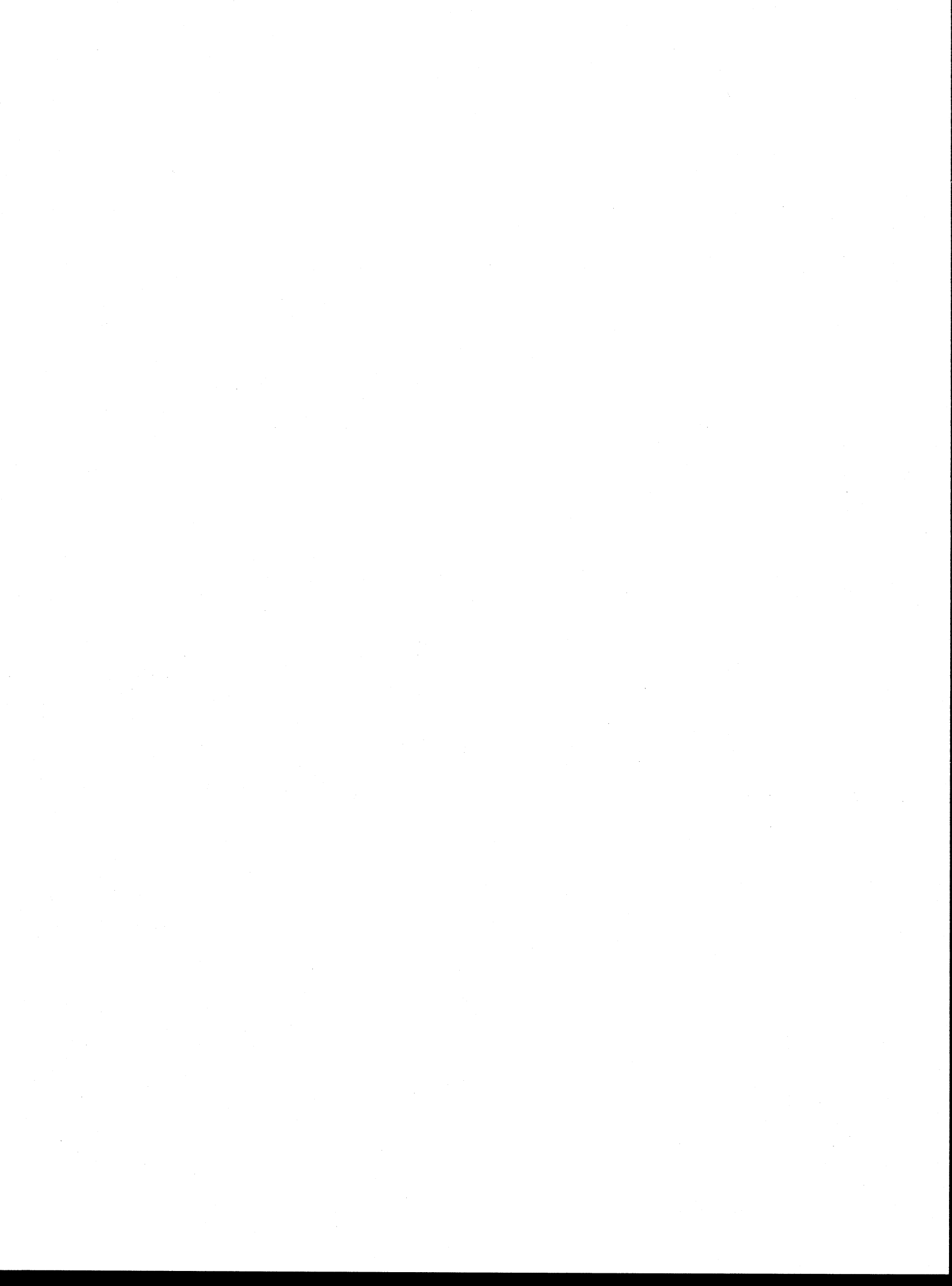
8b) Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia – certificato anagrafico di stato civile

9) Ispezione ipotecaria

10) Raccomandata e pec







TRIBUNALE DI PADOVA  
**Esecuzione Immobiliare N.131/2024 R.Es.**  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO 2:**

**Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle  
di Selvazzano Dentro, via Penghe**

**UBICAZIONE**

Via Penghe, Caselle di Selvazzano, Padova.

