

**Tribunale di Padova**  
**Esecuzione Imm. n.184/2022**  
**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

**Avv. Stefania Faggian**

ESPERTO ESTIMATORE:

**Arch. Roberto Pasqui**



**Lotto 1 - Immobile P.T.- 3°P**  
Via L. Eulerio, 6 - Padova (PD)



## PROSPETTO DI SINTESI LOTTO 1 Via L. Eulerò, 6 - Padova (PD)

<b>BENI OGGETTI DI STIMA</b>	Immobile piano terzo e cantina piano terra (sub.18).
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>N.C.E.U.</b> Comune di Padova, Via L. Eulerò n.6 Sez. - fg.115, part.142, sub.18, cat. A/3, cl.4, cons. 6 vani, P.t.-3°p. Si segnalano difformità catastali.
<b>ATTUALE PROPRIETA'</b>	proprietà quota 1/1.
<b>STATO DI POSSESSO</b>	Nell'unità immobiliare in seguito ad accesso forzoso, eseguito in data 28.11.2022, sono state sostituite le serrature e le chiavi sono attualmente detenute del Custode.
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	Sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato.
<b>PROVENIENZE NEL VENTENNIO</b>	Al ventennio, il compendio degli immobili risultava di proprietà: Atto di compravendita del 27.04.2000 rep.75950 Notaio Todeschini Premuda; Atto di compravendita del 16.03.2005 rep.91704 Notaio Todeschini Premuda.
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	Nessuno.
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b>	23.03.2005 ipoteca volontaria n.3483 a favore di _____, a carico di _____ i cui _____ 01.07.2022 atto di pignoramento, Tribunale di Padova, n.3255, trascritto il 14.07.2022 al n.ro 20094/20092 a favore di _____
<b>SPESE MEDIE ANNUE</b>	L'importo medio annuo per le spese di gestione e di manutenzione è pari a circa € 600,00; risulta un debito verso il condominio per le spese condominiali di € 9.127,31 fino al 31.12.2022.
<b>Valore stimato</b>	€ 62.594,47
<b>Spese di regolarizzazione</b>	€ 2.616,00
<b>Totale arrotond. Detratte spese</b>	€ 60.000,00
<b>Valore di Vendita Giudiziaria – FJV</b>	€ 51.000,00

### INDICE

<b>1</b>	Descrizione della zona	Pag.3
<b>1.1</b>	Descrizione degli immobili	Pag.3
<b>1.2</b>	Descrizione Immobile	Pag.4
<b>2</b>	Conformità Edilizia, Verifica opere abusive e possibilità di sanatoria	Pag.7
<b>2.1</b>	Conformità Catastale	Pag.10
<b>2.2</b>	Conformità Urbanistica	Pag.11
<b>3</b>	Stato di possesso dei beni	Pag.12
<b>3.1</b>	Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni	Pag.12
<b>3.2</b>	Attuale Proprietà e quota di pertinenza dell'esecutato	Pag.12
<b>3.3</b>	Provenienze nel ventennio	Pag.12
<b>4</b>	Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.13
<b>4.1</b>	Vincoli ed Oneri rilevati	Pag.13
<b>4.2</b>	Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile	Pag.13
<b>5</b>	Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	Pag.13
<b>6</b>	Visure catastali	Pag.13
<b>7</b>	Comunicazioni	Pag.13
<b>8</b>	Calcolo del Valore di Mercato	Pag.14
<b>8.1</b>	Verifica coltura per terreni agricoli, affitti e presumibile redditività	Pag.16
<b>8.2</b>	Risultati di vendite giudiziali forniti da Astalegale	Pag.16
	Elenco Allegati	Pag.16

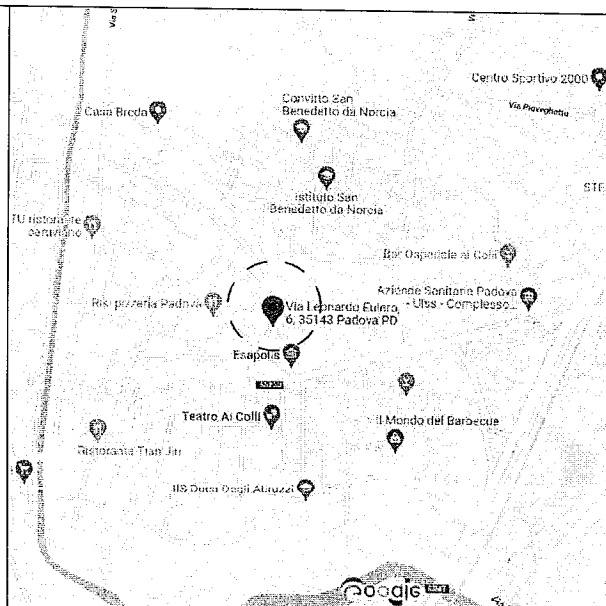
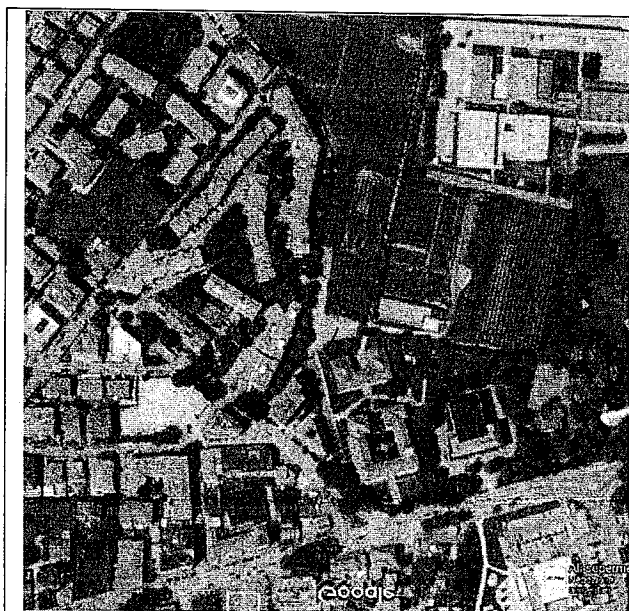


