



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 45/2023 R.E.I.

Promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Paola Rossi

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 15/05/2023, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2774, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- elaborato planimetrico
- planimetrie Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):



- Concessione Edilizia 201/92 del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 A del 06/08/1993 e relativa proroga del 03/12/1996
- Concessione Edilizia 201/92 C del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 D del 06/08/1993 e relativa variante del 27/11/1993
- Concessione Edilizia 391/94 del 06/05/1995
- Concessione Edilizia 240/95 del 13/02/1996
- Concessione Edilizia 46/96 del 14/03/1996
- Concessione Edilizia 227/96 del 11/11/1996
- Concessione Edilizia 83/97 del 02/06/1997
- Concessione Edilizia 145/97 del 02/10/1997
- Abitabilità 201/92/C del 08/05/1996
- Abitabilità 201/92/D del 08/05/1996
- Abitabilità 201/92/A del 12/11/1997
- DIA 7593 del 25/03/2002
- DIA 200 del 17/04/2009
- DIA 296 del 11/06/2009
- Agibilità 385/2009 del 10/09/2009
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 22/06/2023 e in data 05/09/2023, si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza del custode delegato Dott. Gianluca Vindigni.



In data 12/02/2024 si procedeva in autonoma ad un ulteriore sopralluogo presso il sub. 18.

In tali occasioni si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati NCEU – Comune di Abano Terme come:

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 18** – Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani superficie catastale mq. 84, Via Pillon 2, edificio A piano 2-3, ditta

[REDACTED]
[REDACTED]

La part. 1156 sub. 18 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 20** – Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 3,5 vani superficie catastale mq. 89, Via Pillon 2, edificio A piano 2-3, ditta

[REDACTED]
[REDACTED]

La part. 1156 sub. 20 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 24** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 4 mq



superficie catastale mq. 5, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED] per l'intero.

La part. 1156 sub. 24 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 25** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 4 mq
superficie catastale mq. 4, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED] per l'intero.

La part. 1156 sub. 25 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 27** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 4 mq
superficie catastale mq. 5, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 27 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 28** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 4 mq
superficie catastale mq. 4, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 28 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 29** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 4 mq
superficie catastale mq. 5, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta



La part. 1156 sub. 29 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 32** – Autorimessa C/6, Classe 2, consistenza 23 mq superficie catastale mq. 25, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

La part. 1156 sub. 32 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 34** – Autorimessa C/6, Classe 2, consistenza 22 mq superficie catastale mq. 25, Via Pillon 2, edificio A piano S1, ditta

La part. 1156 sub. 34 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 106** – Negozio C/1, Classe 7, consistenza 73 mq superficie catastale mq. 84, Via Pillon 4, edificio C piano T, ditta

La part. 1156 sub. 106 al Fg. 12 si genera per costituzione il 13/03/1996.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 158** – Magazzino C/2, Classe 1, consistenza 3 mq superficie catastale mq. 4, Via Mazzini 43, edificio D piano S1,

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 158 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997
dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 162** – Negozio C/1, Classe 7, consistenza 119
mq superficie catastale mq. 127, Via Mazzini 45, edificio E piano S1-T,

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 162 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997
dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 163** – Negozio C/1, Classe 7, consistenza 119
mq superficie catastale mq. 126, Via Mazzini 45, edificio E piano S1-T,

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 163 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997
dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 179** – Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 3,5
vani superficie catastale mq. 90, Via Mazzini 45, edificio E scala B
piano 2-3, [REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 179 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997
dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 198** – Autorimessa C/6, Classe 1, consistenza 28 mq superficie catastale mq. 33, Via Mazzini 45, piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 198 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997 dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 204** – Autorimessa C/6, Classe 1, consistenza 17 mq superficie catastale mq. 23, Via Mazzini 45, piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 204 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997 dai subb. 56 e 135.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 211** – Autorimessa C/6, Classe 1, consistenza 22 mq superficie catastale mq. 22, Via Mazzini 45, piano S1, ditta

[REDACTED]

[REDACTED]

La part. 1156 sub. 211 al Fg. 12 si genera per variazione il 21/07/1997 dai subb. 56 e 135.