**QUALITA' E COMPOSIZIONE**

Il compendio pignorato è composto da:

- a) stradina sterrata di accesso alla proprietà in comproprietà con soggetto terzo non esecutato, la stradina è l'unica via di accesso agli immobili;
- b) porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale con terreno di pertinenza;
- c) minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi;
- d) porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza, sviluppato su due piani fuori terra più piano interrato: il piano interrato ospita locali ripostiglio, il piano terra ospita portico, ingresso – soggiorno, wc, vano scala e il piano primo ospita due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un guardaroba e un poggiolo;
- e) annesso rustico ad uso ricovero attrezzi.

**DIRITTO VENDUTO**

- a) diritto di 51/100 della piena proprietà
- b) intera proprietà
- c) intera proprietà
- d) intera proprietà
- e) 1/2 della piena proprietà

**DESCRIZIONE CATASTALE**

**a) stradina sterrata di accesso**

- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 1965**, qualità seminativo, classe 1, superficie 00 are, 54 ca, deduz A30; A7, reddito dominicale 0,60, reddito agrario 0,33.
- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 2214**, qualità seminativo, classe 3, superficie 02 are, 70 ca, deduz A7, A30 reddito dominicale 1,94, reddito agrario 1,32.
- Catasto Terreni del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 2216**, qualità seminativo, classe 1, superficie 01 are, 97 ca, deduz A7, A30 reddito dominicale 2,18, reddito agrario 1,22.

**b) porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale**

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, rendita euro 81,65 indirizzo via Penghe, Piano T.

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 5**, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 256 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq, rendita euro 1.115,55 indirizzo via Penghe, Piano T.

**c) minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, sub 6, categoria C/2, classe 2, consistenza 1 mq, superficie catastale 1 mq, rendita euro 2,43, indirizzo via Penghe, Piano T.

**d) Porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza**

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, mappale 1952, **sub 5**, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 256 mq, totale escluse aree scoperte 250 mq, rendita euro 1.115,55 indirizzo via Penghe, Piano T-1.

**e) piccolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

- Catasto Fabbricati del Comune di Selvazzano foglio 13, **mappale 2215**, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita euro 21,85 indirizzo via Penghe, Piano T.

## CONFINI

**a) stradina sterrata di accesso**

- il mappale 1965 confina a nord con il mappale 1964, a sud con il mappale 1951, a ovest con il mappale 2064, a est con il mappale 2214.

- il mappale 2214 confina a nord con il mappale 1953, a sud con i mappali 1951, 1952 e 2215, a ovest con il mappale 1965, a est con il mappale 2216.

- il mappale 2216 confina a nord e est con il mappale 1959, a sud con i mappali 2215, 2218 e 2219, a ovest con il mappale 2214.

**b) porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale**

- il sub 3 confina a nord con il mappale 2214, a sud con il sub 5, a est con scoperto sub 4, a ovest con il mappale 1951.

- il sub 5 confina a nord con il sub 3, a sud e est con scoperto sub 4, a ovest con il mappale 1951.

**c) minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

- il sub 6 confina a nord con il mappale 2215, a sud e ovest con il sub 4 mappale 1952, a est con il mappale 2219.

**d) porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza**

- il sub 5 confina a nord, sud ed est con scoperto sub 4 mappale 1952 e a ovest confina con il mappale 1951.

**e) piccolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi**

il mappale 2215 confina a nord con i mappali 2214 e 2216, a sud e ovest con il sub 4

mappale 1952, a est con il mappale 2219.

### PROVENIENZA

- Atto di compravendita del 20/1/2000, notaio Leotta Maria, rep. 58.518 trascritto il 42/2000 ai nn.3980/2516;
- Atto di vendita del 27/07/2000, notaio Zanellato Stefano, rep. n.11.636, trascritto il 3/08/2000 ai nn.31124/18960;
- Atto di compravendita del 6/8/2009, notaio Diomede Fatigati, rep. 60.726 trascritto il 1/9/2009 ai nn. 34090/19641;
- Atto di compravendita del 29/6/2021, notaio Enrico Zecchinato Gallo, rep. 10.670, trascritto l'8/7/2021 al n. 19905.