## **LOTTO 1 - Immobile con pertinenze**

**Via L. Eulero n°6 - Padova (PD)**

**1 - DESCRIZIONE DELLA ZONA:** l'immobile in oggetto, localizzato a ovest di Padova, è ubicato in un quartiere residenziale lungo l'arteria stradale principale, Via dei Colli di Padova.

Si tratta di una zona con una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed attività commerciali. I collegamenti sono garantiti dalla viabilità urbana, dalla principale direttrice S.S.250 e dai mezzi pubblici di trasporto, che consentono di raggiungere il centro di Padova.



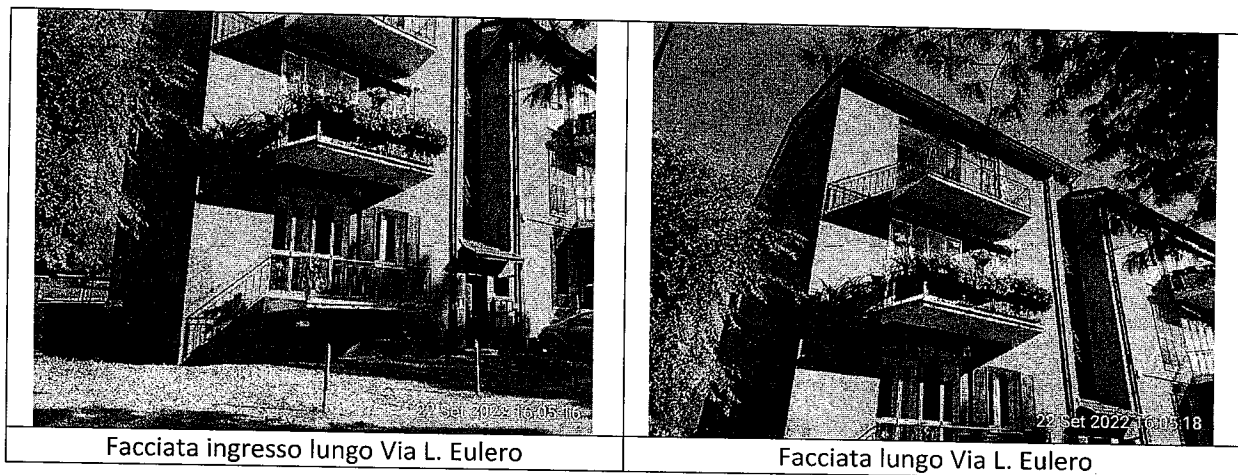
**1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI** Trattasi di un edificio residenziale (Gestione I.N.A.-Casa) di tipo economico, dalla pianta rettangolare, che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato. Il Condominio denominato "Eulero", posto lungo Via L. Eulero, al civ.6, comprende al piano terra l'ingresso condominiale con vano scala di collegamento verticale ai vari livelli; ai piani 1°-2°-3° sono presenti gli 2 appartamenti per ciascun piano; nel piano seminterrato sono presenti le cantine e locale tecnico con contatori.

Il condominio "Eulero" è parte di un intervento per la costruzione di case per lavoratori (Gestione INA-CASA) del 1953 suddiviso in lotti (lotto 1,2,3,4,5). L'appartamento in oggetto fa parte del Lotto 5 ed il fabbricato è identificato con la lettera "E" nel progetto del 1953.

Il sedime del fabbricato, non occupa interamente la superficie del lotto, lasciando un'area scoperta adibita ad area di parcheggio per i veicoli.



Si tratta di edifici di tipo economico, dallo stile architettonico semplice realizzati con tecniche costruttive di tipo tradizionale, come la muratura perimetrale in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a “capanna” con manto di copertura in marsigliesi come riportato negli elaborati di concessione. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.



Facciata ingresso lungo Via L. Eulero

Facciata lungo Via L. Eulero

**1.2 - DESCRIZIONE IMMOBILE (sub. 18):** l’unità immobiliare residenziale oggetto di stima, si sviluppa al **terzo piano** del Condominio “EULERO”, a cui si accede tramite vano scala comune. L’appartamento di tipo economico, con esposizione nord-ovest e sud-est ha una superficie lorda totale pari a circa **mq.88**, più precisamente lo schema distributivo interno è costituito da:

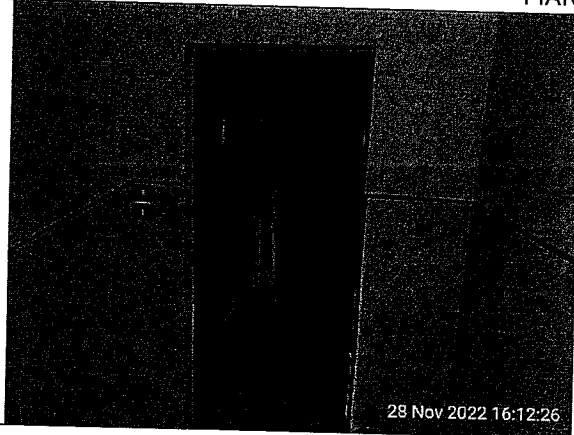
- una **zona giorno** composta da ingresso, soggiorno, cucina con annesso piccolo locale (zona cottura), una **zona notte** composta da un disimpegno, due camere (di cui una con un piccolo ripostiglio) e un servizio igienico, per una superficie lorda complessiva pari a circa **mq.76**;  
inoltre, sono presenti due terrazze con logge per una superficie pari a circa **mq.12**.  
I locali dell’appartamento hanno un’altezza di ml. 3.00.