La **particella 1156 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 12 part. 1151, 1176, 1160, 1153, 1178, 1162, 1754, 1307, 1157** altre ditte;



- A Est con **Fg. 12 part. 1157, 1158, 1159, 1167** altre ditte;
- A Sud con **Fg. 12 part. 1151, 1176, 1160, 1153, 1178, 1162, 1148, 1174, 1166, 1159** altre ditte;
- A Ovest **Fg. 12 part. 1148, 1160, 1162, 1155, 1754** altra ditta.

Confini delle particelle al catasto fabbricati:

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 18** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 19, a Sud con sub. 19 e sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 23.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 20** (in elaborato planimetrico erroneamente indicato al posto del sub. 19) confina a Nord con sub. 19 e sub. 3 vano scale, a Est con sub. 19, a Sud con area esterna, a Ovest con sub. 21.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 24** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 25, a Sud con sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 3 vano scale.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 25** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 26, a Sud con sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 24.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 27** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 28, a Sud con sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 26.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 28** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 29, a Sud con sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 27.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 29** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 33, a Sud con sub. 3 vano scale, a Ovest con sub. 28.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 32** confina a Nord con esterno, a Est con sub. 3 vano scale, a Sud con sub. 5 corsello garages, a Ovest con sub. 31.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 34** confina a Nord con esterno, a Est con sub.



35, a Sud con sub. 5 corsello garages, a Ovest con sub. 33.

- **Fg. 12 part. 1156 sub. 106** confina a Nord con sub. 2 area esterna, a Est con sub. 1 area esterna, a Sud con sub. 101 vano scale e sub. 105, a Ovest con sub. 2 area esterna e sub. 102 rampa e corsello garages.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 158** confina a Nord con sub. 139 vano scale, a Est con sub. 159, a Sud con sub. 188, a Ovest con sub. 157.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 162** confina a Nord con sub. 1 area esterna, a Est con sub. 163, a Sud con sub. 1 area esterna, a Ovest con sub. 161 e sub. 140 vano scale.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 163** confina a Nord con sub. 1 area esterna, a Est con sub. 164 e 141 vano scale, a Sud con sub. 1 area esterna, a Ovest con sub. 162.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 179** confina a Nord con sub. 141 vano scale e sub. 178, a Est con sub. 180, a Sud con esterno, a Ovest con sub. 168.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 198** confina a Nord con sub. 138 corsello garages, a Est con sub. 138 corsello garages, a Sud con sub. 199, a Ovest con sub. 197.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 204** confina a Nord con sub. 203, a Est con sub. 138 corsello garages, a Sud con esterno, a Ovest con sub. 191.
- **Fg. 12 part. 1156 sub. 211** confina a Nord sub. 170, a Est con sub. 140 vano scale, a Sud con sub. 138 corsello garages, a Ovest con sub. 210.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di Abano Terme (PD), all'interno del complesso immobiliare denominato "Di Giorgio" ricompreso tra le vie Pillon e Mazzini.



PDF Eraser Free

Il complesso "Di Giorgio" consta di un unico intervento articolato in cinque palazzine edificate alla metà degli anni '90 del XX secolo, sito in area semicentrale, zona residenziale caratterizzata da importanti complessi scolastici e sportivi, nei pressi della storica Villa Bassi.

Le cinque palazzine condividono tutte lo stesso grado di manutenzione buono e si aprono su una area aperta, pedonale, comune.

Le parti esterne dell'edificio, come gli spazi esterni, versano in uno stato di manutenzione buono.

L'unità sub. 18 alla part. 1156, tipologicamente un bilocale, si sviluppa al piano secondo e sottotetto, e affaccia verso nord con finestre sugli spazi esterni relativi e con portefinestre che aprono alle terrazze.

Al momento l'immobile risulta libero. Risulta accessibile dal civico 2 di Via Pilon.

Dall'ingresso prospettante sud, che si apre dal vano scale, si accede al soggiorno-cucina prospettante nord da cui poi si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce alla camera matrimoniale e al bagno.

Dal soggiorno si accede alla terrazza prospettante nord e, tramite scala, alla soffitta.

La soffitta, praticabile, ma non abitabile, caratterizzata dagli andamenti di falda risulta divisa in un vano maggiore, utilizzato come camera da letto, un ripostiglio e un ulteriore bagno.

Da detta soffitta si accede a una terrazza a tasca incassata nella copertura.