### COMPROPRIETARI

- a) la stradina sterrata di passaggio alla proprietà è intestata a [ ] odierno esecutato, per la quota di 51/100 di proprietà; la rimanente porzione di 49/100 è intestata a [ ] terza non esecutata.
- b) la porzione di fabbricato in parte ad uso garage e in parte ad uso residenziale è intestata a [ ] odierno esecutato, per l'intero.
- c) il minuscolo annesso rustico ad uso ricovero attrezzi è intestato a [ ] odierno esecutato, per l'intero.
- d) la porzione di fabbricato bifamiliare con terreno di pertinenza è intestata a [ ] [ ] odierno esecutato, per l'intero.
- e) l'annesso rustico ad uso ricovero attrezzi è intestato a [ ] odierno esecutato, per la quota di 1/2 di proprietà; l'altra porzione di 1/2 è intestata a [ ] terza non esecutata.

### OCCUPAZIONE

[ ] (odierno esecutato) vive nell'abitazione bifamiliare insieme alla sua famiglia anagrafica composta da n. 4 membri.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale del 22/12/2011 n.47029/9622 derivante da decreto ingiuntivo in data 29/10/2010 n. di repertorio 2474/2010 a favore di [ ]
- Ipoteca in rinnovazione del 17/01/2020 n. 1768/210 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/01/2000 n. di repertorio 58519 in favore di [ ]
- Ipoteca in rinnovazione del 8/11/2021 n.47573/8410 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 20/11/2001 n. di repertorio 64123 in favore di [ ]

**Trascrizioni:**

- Atto esecutivo o cautelativo del 9/08/2016 n.28560/18448 derivante da decreto di sequestro conservativo in data 6/07/2016 rep. n. 420/2016 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare del 16/04/2024 n. 13864/9855 pubblico ufficiale Unep Tribunale di Padova in data 8/4/2024 rep. 1489 a favore di [REDACTED]

**REGOLARITA' EDILIZIA**

- concessione edilizia n.79/98 in data 16/9/1998 Prot. Gene. 27325, Prat. Ed 73/98;
- concessione edilizia in variante n. 35/2000 in data 3/3/2000 Prot. n. 7856, Prat. Ed. 405/2000;
- concessione edilizia in variante n.51/01 in data 7/5/2001, Prat. Ed. 590/2002;
- D.I.A. n.55/02 del 14/5/2002.

In data 14/5/2002 è stata presentata istanza per il rilascio del permesso di agibilità attestata poi per silenzio - assenso.

Gli immobili a), b) e c) sono regolarmente autorizzati dal Comune di Selvazzano, tuttavia, gli elaborati catastali devono essere aggiornati con l'inserimento del porticato auto edificato a ridosso dell'immobile b) in quanto attualmente quest'ultimo non compare nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa.

**PREZZO BASE**

Valore LOTTO 2: **€. 314.000,00** (euro trecentoquattordicimila/00).

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Esecuzione Immobiliare **N.131/24**

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Custode: dott.ssa Lucia Callegaro

**CHIARIMENTO - RETTIFICA QUESITO "e"**

**LOTTO 2 - Abitazione con annessi rustici e terreno di pertinenza a Caselle di Selvazzano Dentro, via Penghe**

*Architetto Giulia Beghin*

*iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n.2745  
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2679,  
Piazza Vittoria 6/4 35012 Camposampiero (PD)  
beghingiulia@gmail.com giuliabeghinarchitetto@pec.it  
p.iva 04285460285 cell 340/6179237 tel 049/5791045*



La sottoscritta ad integrazione e rettifica di quanto esposto al QUESITO 3c) sulle quote di proprietà dell'immobile identificato nella relazione al punto e) annesso rustico ad uso ricovero attrezzi (individuato nel pignoramento e al catasto terreni mappale 2215, foglio 13) riferisce quanto segue.

Come riportato nella relazione notarile agli atti, il fabbricato eretto sul mappale 2215, foglio 13, qualità ente urbano di mq 29 deriva dalla fusione dei precedenti mappali 2215 di mq 18 mq e 2217 di mq 11. Questi ultimi derivano a loro volta dai mappali 1954, 1960 e 1961.

I predetti mappali 1954 e 1960 (individuati con colore azzurro nell'elaborato grafico riportato di seguito) appartenevano originariamente a [ ] (odierno esecutato) per la quota di 51/100 e a [ ] per la quota di 49/100, in virtù dell'atto del 20/1/2000 notaio Maria Leotta.