Fa parte dell’unità immobiliare una **cantina**, al piano seminterrato, che è organizzata in un unico ambiente finestrato (due finestre con inferriate) per una superficie pari a circa **mq.19,70**, con un’altezza interna rilevata di ml. 2.05 anziché ml. 2.20 indicati nella planimetria catastale (non è presente nella documentazione urbanistica una sezione dell’edificio).

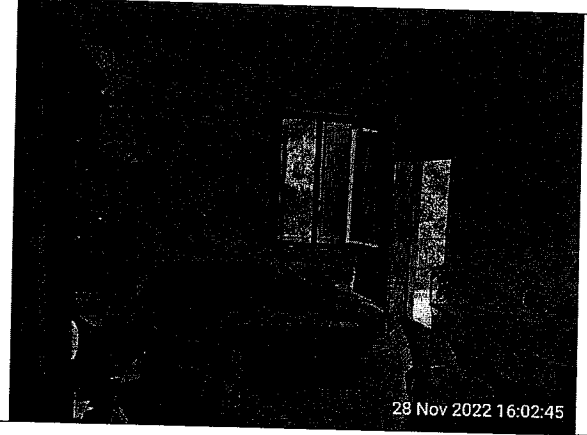
Nel complesso, l’unità oggetto di stima, si presenta in pessimo stato di conservazione, sono presenti su pareti e soffitti fenomeni di umidità ed esfoliazione della tinteggiatura.



