

dott. G.G. Amenduni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito	4
Relazione del CTU	5
Documentazione prodotta	5
Descrizione del Lotto	5
Contesto	5
Descrizione	5
Finiture	7
Riscaldamento e impianti	7
Stato d'uso	7
Dati Identificativi	7
Dati catastali	7
Confini	8
Corrispondenza dei beni	8
Beni Pignorati	8
Regolarità catastale e presenza di vincoli	8
Regolarità catastale	8
Vincoli di diritto pubblico	8
Stato di possesso e Proprietà	9
Stato di possesso	9
Proprietà	9
Regime Patrimoniale	9
Provenienza	9
Fonti	9
Storia catastale	9
Provenienza	10
Formalità pregiudizievoli	10
Iscrizioni	10
Trascrizioni	11





Conformità

Difficoltà riscontrate

Stima

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Superficie commerciale

Valutazione dell'immobile

Vincoli e oneri

Elenco allegati



12

13

13

13

14

14

14

15



Quesito

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Padova al n. 1243, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 59, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento del 23.06.2025, dopo aver prestato il giuramento telematicamente in data 24.06.2025 secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento" allegato alla presente relazione alla lettera A.

INDAGINI PERITALI

- 24.06.2025: produzione estratto di mappa;
- 24.06.2025: produzione visure;
- 24.06.2025: giuramento;
- 08.07.2025: arrivo atto di provenienza;
- 11.07.2025: produzione planimetrie catastali;
- 25.08.2025: richiesta accesso agli atti;
- 02.12.2025: arrivo accesso agli atti;
- XX.XX.2025: sopralluogo all'immobile;
- XX.XX.XXXX: produzione delle ispezioni ipotecarie aggiornate.



Documentazione prodotta

Documenti prodotti:

- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Copia del titolo di provenienza;
- Documentazione da accesso agli atti;
- Ispezioni e note ipotecarie complete.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Padova e più precisamente in quartiere Sacra Famiglia, ubicato aad Ovest del centro storico e a ridosso dalle mura rinascimentali.

L'area è ricca di servizi e di attività commerciali, e comodamente raggiungibile in auto, nonostante la stretta vicinanza con il centro storico.

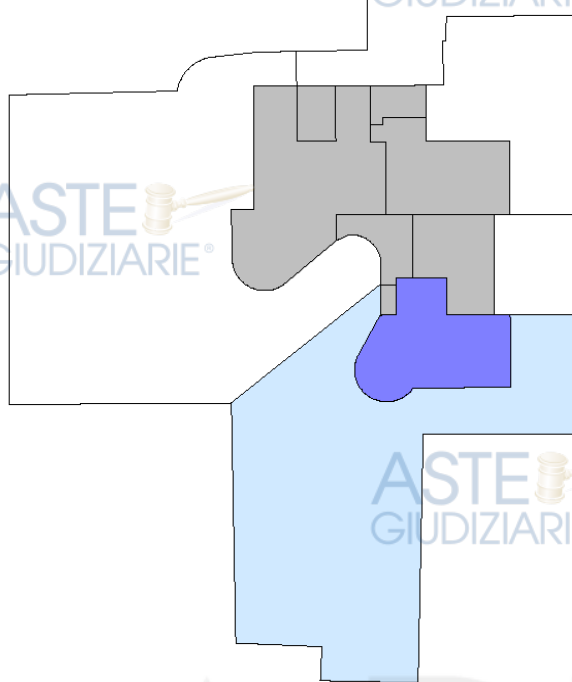
L'immobile prende accesso da via Dei Mille, strada comunale a senso unico di marcia che mette in comunicazione due delle principali arteria di penetrazione al centro cittadino: a Nord via Sorio, che tramite porta San Giovanni e poi Via Euganea e Via Vescovado porta al Duomo, e a Sud Via Castelfidardo, che sbocca, tramite via Cernaia, sull'asse stradale che accede a Prato della Valle.

Entrambe le strade sopra citate conducono, ad Ovest, all'aeroporto Gino Allegri ed alla tangenziale Ovest di Padova (Corso Australia – SR47) permettendo così un rapido collegamento con tutte le principali vie di comunicazione della città.

Il contesto è prevalentemente residenziale, frammiste a numerose attività commerciali, uffici e servizi.