Invece il mappale 1961 (individuato con colore rosa nell'elaborato grafico riportato di seguito) apparteneva a [ ] per l'intero in virtù del medesimo atto.

Pertanto, a seguito di frazionamento il predetto mappale 1961 di piena proprietà di terzi è confluito nell'odierno mappale 2215 unitamente ai due mappali 1954 e 1960 in comproprietà fin dall'origine al 51% a [ ] e 49% a [ ] (oggi per effetto dei vari passaggi a [ ]).

Per concludere, **il mappale 2215 foglio 13 oggetto di pignoramento è in comproprietà sia pure per minuscola porzione con un terzo non esecutato.**

Si precisa altresì che nella visura catastale fabbricati il mappale 2215, foglio 13 risulta a [ ] per ½ ciascuno.

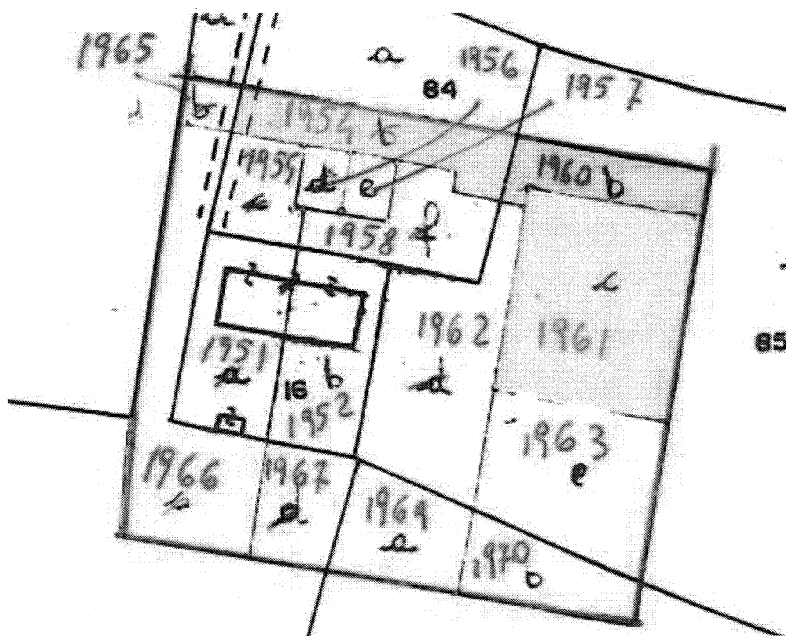
Tuttavia, ad avviso della sottoscritta non esiste alcun atto che giustifichi tale ripartizione di proprietà alla luce delle predette quote iniziali di 51 e 49 %.

La sottoscritta si rimette alla S.Vs. per ogni conseguente determinazione.