L'unità è in buone condizioni, ad eccezione di alcune infiltrazioni dai serramenti del sottotetto e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:



PDF Eraser Free

- Pavimenti in ceramica, formati e colori diversi, nel disimpegno, in ingresso, nei bagni e in soggiorno-cottura;
- Pavimenti in parquet nelle camere e in soffitta;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Portoncino blindato;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con scuri rotolanti e vetrocamera risalente agli anni 90;
- L'impianto elettrico non è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite radiatori, non risulta funzionante al momento del sopralluogo.

L'unità sub. 20 alla part. 1156, tipologicamente un bilocale, si sviluppa al piano secondo e sottotetto, e affaccia verso sud con finestre sugli spazi esterni relativi e con portefinestre che aprono alle terrazze.

Al momento l'immobile risulta occupato in forza di contratto di affitto. Risulta accessibile dal civico 2 di Via Pillon.

Dall'ingresso prospettante nord, che si apre dal vano scale, si accede al soggiorno-cucina prospettante sud da cui poi si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce alla camera matrimoniale e al bagno. Dalla camera matrimoniale si accede a un piccolo poggiolo.

Dal soggiorno si accede alla terrazza prospettante sud.

Dal disimpegno, tramite scala, si accede alla soffitta.

La soffitta, praticabile, ma non abitabile, caratterizzata dagli andamenti di falda, risulta divisa in due vani maggiori utilizzati come camere da letto, a cui si aggiunge un ulteriore bagno.

L'unità è in buone condizioni e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica, formati e colori diversi, nel disimpegno, in ingresso, nei bagni e in tutte le stanze del piano inferiore;
- Pavimenti in parquet in soffitta;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Portoncino blindato;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con scuri rotolanti e vetrocamera risalente agli anni 90;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite radiatori, risulta funzionante al momento del sopralluogo.

L'unità sub. 179 alla part. 1156, tipologicamente un bilocale, si sviluppa al piano secondo e sottotetto, e affaccia verso sud con portefinestre che aprono alla terrazza.

Al momento l'immobile risulta occupato nonostante titolo scaduto. Risulta



Dall'ingresso prospettante nord, che si apre dal vano scale, si accede al soggiorno-cucina prospettante sud da cui poi si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce alla camera matrimoniale e al bagno. Dal soggiorno e dalla camera da letto si accede alla terrazza prospettante sud, su cui affaccia anche il bagno.

Dal disimpegno, tramite scala, si accede alla soffitta.

La soffitta, praticabile, ma non abitabile, caratterizzata dagli andamenti di falda risulta divisa in due vani maggiori a cui si aggiunge un ulteriore bagno.

L'unità è in buone condizioni e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica, formati e colori diversi, nel disimpegno, in ingresso, nei bagni e in soggiorno cottura;
- Pavimenti in parquet nelle camere e in soffitta;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Portoncino blindato;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con scuri rotolanti e vetrocamera risalente agli anni 90;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite radiatori, risulta funzionante al momento del sopralluogo.



L'unità sub. 106 alla part. 1156, tipologicamente un negozio, si sviluppa al piano terra e affaccia verso est con vetrine che si aprono sullo spazio pubblico centrale, verso nord, con aperture che si aprono sul sottopasso di passaggio da via Pillon allo spazio aperto centrale e verso ovest con le finestre che illuminano i locali retrostanti e i servizi.

Al momento l'immobile risulta libero, in passato è stato utilizzato come centro estetico. Risulta accessibile dal civico 4 di Via Pillon.

Dall'ingresso prospettante est si accede a uno spazio di accoglienza clienti e distribuzione che dà accesso a quattro ambienti delimitati (c.d. "salette"), prospettanti nord, e ai servizi, prospettanti ovest.

L'unità è in buone condizioni e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in alluminio color nero;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite fan coil, non risulta funzionante al momento del sopralluogo.

L'unità sub. 162 alla part. 1156, tipologicamente un negozio, si sviluppa al piano terra e affaccia verso sud con vetrine che si aprono sullo spazio pubblico centrale e verso nord, con vetrina e finestre, che illuminano i servizi.



PDF Eraser Free

Al momento l'immobile risulta libero. Risulta accessibile dal civico 45 di Via Mazzini.