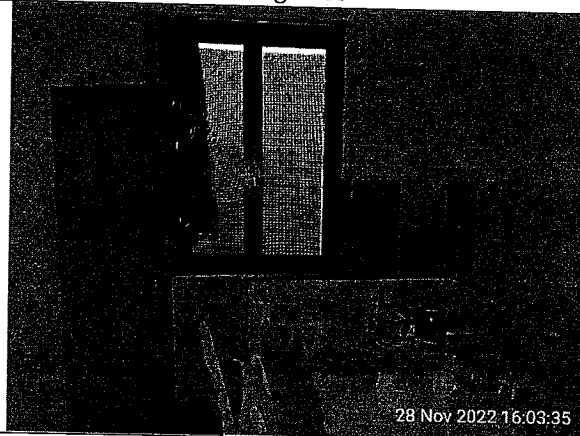
**PIANO TERZO**



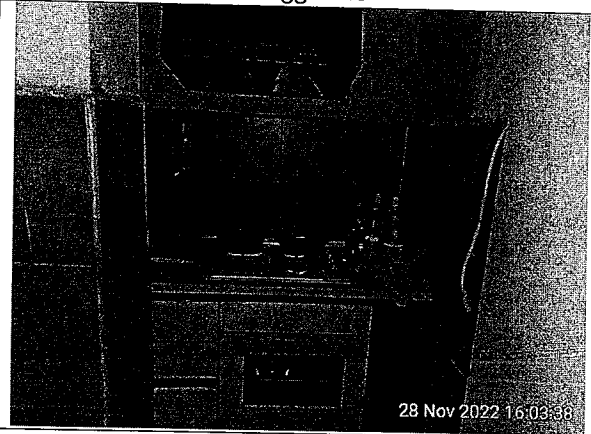
**Ingresso**



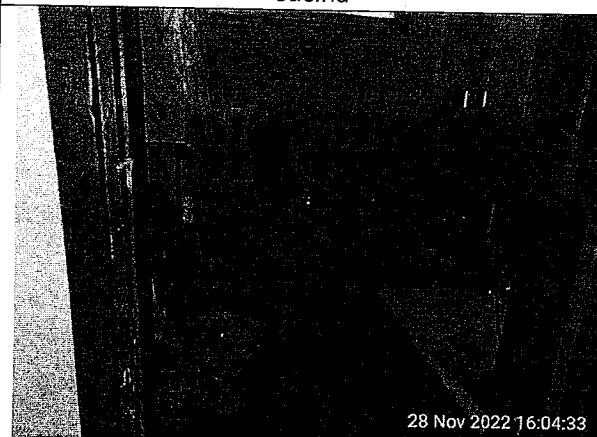
**Soggiorno**



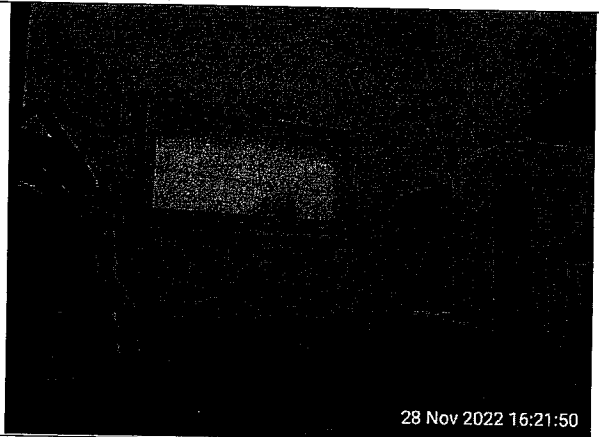
**Cucina**



**Cottura**

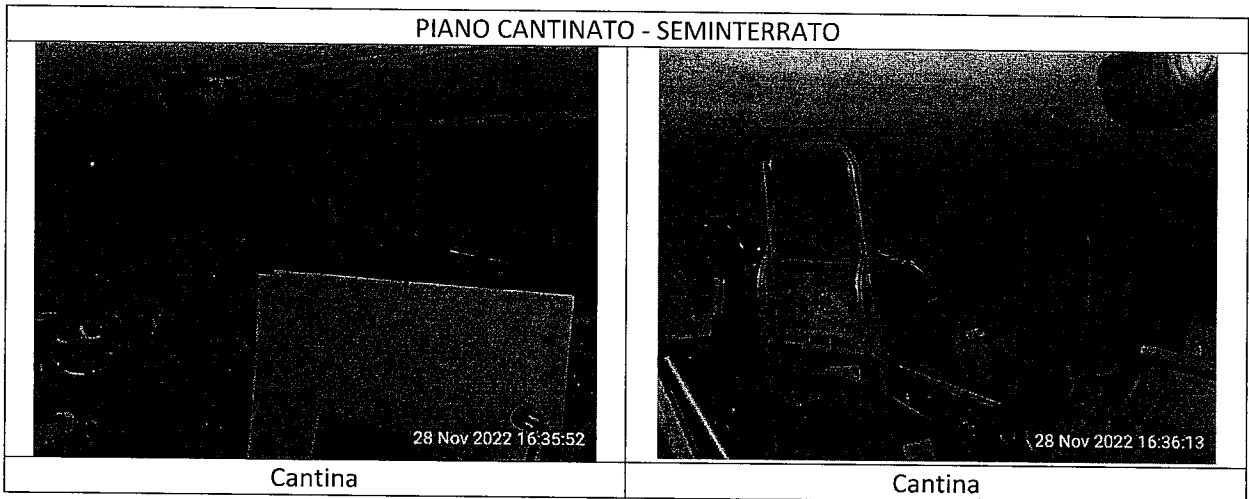
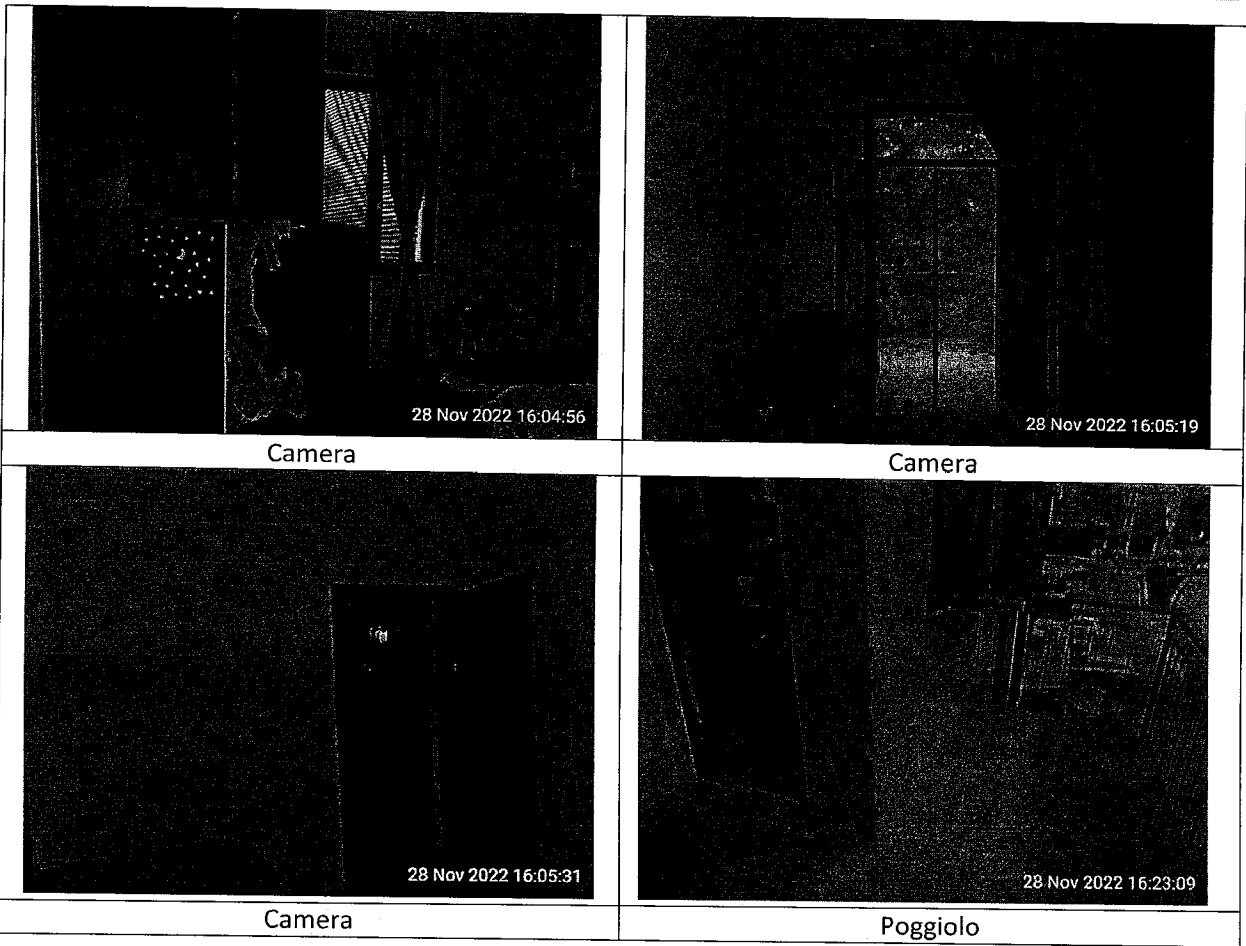