Descrizione

L'unità in questione è parte di un edificio quadrifamiliare sviluppato per tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo sottotetto); Il lotto presenta una forma irregolare ed è diviso internamente in aree ad uso esclusivo delle singole abitazioni così come riportato nello schema grafico sottostante, dove viene evidenziato in colore viola l'unità oggetto del presente procedimento, in colore azzurro la sua aera di pertinenza esclusiva, in grigio l'edificio in proprietà a terzi e in bianco lo scoperto non di pertinenza dell'abitazione stimata;



L'unità oggetto di stima è collocata all'estremo Sud del fabbricato e si sviluppa con morfologia irregolare con una porzione sviluppata a semicerchio mentre il giardino di pertinenza si sviluppa, parimenti con morfologia irregolare, sui versanti Sud ed Est dell'abitazione in oggetto.

L'accesso all'area scoperta avviene da via Dei Mille, dal civico 12, mediante cancelli carrabile e pedonale in ferro tinteggiati in una colorazione verde; il lotto è delimitato lungo la strada da una recinzione metallica parimenti verniciata di verde ed eretta sopra un muretto in cemento.

Esternamente il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate in una colorazione ocre, la copertura è parte a falde nelle parti periferiche e parte piana, nella porzione centrale sulla quale sono presenti alcuni pannelli fotovoltaici.

Strutturalmente l'unità è composta da due volumi accostati tra loro, di cui il primo (posto ad Est) si sviluppa per tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo sottotetto) mentre il secondo (posto ad Ovest) si sviluppa con morfologia irregolare per un unico piano fuori terra coperto con tetto piano che al primo piano sviluppa una terrazza, accessibile dai vani del piano primo.

L'accesso all'unità avviene dal lato Est, mediante portoncino d'ingresso coperto da una pensilina in metallo e vetro; l'abitazione internamente si compone da ingresso, soggiorno – pranzo e cucina al piano terra, da due camere, due bagni e una cabina armadio, collegati tra loro da un disimpegno centrale e due terrazze (una a Est a servizio della camera padronale e una dalle dimensioni più estese e di forma irregolare a Ovest) al piano primo; da un grande vano e un piccolo bagno collocato nell'angolo Sud – Est al piano secondo (sottotetto mansardato).

Tutti i piani sono collegati tra loro da scala interna, finita in pietra, oltre che da ascensore privato. Tale ascensore tuttavia, al piano secondo sbarca nel confinante sub 13. Parimenti, il vano tecnico dell'ascensore prende accesso dal sub. 13 al secondo piano.



La copertura, nella parte piana, ospita un impianto fotovoltaico a servizio dell'unità.

A tutt'oggi l'unità viene utilizzata in piena sinergia con il confinante sub. 13 (adiacente a Nord – di proprietà di terzi, con il quale costituisce un tutto unico), al quale è collegato da aperture al piano terra, piano primo e al piano secondo.

I muri perimetrali esterni presentano uno spessore pari a cm 40, le tramezzature interne a cm 10.

Rimane inoltre da segnalare che la terrazza al piano primo Ovest, di morfologia irregolare, si estende anche sotto le finestre di una camera da letto del confinante sub. 13

Finiture

L'intera abitazione presenta finiture di assoluto rilievo: i pavimenti al piano terra sono realizzati in terrazzo alla veneziana mentre ai piani superiori sono in parquet, le pareti presentano diffuse boiserie, spesso integrate in mobili eseguiti su misura; le pareti dei bagni sono rivestite in marmo, le scale interne sono in pietra di Vicenza.

All'esterno, parimenti, si riscontra la medesima cura che ha caratterizzato la realizzazione degli interni: lo scoperto è organizzato su più livelli, con un primo livello a quota strada pavimentato con betonelle che garantisce un ampio scoperto sviluppato attorno all'abitazione nelle sue immediate vicinanze e attorno all'avancorpo del soggiorno e accessibile direttamente dalla cucina, mentre un secondo livello a quota più alta (circa 1 mt) è dedicato al verde, impreziosito da una fontanella centrale e attrezzato per ospitare momenti di relax.

I collegamenti ai piani sono garantiti, oltre che dalle scale, da un ascensore marca Belletti, regolarmente mantenuto. Sul tetto, come tetto, è presente un impianto fotovoltaico; le terrazze non presentano rivestimenti, ma sono finite unicamente con guaina bituminosa.

Riscaldamento e impianti

Il riscaldamento è autonomo e alimentato da sistema ibrido caldaia a gas/pompa di calore alimentato da gas metano e da impianto elettrico e impianto fotovoltaico installato sul tetto con capacità nominale pari a 6,7 kWp e sistema di accumulo integrato di capacità pari a 16 kW.