Dall'ingresso prospettante sud si accede a uno spazio unico che dà accesso al bagno di servizio tramite antibagno.

Da una scala a chiocciola si accede al piano interrato, che prende luce e aria da una bocca di lupo ed ha accesso dal corsello di servizio dei garages e delle cantine.

L'unità è in buone condizioni e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti al piano terra, in cemento al piano interrato;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in alluminio color nero;
- L'impianto elettrico non è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite fan coil, non risulta funzionante al momento del sopralluogo.

L'unità sub. 163 alla part. 1156, tipologicamente un negozio, si sviluppa al piano terra e affaccia verso sud con vetrine che si aprono sullo spazio pubblico centrale e verso nord, con vetrina e finestre, che illuminano i servizi.

Al momento l'immobile risulta occupato in forza di contratto di affitto ed è utilizzato come bar. Risulta accessibile dal civico 45 di Via Mazzini.



PDF Eraser Free

Dall'ingresso prospettante sud si accede a uno spazio unico che dà accesso al bagno di servizio tramite antibagno e all'interrato tramite un piccolo vano delimitato da pareti di cartongesso che dà accesso all'interrato.

Da una scala a chiocciola si accede al piano interrato che prende luce e aria da una bocca di lupo e ha accesso dal corsello di servizio dei garages e delle cantine.

L'unità è in buone condizioni e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti al piano terra, in cemento al piano interrato;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare oltre a parti in rosso; sono state realizzate zone controsoffittate in cartongesso;
- Le porte interne risultano in legno impiallacciato con essenza nobile;
- Gli infissi sono realizzati in alluminio color nero;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo tramite fan coil, risulta funzionante al momento del sopralluogo.

Le unità sub. 24, 25, 27, 28, 29 e 158 alla part. 1156, sono piccole cantine localizzate nell'interrato nei pressi dei vani scala.

Al momento risultano libere o parzialmente occupate da materiali vari senza titolo.

Le unità si trovano in condizioni sufficienti e si presentano caratterizzate dalle



PDF Eraser Free

seguenti finiture:

- Pavimenti in cemento;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Le porte di accesso sono realizzate in lamiera di ferro;

Le unità sub. 32, 34, 198, 204 e 211 alla part. 1156, sono garages localizzati nell'interrato.

Al momento risultano liberi o parzialmente occupati da materiali vari senza titolo ad eccezione del sub. 34 occupato in forza di contratto di affitto e del sub 211 occupato con titolo scaduto.

Le unità si trovano in condizioni sufficienti e si presenta caratterizzata dalle seguenti finiture:

- Pavimenti in cemento;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Basculanti in lamiera di ferro;

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento corrispondono ai beni riportati in istanza di vendita con le risultanze catastali; le risultanze catastali trovano parziale corrispondenza con lo stato di fatto.

Nello specifico si segnala che:



PDF Eraser Free

Il sub. 18 al mapp. 1156 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto: tali partizioni non sono nemmeno riportate in pratica edilizia, pertanto abusive.

Il sub. 20 al mapp. 1156 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto: tali partizioni non sono nemmeno riportate in pratica edilizia, pertanto abusive.

Il sub. 106 al mapp. 1156 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano terra: tali partizioni sono state eseguite in forza di pratica edilizia.

Il sub. 163 al mapp. 1156 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano terra: tali partizioni sono state eseguite in forza di pratica edilizia.

Il sub. 179 al mapp. 1156 non riporta rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto: tali partizioni non sono nemmeno riportate in pratica edilizia, pertanto abusive.

c – Stato di possesso del bene

Tutti i beni risultano in possesso, per la quota del 100%, di [REDACTED]
[REDACTED]

Tutti i beni risultano liberi tranne:

- Il sub. 20 + sub. 34, occupati dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in forza del contratto d'affitto n. 1408 Ufficio di



Adria, stipulato il 01/09/2021, scadenza 31/08/2025, canone € 6.000 annui.

Tale canone risulta al limite della congruità rispetto ai prezzi di zona (5,1 €/mq contro i 5,3/7,9 €/mq riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate).

- Il sub. 163, occupato dal [REDACTED] in forza del contratto d'affitto n. 1058 Ufficio di Chioggia, stipulato il 22/12/2020, scadenza 30/11/2026, canone € 10.800 annui.