**Bagno**



**Bagno**





*Serramenti* - La porta di accesso è in legno con apertura ad anta, non è di tipo blindato; i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice, davanzali in cemento, il sistema di oscuramento è realizzato



mediante oscuri in legno; le porte interne sono in legno. I serramenti in generale risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

*Pavimenti* - I pavimenti interni dell'ambiente sono di tipo economico, e più precisamente in piastrelle di graniglia di marmo, mentre nel servizio igienico e nella cucina in piastrelle di ceramica.

*Finiture interne ed esterne* - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

*Impianti elettrico* - Di tipo sottotraccia ed in parte a vista, da quanto rilevato in corso di sopralluogo, è funzionante ma all'apparenza non rispetta i requisiti che ne garantiscono la conformità alla normativa vigente. E' presente il citofono.

*Impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione A.C.S. e distribuzione* - L'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità è di tipo autonomo, con caldaia a gas (marca SIME), alloggiata nel locale cucina, con impianto di distribuzione tradizionale a radiatori in alluminio. Non è presente l'impianto di climatizzazione. Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti dell'acqua e del gas, in quanto i contatori erano chiusi.

## Giudizi di conformità

### 2. - CONFORMITÀ EDILIZIA

= BASSA CRITICITÀ =

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

- **Permesso di costruire**, prot.n. 30194, del **01.10.1953**, Gestione INA-CASA, per la costruzione di fabbricati di civile abitazione (non di lusso);
- per l'immobile è stata rilasciata **Abitabilità** in data **26.07.1956**.

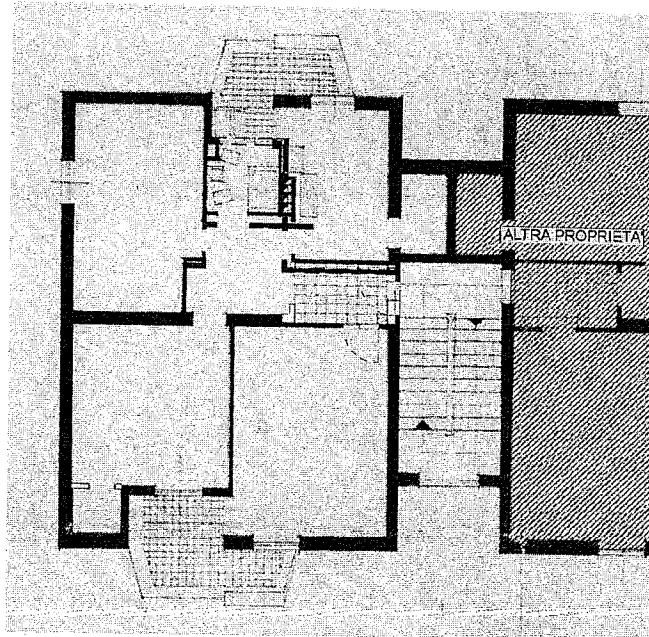
In fase di sopralluogo, sono state riscontrate alcune modeste **difformità esterne ed interne**, rispetto allo stato autorizzato, che consistono in:

- **modifiche interne** relative ad una diversa posizione di alcune tramezze e porte interne; assenza di alcune porzioni di tramezze;
- **modifiche esterne** che consistono in una diversa dimensione della finestra del bagno.

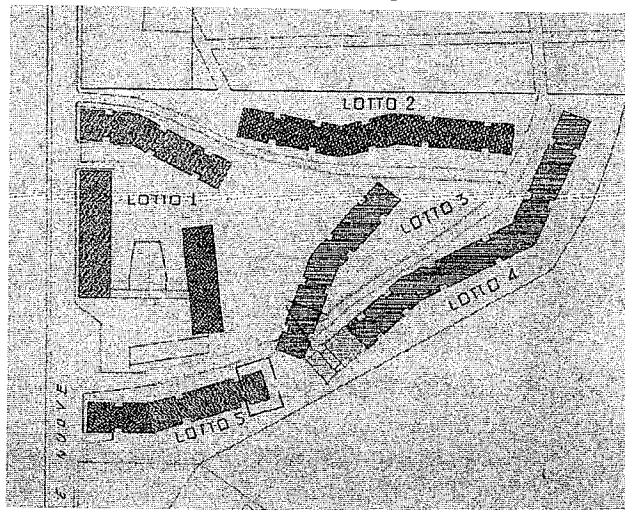
Si precisa che negli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire del '53, relativo al fabbricato identificato con la lettera "E", non è presente la pianta del piano cantinato, ma soltanto la pianta del piano tipo del fabbricato. Inoltre, poiché la rappresentazione grafica delle piante e dei prospetti

è stata eseguita mediante disegno a mano negli anni '50, si riscontrano delle imprecisioni grafiche, come ad esempio, l'assenza delle due finestre nella cantina nel prospetto sud-est, i parapetti dei poggioli sono rappresentati in parte in muratura ed in parte in metallo, la finestra del bagno è più piccola della dimensione reale.