L'impianto è separato da quello del confinante sub. 13 nonostante la perfetta fusione delle funzioni tra le due unità.

L'impianto elettrico risale all'epoca della ultima ristrutturazione dell'unità (2004); è presente una domotica di base, che permette di comandare tutte le tapparelle.

Stato d'uso

L'unità risulta ad oggi in eccellente stato di conservazione, perfettamente in linea con il suo elevato *standing*.

DATI CATASTALI

I beni risultano catastalmente così censiti:

DATI IDENTIFICATIVI

Comune di Padova, N.C.E.U. foglio 100

- Part. 686 | sub. 14 | cat. A/2 | cl. 6 | cons. 12,5 vani | S.C. 378 m² | S.C. e.a.s 324 m² | R. € 3.131,02;

Abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare eretto su terreno così censito al N.C.T.:

- Fg. 100 | part. 686 | Ente Urbano | are 34.66.

CONFINI

Al N.C.E.U.

- Part. 686 sub. 14 (edificio) : confina a Nord con i subb. 16 e 13, su tutti gli altri lati con l'esterno.
- Part. 686 sub. 14 (scoperto): confina a Nord con i subb. 16 e 13, ad est con Via dei Mille e con i mapp.li 856, 680 e 678, a Sud con i mapp.li 677, 678 ed a Ovest con i mapp.li 677, 681 e 682..

Al N.C.T.

- Part. 686: confina da Nord in senso orario: mapp. 1307, mapp. 1315, mapp. 1328, via dei mille, mapp. 856, mapp. 680, mapp. 678, mapp. 677, mapp. 681, mapp. 682, mapp. 683, via Mentana.

CORRISPONDENZA DEI BENI

BENI PIGNORATI

Titolo: Pignoramento del 26.05.2025 rep. n. 3347 Tribunale di Padova, trascritto a Padova il 17.06.2025 ai nn. 23087/16156 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova N.C.E.U. foglio 100

- Part. 686 | sub. 14 | cat. A/2 | cons. 12,5 vani;

A favore di:

a carico di:

—

Per la piena proprietà.

Tali beni risultano correttamente elencati anche nell'istanza di vendita.

REGOLARITÀ CATASTALE E PRESENZA DI VINCOLI

REGOLARITÀ CATASTALE

I beni in esame risultano correttamente accatastati.

VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Non si rilevano vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva.

STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'immobile è abitato dal Sig. _____ (esecutato) e dalla sua famiglia.

PROPRIETÀ

I beni risultano in ditta al Sig. _____ per la piena proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

Il Sig. _____ (esecutato) risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

FONTI

- Certificazione notarile ventennale prodotta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 17.06.2025;
- Indagini ipotecarie svolte dal sottoscritto a tutto il 18.01.2026.

STORIA CATASTALEAI N.C.E.U.:

1. Con variazione del 14.07.2006 prat. n. PD0152191 in atti dal 14.07.2006 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 33722.1/2006) la particella censita al N.C.E.U. in Comune di Padova alla Sez. C, foglio 4, mappale 962 sub. 14 cat. A/2, classe 6, consistenza 10 vani generava il seguente identificativo:
 - Sez. C | Fg. 4 | part. 962 | sub 14 | cat. A/2 | cl. 6 | cons. 12,5 vani | R. € 3.131,02;
2. Con variazione del 19.03.2014 prat. n. PD0055020 in atti dal 19.03.2014 per bonifica identificativo catastale (n. 58241.1/2014) la particella veniva soppressa generando l'attuale identificativo:
 - Fg. 100 | part. 686 | sub 14 | cat. A/2 | cl. 6 | cons. 12,5 vani | R. € 3.131,02.
3. con variazione del 16/05/2017 pratica n. PD0062972 in atti dal 17/05/2017 costituzione di b.c.n.c. (n. 17985.1/2017) veniva costituito il seguente identificativo (giardino comune a tutto il fabbricato)
 - Fg. 100 | part. 686 | sub 4 | cat. B.C.N.C. a tutti i sub.
4. Con variazione del 17/05/2017 pratica n. pd0064226 in atti dal 18/05/2017 aggiornamento elaborato planimetrico (n. 18506.1/2017), il sub 4 B.C.N.C. veniva soppresso e l'area frazionata, e, per la parte di uso esclusivo che qui compete, unito al sub. 14, generando l'attuale identificativo