Tale canone risulta inferiore ai prezzi di zona (8,7 €/mq contro i 12,3/14,7 €/mq riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate).

Tale incongruità può trovare spiegazione nella posizione isolata dell'esercizio, che può contare solo su una clientela di vicinato, diversamente da altre zone dello stesso comune, caratterizzate da alta frequentazione, anche turistica.

- Il sub. 179 + sub 211, occupati senza titolo, essendo scaduto il contratto con il [REDACTED] contratto n. 9706 Ufficio di Padova, stipulato 5/09/2003, scadenza 14/09/2023, canone € 8056,68 annui.

Tale canone risulta comunque congruo.

Si segnala inoltre che **in elaborato planimetrico**, a causa di refusi nella compilazione:

- il sub. 20 è erroneamente indicato al posto del sub. 19,
- la cantina sub. 29 palazzina "A" viene indicata come sub. 80: il sub 80 è già presente in elaborato planimetrico e costituisce cantina in palazzina "B"



I beni, data la varietà di destinazione d'uso, possono costituire diversi lotti, pertanto si suggerisce la **vendita secondo i seguenti lotti**:

- **Lotto 1**

Composto dai subb. 18, abitazione, 24, cantina e 32, garage;

- **Lotto 2**

Composto dai subb. 20, abitazione, 25, cantina e 34, garage;

- **Lotto 3**

Composto dai subb. 179, abitazione, 158, cantina e 211, garage;

- **Lotto 4**

Composto dai subb. 106, negozio, e 27, cantina;

- **Lotto 5**

Composto dai subb. 162, negozio, 28, cantina e 198, garage;

- **Lotto 6**

Composto dai subb. 163, abitazione, 29, cantina e 204, garage;

d – Vincoli

Tutti i beni risultano in possesso, per la quota del 100%, di [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto di mutamento di denominazione
o ragione sociale, atto Notaio Michelangelo Casciano in Camposampiero rep.
1348/874 del 02/03/2015 (Allegato F). Atto tra vivi – a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED]



Provenienza

I sub. 106 e 162 giungono a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per atto di fusione con [REDACTED]
[REDACTED], atto Notaio Alessandro Caputo
del 18/09/2009 rep. 148183/16019, trascritto in Padova il 3/10/2009 r.g. 39017
r.p. 21995.

I sub. 106 e 162 giungono a [REDACTED]
[REDACTED] per atto di mutamento denominazione da
[REDACTED]
[REDACTED] atto Notaio Alessandro Caputo del 09/03/2001 rep.
109347/16019, trascritto in Padova il 13/12/2001 r.g. 50425 r.p. 33748.

I sub. 106 e 162 giungono a [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita da
[REDACTED]
[REDACTED] atto Notaio Loris Camporese del 17/12/1998 rep. 36290,
trascritto in Padova il 30/12/1998 r.g. 37086 r.p. 24551.

I sub. 106, 162 e 163 giungono a [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita da
[REDACTED] atto
Notaio Loris Camporese del 21/09/1998 rep. 35275, trascritto in Padova il
05/10/1998 r.g. 27340 r.p. 18054.

I sub. 18, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 158, 163, 179, 198, 204 e 211



giungono a [REDACTED]

[REDACTED] per atto di

fusione con [REDACTED]

[REDACTED] atto Notaio Alessandro Caputo del 18/09/2009 rep.

148183/16019, trascritto in Padova il 3/10/2009 r.g. 39017 r.p. 21995.

I sub. 18, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 32 e 34 giungono a [REDACTED]

[REDACTED] per atto di

compravendita da [REDACTED]

[REDACTED] atto Notaio Loris Camporese del 26/06/1997 rep. 30754,

trascritto in Padova il 23/07/1997 r.g. 20450 r.p. 14325.

I sub. 158, 179, 198, 204 e 211 giungono a [REDACTED]

[REDACTED] per atto di

compravendita da [REDACTED]

[REDACTED] atto Notaio Loris Camporese del 17/12/1998 rep. 36289,

trascritto in Padova il 30/12/1998 r.g. 37085 r.p. 24550.