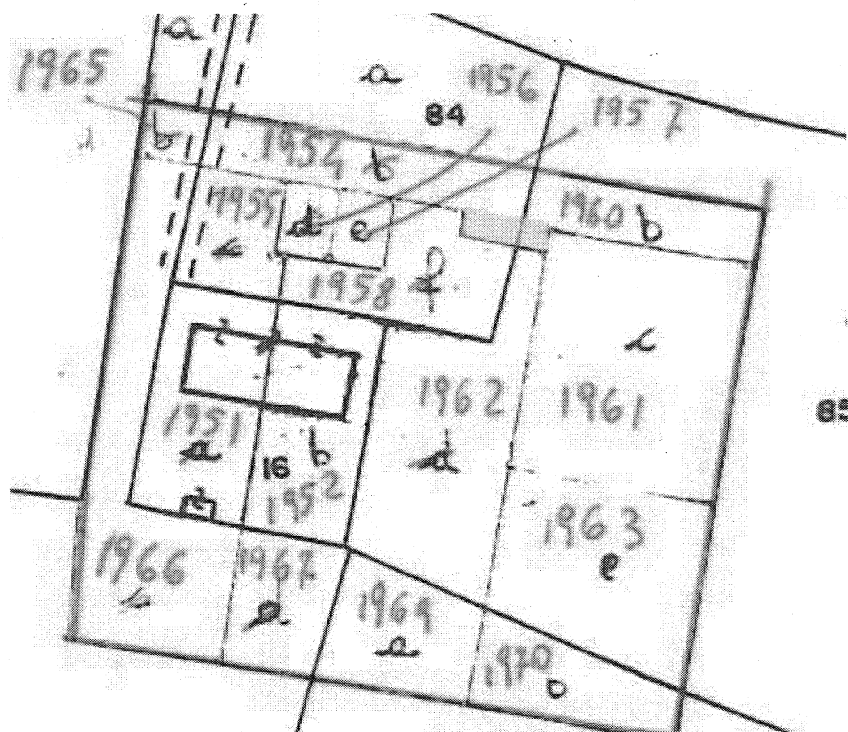
Padova 5/12/2024

*arch Giulia Beghin*



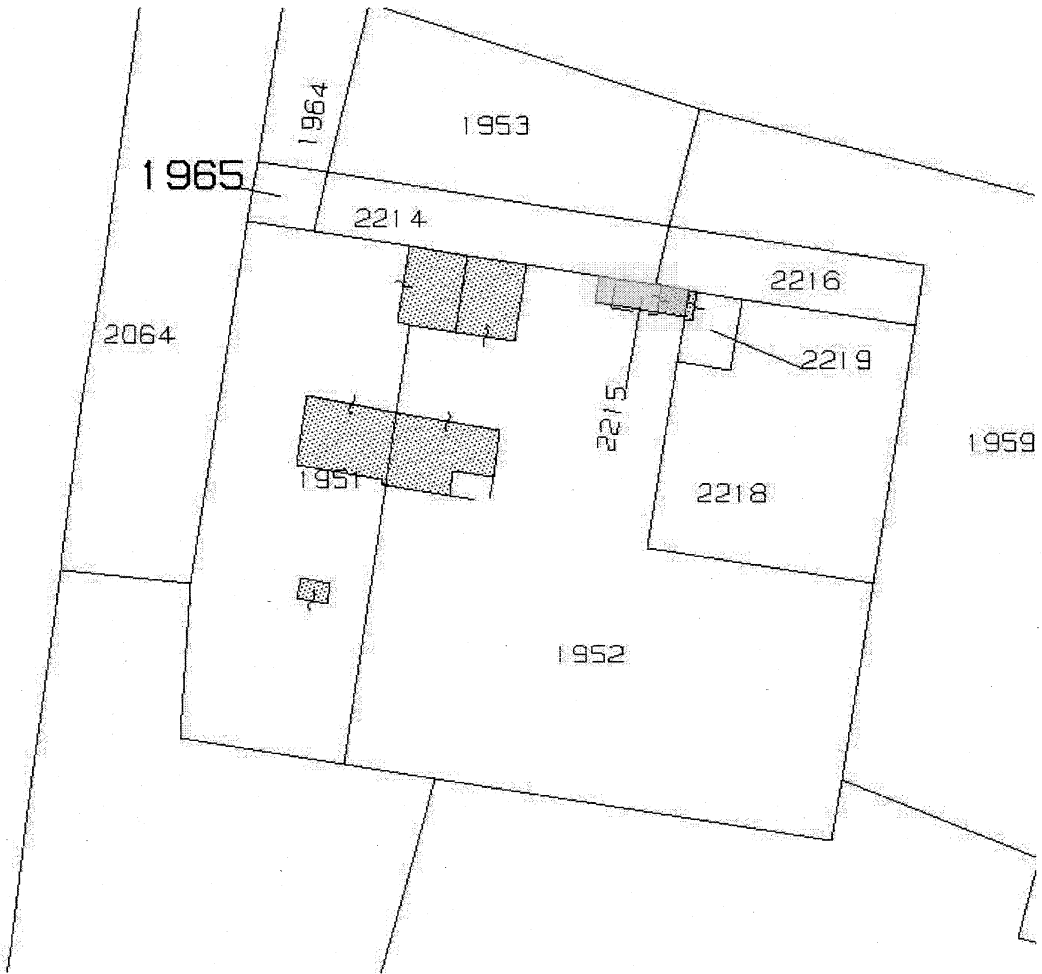


Elaborato grafico frazionamento con individuati i mappali che hanno generato il mappale 2215



Elaborato grafico frazionamento con individuato in giallo il mappale 2215  
costituito dalla fusione dei mappali 1954, 1960 e 1961





Estratto di mappa attuale con individuazione del mappale 2215 con colore giallo

