

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**G.E. DOTT. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 379 / 2022****CREDITORE PROCEDENTE:**

**ATTO DI PIGNORAMENTO:** Atto del 29/10/2021 rep. 1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 22/12/2022 ai nn. 52885 R.G. e 35745 R.P.

**UDIENZA:** 11/10/2023

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

sommario

pag.

1	ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	2
2	INCARICO – GIURAMENTO .....	2
3	SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE .....	3
4	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA .....	3
5	INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE .....	4
6	IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
7	CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI.....	5
8	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	5
9	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI .....	5
10	QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....	6
11	COMPOSIZIONE .....	7
12	DESCRIZIONE CATASTALE .....	7
13	CONFINI .....	7
14	PROVENIENZA.....	7
15	REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI .....	8



16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
17	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	9
18	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
19	CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	11
20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE.....	11
21	CRITERI DI STIMA.....	11
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	12
22.1	Stato di possesso.....	12
22.2	Regolarizzazione urbanistica.....	13
22.3	Adempimenti catastali.....	13
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura.....	13
22.5	Spese condominiali.....	13
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	13
22.7	Censo, livello e uso civico.....	13
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti.....	13
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....	13
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI.....	16

\*\*\*\* \* \* \* \*

## 1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegato n. 2	Visura Catasto Fabbricati.
Allegato n. 3	Planimetria catastale.
Allegato n. 4	Estratto di mappa.
Allegato n. 5	Atto di provenienza (Successione).
Allegato n. 6	Estratto di matrimonio.
Allegato n. 7	Certificato anagrafico.
Allegato n. 8	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 9	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 10	Licenza di costruzione.
Allegato n. 11	Autorizzazione abitabilità.
Allegato n. 12	Contratto di locazione.
Allegato n. IP1	Invio perizia.

## 2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di

Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 15/02/2023 e successivo conferimento d'incarico del 07/03/2023.

### 3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Padova (PD);
- trattasi della piena proprietà di un appartamento al secondo piano piano, facente parte di un condominio con scoperto e portico comune, senza garage;
- Le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali;
- I beni sono attualmente condotti in locazione con contratto registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento immobiliare;
- non sono previsti adempimenti urbanistici;
- non sono previsti adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

### 4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Si è reso necessario l'accesso forzoso in quanto l'esecutato risultava non reperibile; al momento dell'accesso giungeva presso l'abitazione una persona che possedeva le chiavi dell'immobile e si dichiarava parente del conduttore dei locali in locazione.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Al debitore viene inviata copia cartacea presso l'indirizzo di residenza mediante raccomandate con ricevuta di ritorno, per il cui avviso di ricevimento si provvederà ad un deposito integrativo nel fascicolo telematico.

**Attestazione di invio notifiche e perizia – Allegato a parte n. IP1**



## 5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenda del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Padova(PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di successione;
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

## 6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti “..omissis..  
*sul seguente bene, con i relativi diritti, pertinenze e accessori:*

*COMUNE DI PADOVA – codice: G224 - Provincia di Padova*

*Catasto fabbricati*

*Unità immobiliari n.1*

*Sezione Urbana – Fgl. 94 – Part. 60 – Sub. 9 – Zona Cens. 2 – Cat. A/2 – Classe 3 –*

*N. vani 2 – Rendita catastale € 315,04 – Via Turazza n. 41 Piano;*

*Per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;*

*per il diritto di proprietà di 1/1;*

*..omissis..”*

## 7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali.

## 8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono situati in comune di Padova (PD), in via Turazza n. 41.

Oggetto di stima è la piena proprietà di un appartamento al secondo piano, facente parte di un complesso edilizio residenziale chiamato Condominio Castore.

I beni sono attualmente condotti in locazione con contratto di locazione regolarmente registrato in data 21/4/2022, anticipatamente rispetto alla notifica del pignoramento immobiliare avvenuta il giorno 02/12/2022.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 8.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato . **All. n. 1**

## 9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

Condominio ostruito con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia; struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio.

Superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni in cromia bianca, molto degradata.

Parapetti dei poggiali esterni in ringhiera metallica, lattonerie in lamiera preverniciata, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole.

### **FINITURE - ABITAZIONE**

*Pavimenti:* in tutti gli ambienti piastrelle di ceramica in cromia marrone.

*Superfici e rivestimenti:* pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti dei bagni e sopra piano cottura con ceramica.

*Serramenti interni:* portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna.