1. Con Frazionamento del 28.08.2017 pratica n. PD0116546 in atti dal 28.08.2017 presentato il 28.08.2017 (n. 116546.1/2017) l'originaria particella censita all'N.C.T. in Comune di Padova al foglio 100, mappale 686, ente urbano di are 35.00 veniva frazionata generando i seguenti identificativi:

- **Fg. 100 | part. 686 | Ente Urbano | are 34.66 (attuale identificativo);**
- **Fg. 100 | part. 1316 | Ente Urbano | are 00.34 (non oggetto della presente esecuzione).**

PROVENIENZA

Al ventennio i beni risultano in ditta al Sig. _____, al quale erano pervenuti per averli acquistati dalla Sig.ra _____ con atto di compravendita in data 29.07.2003 a rogito Notaio Todeschini Dott. Premuda Lorenzo di Padova rep. n. 50162/15277 e trascritto a Padova il 01.08.2003 rep. nn. 34940/21940.

Si sottolinea come alla data della compravendita lo scoperto esterno fosse censito al Sub 4 bcnc a tutte le unità presenti, pur essendo già stato suddiviso in aree pertinenziali esclusive.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 01.08.2003 nn. 34941/8147 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca volontaria per capitale € 1.000.000,00, complessivi € 2.000.000,00, durata 15 anni accesa in forza di mutuo fondiario in data 29.07.2003 Notaio Todeschini dott. Premuda Lorenzo di Padova rep. n. 50163/15278 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. sezione C, foglio 4

- Part. 962 | sub. 14 | A/2 | cons. 10 vani.
E successiva annotazione
- 03.07.2013 nn. 21004/3792 modifica di durata
- 28.06.2007 nn. 35101/8830 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca volontaria per capitale € 250.000,00, complessivi € 500.000,00 durata 15 anni accesa in forza di mutuo fondiario in data 21.06.2007 Notaio Speranza dott. Riccardo di Padova rep. n. 11804/2849 e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. sezione C, foglio 4

- Part. 962 | sub. 14 | A/2 | cons. 12,5 vani
E successiva annotazione:
- 03.07.2013 nn. 21005/3793 modifica di durata
- 24.08.2012 nn. 29729/4349 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – ipoteca Giudiziale accesa in forza di decreto

ingiuntivo in data 21.08.2012 rep. n. 6921/2012 Tribunale di Brescia e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. sezione C, foglio 4

- Part. 962 | sub. 14 | A/2 | cons. 12,5 vani.
- 03.10.2022 nn. 40170/8086 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione per capitale € 140.575,01, complessivi € 281.150,02 accesa in forza di avviso di accertamento esecutivo in data 30.09.2022 rep. n. 4492/7722 Agenzia delle Entrate Riscossione e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. foglio 100

- Part. 686 | sub. 14 | A/2 | cons. 12,5 vani.
- 05.07.2023 nn. 25105/4020 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca per € 1.000.000,00, complessivi € 2.000.000,00 accesa in data 29.07.2023 Notaio Todeschini dott. Premuda Lorenzo di Padova rep. n. 50163/15278 a rinnovazione della ipoteca nn. 34941/8147 del 01.08.2003 e gravante espressamente sui beni riportati nell'ipoteca originaria che qui si riportano:

Comune di Padova, N.C.E.U. Sez. C foglio 4

- Part. 962 | sub. 14;
- 14.11.2025 nn. 44751/9164 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione per capitale € 901.394,09, complessivi € 1.802.788,18 accesa in forza di iscrizione a ruolo in data 13.11.2025 rep. n. 5927/7725 Agenzia delle Entrate Riscossione e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. foglio 100

- Part. 686 | sub. 14 | A/2 | cons. 12,5 vani.
- 14.11.2025 nn. 44757/9165 – a favore di _____ – contro il Sig. _____ – Ipoteca Conc.Aministrativa/Riscossione per capitale € 46.824,72, complessivi € 93.649,44 accesa in forza di iscrizione a ruolo in data 13.11.2025 rep. n. 5926/7725 Agenzia delle Entrate Riscossione e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Padova, N.C.E.U. foglio 100

- Part. 686 | sub. 14 | A/2 | cons. 12,5 vani.