Permesso di costruire del 01.10.1953



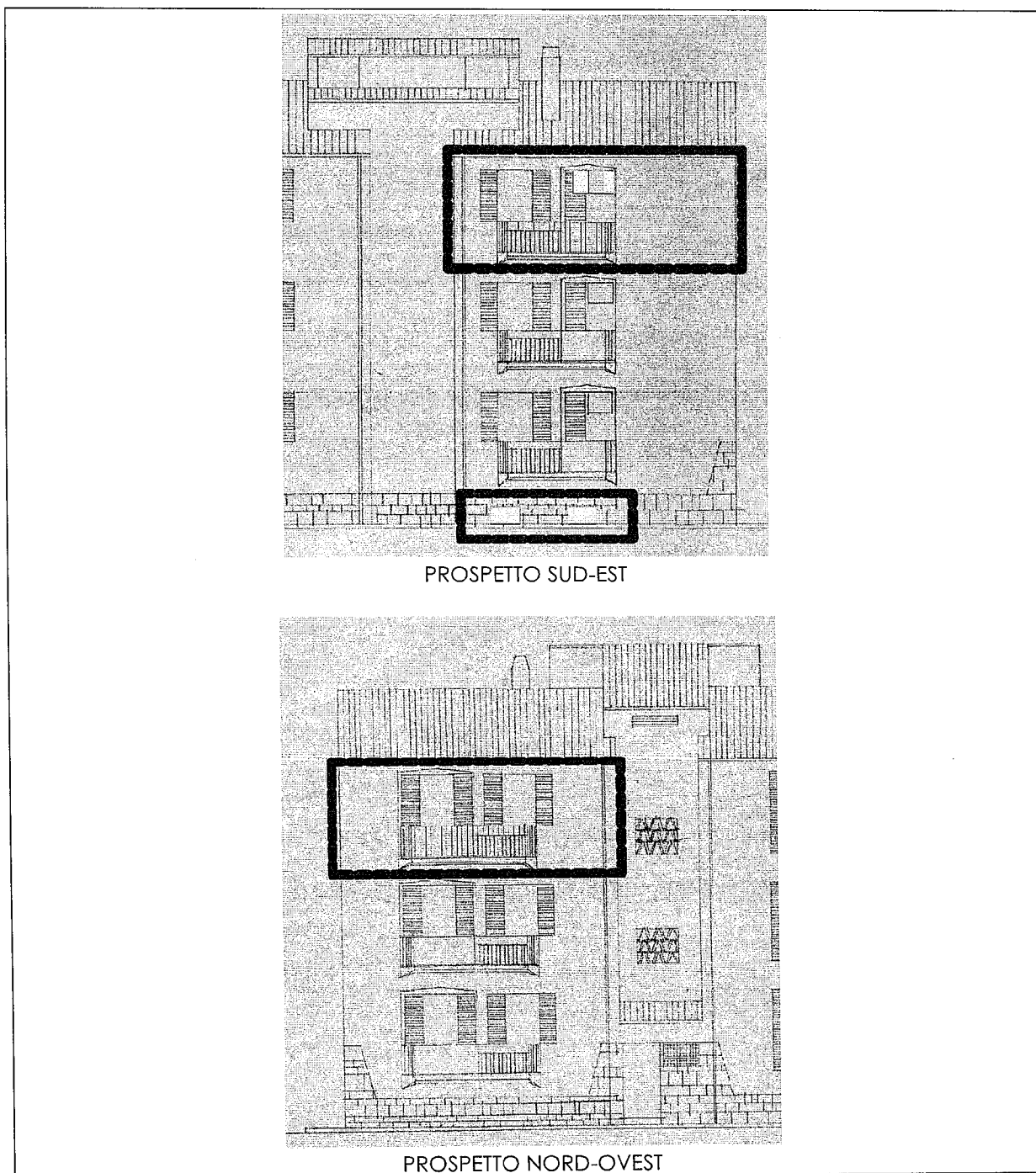
PIANO TERZO



PLANIMETRIA con individuazione del Condominio EULERO (Lotto 5 - Fabbricato "E")







Tali difformità sono ritenute sanabili, mediante presentazione di una richiesta di provvedimento in sanatoria edilizia S.C.I.A. per le modifiche interne e esterne:

- per il quale si stimano di circa **1.500,00 €** di spese tecniche e **516,00 €** di sanzione amministrativa oltre ai diritti di segreteria;
- Spese per SCA di Agibilità stimati: **600,00 €**;  
per un importo complessivo stimato a corpo di circa **2.616,00 €**.