*Serramenti esterni:* finestre in metallo verniciato con vetro semplice, sistema oscurante costituito da tapparelle in pvc.

#### **IMPIANTI**

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, discreta componentistica risalente alla costruzione, impianto parzialmente adeguato alla normativa L. 46/90.

Impianto di riscaldamento impianto di riscaldamento condominiale, corpi scaldanti in acciaio.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento.

Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione in generale alle superfici, pavimenti e impianti, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

### **10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA**

Piena proprietà di un miniappartamento al secondo piano, facente parte di un condominio con scoperto comune condominiale.

Il tutto facente parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, per complessive 24 unità residenziali, compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicato in Comune di Padova (PD), via Turazza n. 41, e composto da cucina, una camera, disimpegno e un bagno.

Superfici:

Abitazione: 31,50 m<sup>2</sup> sup. lorda – 31,50 m<sup>2</sup> sup. commerciale.

**11 COMPOSIZIONE**

**Esterni e parti comuni:** (foto da n. 1 a n. 4).

**Abitazione sub. 9 – secondo Piano h. 2,81;** (foto n. 5 e foto 8).

**12 DESCRIZIONE CATASTALE**

COMUNE CARMIGNANO DI BRENTA (PD) – VIALE MARGHERITA N. 29								
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT. tot.
1	Fabbricati	94	60	9	A/2	3	2 vani	m <sup>2</sup> 41
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.
3	Terreni	94	60		Ente Urbano		are 02.90	

- visura storica per immobile Catasto Fabbricati **All. n. 2**
- planimetria catastale **All. n. 3**
- estratto di mappa **All. n. 4**

**13 CONFINI**

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

**Catasto Terreni - foglio 94**

- Del mappale 60: mappali 670, 528, 614, 146, 145, Via Domenico Turazza, mappali 413, 412.

**Catasto Fabbricati - foglio 94**

- Del mappale 60 sub 9, secondo piano: altra unità, lato est pareti perimetrali esterne, lato sud e ovest, altra unità.

**14 PROVENIENZA**

- La piena proprietà dei beni è pervenuta al sig. \_\_\_\_\_ mediante atto di successione del 01/04/2022 n. 13016/88888/22 trascritto a Padova (PD) il 01/04/2022 ai n.ri 12647/8429, per morte di \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_ **All. n. 5**
- La signora \_\_\_\_\_ era proprietaria al ventennio.

## 15 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Il sig.

hanno contratto

matrimonio a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Con atto in data 17/07/1990 notaio dr. Carlo Busi del distretto notarile di Padova i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale in regime di separazione dei beni.

In data \_\_\_\_\_ è deceduta la sig.ra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ risulta

attualmente di stato libero. **All.ti nn. 6-7**

## 16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### 16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 52885 R.G. e 35745 R.P. del 22/12/2022**

*titolo:* **pignoramento immobiliare** del 02/12/2022 rep. 6388;

*a favore:*

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti :* LOTTO UNICO

### 16.2 ISCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

- **nn. 46666 R.G. e 9272 R.P. del 15/11/2022**

*titolo:* **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Padova del 29/10/2021 rep. 2412;

*somma iscritta:* complessivamente € 6.628,40;



*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* LOTTO UNICO

• **nn. 11227 R.G. e 1852 R.P. del 23/03/2018**

*titolo:* **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 10/06/2016 rep. 5019;

*somma iscritta:* complessivamente € 20.000,00;

*diritto:* piena proprietà;

*beni colpiti:* LOTTO UNICO

*Aggiornamento ispezioni ipotecarie avente come ultima formalità l'atto di pignoramento. **All. n. 8***

## **17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Secondo la vigente prima variante al P.I. del Comune di Padova (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico è destinata a:

- 1) sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente ricadente in:
  - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 18 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente, interessata da :  
VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA (ART.142 LETT.C, D.LGS 42/2004) E  
TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (ART.142 LETT.B, D.LGS 42/2004);

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE A CONDIZIONE: AREE SU CUI SUSSISTE UNA FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICA DI 100 METRI DA PIEDE ARGINE;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area risulta compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata ex l.r. 14/2017 di cui alla d.c.c 53 del 28/07/2020.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.3.2, 5.6.8.1, 7.2, 7.1, 11.2.1, 11.5 delle N.T.A. del P.A.T.;

3) sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021, approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 classificata come:

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MEDIO (R2).