Trascrizioni

- 17.06.2025 nn. 23087/16156 – a favore della ditta _____ – contro il Sig. _____ – Verbale pignoramento immobili in data 26.05.2025 rep. n. 3347/2025 Tribunale di Padova gravante espressamente sui seguenti beni:

CONFORMITÀ

Sulla base di quanto emerso dall'accesso agli atti richiesto in data 25.08.2025 l'edificio risulta edificato anteriormente al 1967 e in seguito oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 09.11.1989 Concessione Edilizia reg. n. 431/89 prot. n. 21778/89, rilasciata dal Comune di Padova alla _____ per "ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale con aumento di n. 4 unità abitative";
- 22.11.1990 Concessione Edilizia reg. n. 431/89 prot. n. 21778/89 rilasciata dal Comune di Padova alla _____ in variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 431/89;
- 29.10.1992 Concessione Edilizia reg. n. 431/89 prot. n. 24842/92 rilasciata dal Comune di Padova alla _____ in variante alla Conc. Ed. 431/89 e successiva variante;
- 27.04.1993 Autorizzazione di abitabilità prot.n. 373/92 rilasciata dal Comune di Padova alla _____ e riguardante tutte le unità residenziali con l'esclusione della unità Nord (in seguito concessa con prot. N. 329/93);
- 19.05.1999 Condonò edilizio n. 2206/95 rilasciato in forza dell'art. 31 L. 47/1985 e dell'art. 39 della L. 724/1994
- 28.04.2004 D.I.A. reg. n. 2636/2004 rilasciata dal Comune di Padova al Sig. _____ per "apertura al piano terra di collegamento con il sub 13 e riorganizzazione della zona giorno con l'inserimento di un ascensore al sub 14";
- 10.11.2004 Permesso di costruire reg. n. 2778/2004 rilasciata dal Comune di Padova ai Sig.ri _____ per lavori di "ampliamento di un edificio residenziale";
- 27.04.2006 Permesso di costruire in sanatoria reg. n. 318/2006 rilasciata dal Comune di Padova ai Sig.ri _____ per "la realizzazione di un vano tecnico con modifica della sagoma e modifiche interne e forometriche (opere eseguite in difformità del permesso di costruire n. 2778/04 del 10.11.2004)";
- 09.08.2007 domanda di agibilità n. 4646/2007 depositata di Sig.ri _____ attestatasi per per silenzio assenso;
- 18.01.2022 _____ pratica n. _____ rilasciata dal Comune di Padova al Sig. _____

¹ Si specifica che tra la documentazione ricevuta dall'accesso agli atti svolto manca la ricevuta di presentazione della pratica citata. Non essendo dunque possibile risalire al numero di protocollo e alla data di presentazione, si riporta il n. di pratica e la sua relativa data.

Difformità riscontrate

Presenza di una porta di comunicazione tra il sub 14 e il sub 13 al primo piano

STIMA

METODO UTILIZZATO

Diretto comparativo, con l'avvertenza che le stime finali espresse vanno comunque sempre considerate a corpo e non a misura.

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

Particolare attenzione è stata posta nella valutazione del valore unitario da attribuire all'unità. Va anzitutto chiarito che si tratta, per superficie e finiture di unità residenziale del tutto differente dalla media corrente delle abitazioni di talché paiono inapplicabili le valutazioni medie di mercato reperibili dalle banche dati correnti.

Tale difficoltà si estende, come è logico per i motivi sopra rappresentati, anche alla ricerca di adeguati comparabili. La ricerca effettuata dal sottoscritto ha tuttavia individuato in epoca recente una compravendita² riferibile ad immobile ben noto allo scrivente e ubicato in posizione molto vicina (via Montebello) con superficie simile e assimilabile come qualità, anche se dotato di finiture – per quanto buone – del tutto inferiori all'unità in esame. Tale unità, nota allo scrivente per averne curato alcune pratiche, ha una dimensione commerciale complessiva pari a mq 346 ed è stata venduta per complessivi Euro 765.000,00 definendo così un valore pari ad (arrotondati) € 2.200,00/mq.

A tale valore di partenza sono stati applicati i seguenti parametri correttivi:

Qualità delle finiture generali: +20%

Presenza dell'ascensore interno: + 20%

Mancanza di garage: – 10%

Ne consegue che il valore unitario per mq riferibile all'immobile in oggetto sarà pari a € 2.860,00/mq

Tale valore tiene conto dell'ottimo stato delle finiture, dalla loro qualità della presenza di un impianto ibrido che garantisce un abbattimento dei consumi energetici di riscaldamento.