**2.1 - CONFORMITÀ CATASTALE**

**= BASSA CRITICITÀ =**

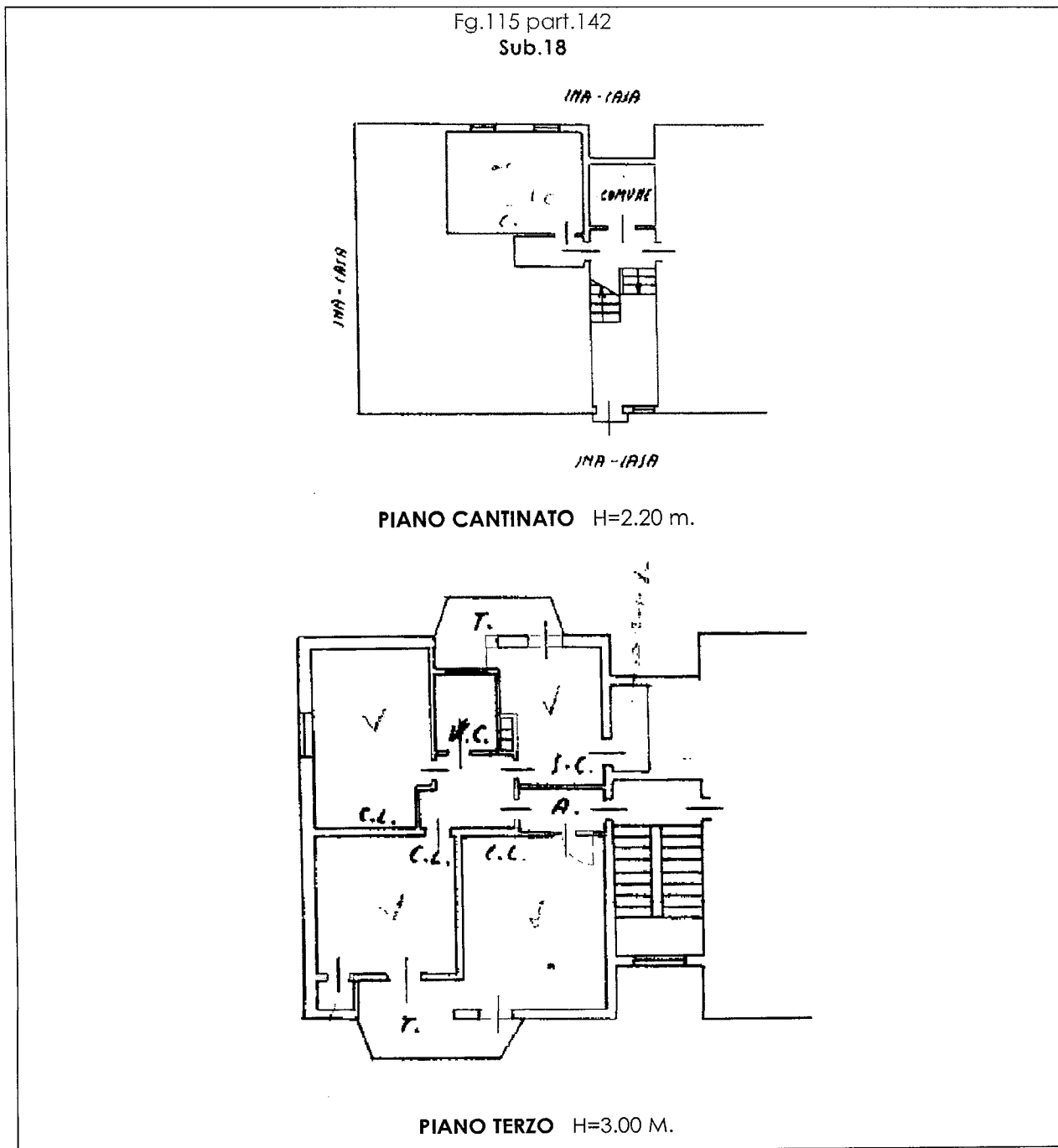
I beni risultano catastalmente così censiti:

**N.C.T.** (mappale terreni correlato)

**Fig. 115 Mapp. 142 Cat. ENTE URBANO**

**N.C.E.U.** Comune di Padova, Via L. Eulerio n.16

Sez. - **fig.115, part.142, sub.18, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, piano P.T.-3°, rendita € 759,19.**



Ditta catastale:

-

proprietà quota 1/1.

Si segnalano delle difformità che riguardano:

- al **piano terzo**, modifiche interne che consistono in una diversa posizione di alcune tramezze e porte interne; assenza di alcune porzioni di tramezze.

Si segnala, che l'altezza interna al piano cantinato è di ml.2.05 anziché ml.2.20, come indicato nella planimetria catastale.

Pertanto, deve essere aggiornata la scheda catastale per l'apertura del foro porta, la chiusura della finestra, per la quale si stimano spese tecniche relative alla Pratica di nuovo Accatastamento (Docfa), di circa **€ 500,00**.

Confini catastali:

- Nord: esterno;
- Est: esterno;
- Ovest: esterno;
- Sud: altra proprietà e vano scala condominiale.

## **2.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA**

**NESSUNA CRITICITÀ**

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

- destinazione d'uso residenziale 3 di completamento;
- zona territoriale omogenea B3 residenziale di completamento a media densità;
- centri abitati; compatibilità geologica - aree idonee; aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata;
- compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c. 53 del 28/07/2020;
- sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in Conferenza Istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale della Alpi Orientali con delibera n.3 del 21 dicembre 2021, classifica come: area di pericolosità idraulica media (P2), parte area di rischio idraulico moderato (R1), parte area di rischi idraulico elevato (R3).

La stima non comprende né terreni agricoli né terreni edificabili.

## Informazioni sull'immobile

### **3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Nell'unità oggetto di perizia, in seguito ad **accesso forzoso** eseguito in data **28.11.2022**, è stata sostituita la serratura della porta d'ingresso, mentre nella cantina non è stato possibile sostituire la serratura, pertanto si è provveduto alla chiusura mediante una catena in acciaio con lucchetto e le chiavi sono attualmente detenute dal Custode. L'esecutato fino ad oggi non ha mai contattato il Custode per chiedere copia delle chiavi per accedere all'immobile.

**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.115, part. 142, sub.18).

### **3.2 - Attuale proprietà**

I beni sono attualmente in proprietà a:

- ZHANG Yongsheng per quota 1/1 di piena proprietà.