### All. n. 9

## 18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

Esecuzione Immobiliare N. 379/2022



- Licenza di Costruzione fabbricato n. 331 Prot. 17108 del 1973
- AGIBILITA' n° 315 Prot. Gen. 35118 del 31/01/1975 intestato a:

## 19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto agli atti autorizzativi citati e rispetto a quanto autorizzato e riportato nelle attuali planimetrie catastali.

## 20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

## 21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario espresso in €/m<sup>2</sup> che viene considerato per le superfici commerciali deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di immobili come quelle in oggetto, per la zona considerata e il contesto esistente, **se si trovasse in un normale stato conservativo.**

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;



- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;
- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova nella zona di riferimento dell'immobile.

## 22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

### 22.1 Stato di possesso

I beni sono attualmente condotti in locazione dalla sig.ra

con contratto di locazione regolarmente registrato in data 21/4/2022, anticipatamente rispetto alla notifica del pignoramento immobiliare avvenuta il giorno 02/12/2022.

Il contratto, della durata di anni quattro più quattro a decorrere dal 18/04/2022 con termine in data 17/04/2026, prevede un canone di locazione pari a € 4.800,00 annui oltre a € 1.500,00 annui di spese condominiali da corrispondere in rate mensili di € 400,00 (canone) + € 150,00 (spese condominiali). Detto canone di locazione, per la dimensione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e la zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi più che congruo.

Non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

## 22.2 Regolarizzazione urbanistica

Non sono previsti nuovi adempimenti urbanistici.

## 22.3 Adempimenti catastali

Non sono previsti nuovi adempimenti catastali.

## 22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 25% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, interventi di riparazione localizzati, manutenzione impiantistica, sostituzione di serramenti con adeguata trasmittanza termica, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

## 22.5 Spese condominiali

E' stata richiesta all'Amministratore la certificazione di ulteriori spese condominiali insolute, il quale ha comunicato che non erano ancora terminati i conti di esercizio 2022/23.

## 22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non sono presenti vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

## 22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

## 22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

## 23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.



PADOVA - VIA TURAZZA 41							
	L1(m)	L2(m)	S(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
edificio 2P	5,10	5,40	27,54	1,00	27,54		
	2,00x2,20	0,50	2,20	1,00	2,20		
	(2,20+1,70)x0,9	0,50	1,76	1,00	1,76		
tot. Complessivo			31,50		31,50	1.600,00	€ 50.400,00
a dedurre per oneri di urbanistici							€ 0,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							€ 0,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (25%)							-€ 12.600,00
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre oneri per spese condominiali insolute							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 7.560,00
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							<b>€ 30.240,00</b>
ARROTONDATO A							<b>€ 30.000,00</b>

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

L'uso attuale dell'immobile, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Padova nella zona in cui si trova l'edificio in oggetto, sono state registrate tre vendite all'asta nello di immobili facenti parte dello stesso condominio e una nelle vicinanze.

Comparabili				Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Ag-giudicazione	Valore sup. comm. €/mq
878/2011 RG	Via TURAZZA,41/21	Abitativo	Appartamento stesso Condominio	40,00	29/09/2016	20.250,00 €	506,25
610/2013 RG	Via TURAZZA,43/16	Abitativo	Appartamento	40,00	16/05/2018	33.000,00 €	825,00
396/2017 RG	Via TURAZZA,41	Abitativo	Appartamento stesso Condominio	43,00	19/02/2019	41.500,00 €	965,12
397/2017 RG	Via TURAZZA,41/10	Abitativo	Appartamento stesso Condominio	43,00	10/02/2020	42.600,00 €	990,70
sommano mq				166,00	sommano	€ 137.350,00	€ 827,41
							VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 4 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa € 827,41 €/m<sup>2</sup>.

Tre delle unità immobiliare considerate appartengono allo stesso condominio di via Turazza n.41. Una di queste riguarda una procedura del 2011, con data di aggiudicazione nel 2016, mentre le altre sono più recenti con aggiudicazione nel 2019 e 2020.

Come valore comparabile viene quindi preso in considerazione il valore medio delle abitazioni con la dato di aggiudicazione più recente, pari a 977,91 €/m<sup>2</sup>.

Considerata la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima, il valore determinato in tabella al netto degli adeguamenti risulta di € 30.000,00, pari a un valore unitario di 952,38 €/m<sup>2</sup>, di poco inferiore al valore medio dei comparabili.

Si ritiene quindi corretto considerare come il più probabile valore complessivo della piena proprietà del bene di cui al Lotto unico, l'importo determinato in tabella di calcolo, arrotondato a **€ 30.000,00**.

Padova, lì 04/09/2023

  
  
(arch. Mirco Carlin)