La valutazione unitaria riferibile alla presente perizia tuttavia deve rispondere di ulteriori parametri che sotto si riportano

Valutazione per mq: € 2.860,00/mq

Riduzione per assenza di garanzia da vizi³: 15%= € 429,00/mq

Riduzione per stato d'uso e di manutenzione: 00%= € 0,00/mq

Riduzione per stato di possesso⁴: 0%: € 0,00/mq

² Atto del 04.04.2025 a rogito Notaio Carrucciu dott.ssa Emanuela di Padova rep. 8923/5961 trascritto a Padova il 17.04.2025 ai nn. 14660/10301

³ Precisa lo scrivente che tale detrazione viene applicata unicamente in ossequio al disposto della L. 06.08.2015 n. 132 pur non trovando alcun adeguato riscontro nella normale pratica di mercato.

⁴ Pari a 0% in quanto abitato dall'esecutato.



Ne consegue che la valutazione per metro quadrato sarà definita come segue:

$$\text{€/mq } 2.860,00 - \text{€/mq } 429,00 = \text{€/mq } 2.431,00$$

La valutazione finale complessiva tuttavia dovrà tenere conto sia della necessità della separazione delle unità censite ai subalterni 14 e 13, attualmente comunicanti tra loro con porte su tutti i piani, sia della inibizione dello sbarco dell'ascensore al piano secondo sottotetto, che attualmente avviene nel confinante subalterno 13, sia infine della necessità di modificare l'accesso al vano tecnico dell'ascensore (attualmente accessibile solo dal confinante sub 13) chiudendone la porta esistente e aprendo un nuovo varco sul sottotetto sub 14. Il tutto con una spesa qui stimata a corpo in complessivi Euro 15.000,00

Superficie commerciale

destinazione	Mq:	percentuale	Mq commerciali
piano terra	167	100 %	167,00
portico piano terra	5,65	15 %	0,85
piano primo	109,58	100 %	109,58
terrazza piano primo	108,56	15 %	16,28
terrazza piano primo	16,54	15 %	2,48
piano secondo	95,17	80 %	76,14
scoperto	762,09	5 %	38,10
TOTALE METRI QUADRATI	1.264,59		410,43

Valutazione dell'immobile

$$\text{mq } 410,43 \times \text{€ } 2.431,00/\text{mq} = \text{€ } 997.755,33$$

a tale importo va detratto il costo per la separazione tra i subb 13 e 14, sopra stimato a corpo in complessivi Euro 15.000,00 da cui:

$$\text{€ } 997.755,33 - \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 982.755,33$$

valutazione a corpo:

$$\text{€ } 985.000,00 \text{ (Euro Novecentoottantacinquemila/00)}$$

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli o oneri opponibili alla procedura esecutiva gravanti sugli immobili in oggetto.

Padova, 19.01.2025

Arch. Carlo Marchesini

- ALLEGATO A.: Giuramento;
- ALLEGATO B.: C.E. reg. n. 431/89 prot. n. 21778/89 del 09.11.1989;
- ALLEGATO C.: Variante prot. n. 431/89 prot. n. 21778/89 del 22.11.1990;
- ALLEGATO D.: Variante prot. n. 24842/92 del 29.10.1992;
- ALLEGATO E.: Agibilità reg. n. 373/92 del 27.04.1993;
- ALLEGATO F.: Condono reg. n. 2208/95 del 19.05.1999;
- ALLEGATO G.: D.I.A. n. 2636/2004 del 28.04.2004;
- ALLEGATO H.: Permesso di costruire n. 2778/2004 del 10.11.2004;
- ALLEGATO I.: Permesso di costruire in Sanatoria n. 318 del 27.04.2006;
- ALLEGATO J.: Disegni PDC in Sanatoria n. 318 del 27.04.2006;
- ALLEGATO K.: Domanda di Agibilità n. 4646/2007 del 09.08.2007;
- ALLEGATO L.: CILAS pratica n.
- ALLEGATO M.: Disegni CILAS;
- ALLEGATO N.: Titolo di provenienza;
- ALLEGATO O.: Estratto atto di matrimonio;
- ALLEGATO P.: Comparabile: atto di compravendita;
- ALLEGATO Q.: Estratto di mappa;
- ALLEGATO R.: Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO S.: Planimetrie catastali;
- ALLEGATO T.: Visure catastali;
- ALLEGATO U.: Ispezioni e visure ipotecarie.
- ALLEGATO V.: Allegato fotografico