### **3.3 - Provenienze nel ventennio risultanti dalla certificazione notarile**

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

- ante ventennio di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ intervenuto con atto di compravendita dal Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista del **27.04.2000**, rep.75950, trascritto il 17.05.2000 al n. 12110;
- dal **16.03.2005** di proprietà del \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 di piena proprietà, per averlo acquistato dal \_\_\_\_\_, con atto di compravendita del Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista, rep.91704, trascritto in data 23.03.2005 al n.7466: per quanto riguarda l'atto di compravendita del **16.03.2005**, Notaio Todeschini Premuda Giovanni Battista, rep.91704, si segnala che la ricerca effettuata presso l'**Archivio notarile di Padova** è risultata **infruttuosa**, non

è presente copia del repertorio di tale atto di compravendita come indicato nel verbale rilasciato dall'Archivio notarile di Padova in data 02.11.2022, allegato (All.4).

#### **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 o vincoli comunali: **Non emerse dalle indagini svolte.***

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

##### **4.2 - Iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile:**

*Iscrizioni:*

**23.03.2005** ipoteca volontaria n.3483 a favore di \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**01.07.2022** atto di pignoramento, Tribunale di Padova, n.3255, trascritto il 14.07.2022 al n.ro 20094/20983, a favore di " \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_

*Sentenze di pignoramento: **Sentenza di pignoramento n.3255** trascritto il 14.07.2022.*

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

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

L'Amministratore del Condominio in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è affidata all'**AMMINISTRATORE MARTINOLI Dott. LORENZO COMMERCIALISTA** (Via P. Bronzetti, 52/3 - 35138 Padova (PD), che ha fornito la situazione contabile delle spese condominiali da cui risulta che:

- l'importo medio annuo per le spese di gestione e di manutenzione è pari circa **€ 600,00**;
- risulta un **debito verso in condominio** per le spese condominiali di **€ 9.127,31** fino al 31.12.2022 (All.9).
- Non risultano spese straordinarie deliberate o con debito scaduto.

#### **6 - VISURE CATASTALI, CDU, SCHEDA CARATTERISTICHE ENERGETICHE**

Alla presente vengono allegate le visure catastali storiche (All.3) e scheda delle caratteristiche energetiche dell'immobile (All.8).

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

Contattato dal Custode nominato per la procedura, Avv. Faggian Stefania, è stato concordato il primo accesso in data **22.09.2022**, eseguito in maniera congiunta, ma l'esecutato non si è presentato, l'immobile risultava chiuso senza alcuna presenza al suo interno. Successivamente, dopo l'autorizzazione, si è proceduto all'**accesso forzoso** in data **28.11.2022**, nel pomeriggio alle ore 15.30, alla presenza del Custode, del sottoscritto e del fabbro.

## 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.

**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.
Unità principale: Appartamento 3°P sub. 18	76,00	100%	76,00
Unità principale: Poggioli - logge 3°P sub. 18	12,00	30%	3,60
Unità accessorie: Cantina sub. 18	19,70	25%	4,93
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>84,53</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
<b>Descrizione</b>	Immobile	Immobile	Immobile
<b>Fonte</b>	atto Notaio GIANPIERO Rep. 26670	atto Notaio Morena Rep. 22087	atto Notaio Busato Rep. 8329
<b>Data contratto</b>	16/06/2022	13/04/2022	02/12/2022
<b>Superfici principali e secondarie</b>	70,00 mq	94,00 mq	100,00 mq
<b>Prezzo dichiarato</b>	<b>58.000,00 €</b>	<b>69.000,00 €</b>	<b>60.000,00 €</b>
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL M.Q.</b>			<b>€ 740,50</b>

	Sup. lorda	€/m <sup>2</sup>	Valore totale
VALORE STIMATO	84,53	740,50	€ 62.594,47
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 62.594,47</b>		

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese per Sanatoria + sanzione amministrativa + Agibilità	S.C.I.A.	€ 2.016,00
Spese tecniche per nuova pratica Docfa	Docfa	€ 600,00
<b>Totale</b>		<b>€ 2.616,00</b>

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 62.594,47
Spese di regolarizzazione	- € 2.616,00
<b>Totale</b>	<b>€ 59.978,47</b>
<b>Totale Arrotondato</b>	<b>€ 60.000,00</b>

**Valore di mercato STIMATO € 60.000,00**

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	€ 9.000,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 51.000,00</b>

**Valore di VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO € 51.000,00**

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

L'unità oggetto di perizia non è interessata da nessun 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	Abitazione	Abitazione	Abitazione
<b>PROCEDURA</b>	R.G.E. 541/2017	R.G.E. 396/2014	R.G.E. 47/2013
<b>Data aggiudicazione</b>	01/12/2021	10/10/2017	23/05/2017
<b>Superfici principali e secondarie</b>	109,00 mq	107,00 mq	78,60 mq
<b>Prezzo di aggiudicazione</b>	<b>65.000,00 €</b>	<b>70.200,00 €</b>	<b>50.500,00 €</b>
<b>Valore al mq. sulla base dell'aggiudicazione</b>	<b>596,33 €</b>	<b>656,07 €</b>	<b>642,49 €</b>

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

Padova lì, 19 Dicembre 2022



L'esperto Estimatore  
Arch. Roberto Pasqui

**ALLEGATI:**

- 1 N.C.E.U. Planimetria catastale
- 2 Estratto catastale N.C.T. scala 1:2000
- 3 Visure catastali storiche per immobile
- 4 Verbale Archivio notarile di Padova del 02.11.2022
- 5 C.D.U.
- 6 P.d.C. del 01.10.1953
- 7 Abitabilità del 26.07.1956
- 8 Scheda caratteristiche energetiche
- 9 Estratto spese condominiali
- 10 Scheda MCA