In base all'analisi del **PRG**, tutti gli immobili, insistendo sul mappale 1156 al foglio 12 ricadono in ZTO "PA C2", area soggetta a piano urbanistico attuativo, all'interno del sistema della residenza SR, ricadente in Ambito di Urbanizzazione Consolidata.

Il PA 14 – P.d.L. "De Giorgio", piano approvato con D.CC: 57/1981 e con DGP 2398/1991: Gli immobili esistenti sono stati realizzati nell'ambito di tale piano.

Nota: in data 04/10/2023 è stato approvato il nuovo PAT.

In base all'analisi del **PAT**, gli immobili ricadono in centro abitato, in Area di



Urbanizzazione Consolidata di tipo residenziale e servizi.

L'area ricade in area di salvaguardia relativa nell'ambito del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale.

Non sono rilevati vincoli.

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 12 e 13/02/2024 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando una ulteriore nota a carico della ditta esecutata - rinnovo ipoteca (Allegato E).

In relazione alla provenienza dei beni si rileva:

Trascrizione a favore e contro del 05/03/2015 – Registro Particolare 4633
Registro Generale 6459 Pubblico Ufficiale Notaio Michelangelo Casciano
Repertorio 1348/874 del 02/03/2015.

Atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di

[REDACTED] – contro [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei subalterni nn. 18, 20, 24, 25, 27, 28,

29, 32, 34, 106, 158, 162, 163, 179, 198, 204, 211 del mappale 1156 al foglio
12 NCEU Comune di Abano Terme (PD);

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle
seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 16/06/2003 – Registro Particolare 5903 Registro
Generale 26429 Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Caputo Repertorio
126456/9746 del 06/06/2003.

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario quota
capitale 1.900.000,00 € a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.
con sede in Padova C.F. 02691680280 contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1
di piena proprietà dei subalterni nn. 18, 20, 32, 34, 163, 179, 198, 204, 211 del
mappale 1156 al foglio 12 NCEU Comune di Abano Terme (PD);

Iscrizione Contro del 30/11/2005 – Registro Particolare 15562 Registro
Generale 57440 Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Caputo Repertorio
140567/12025 del 25/11/2005.

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario quota
capitale 650.000,00 € a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in
Padova C.F. 02691680280 contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà dei subalterni nn. 106, 162 del mappale 1156 al foglio 12 NCEU
Comune di Abano Terme (PD);



Iscrizione Contro del 07/12/2012 – Registro Particolare 6064 Registro Generale 41164 Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Caputo Repertorio 151623/18519 del 03/12/2012.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario quota capitale 340.000,00 € a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova C.F. 04340140284 contro [REDACTED]

[REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei subalterni nn. 18, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 106, 158, 162, 163, 179, 198, 204, 211 del mappale 1156 al foglio 12 NCEU Comune di Abano Terme (PD);

Trascrizione Contro del 09/03/2023 – Registro Particolare 5976 Registro Generale 8448 Pubblico Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 735 del 26/01/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638 contro [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei subalterni nn. 18, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 106, 158, 162, 163, 179, 198, 204, 211 del mappale 1156 al foglio 12 NCEU Comune di Abano Terme (PD);

Iscrizione Contro del 24/05/2023 – Registro Particolare 2976 Registro Generale 18785 Pubblico Ufficiale Notaio Alessandro Caputo Repertorio 126456/9746 del 06/06/2003.



Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario quota capitale 1.900.000,00 € a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova C.F. 04340140284 contro [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei subalterni nn. 18, 20, 32, 34, 163, 179, 198, 204, 211 del mappale 1156 al foglio 12 NCEU Comune di Abano Terme (PD) e [REDACTED] [REDACTED]

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 201/92 del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 A del 06/08/1993 e relativa proroga del 03/12/1996
- Concessione Edilizia 201/92 C del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 D del 06/08/1993 e relativa variante del 27/11/1993
- Concessione Edilizia 391/94 del 06/05/1995
- Concessione Edilizia 240/95 del 13/02/1996
- Concessione Edilizia 46/96 del 14/03/1996
- Concessione Edilizia 227/96 del 11/11/1996
- Concessione Edilizia 83/97 del 02/06/1997
- Concessione Edilizia 145/97 del 02/10/1997



PDF Eraser Free

- Abitabilità 201/92/C del 08/05/1996
- Abitabilità 201/92/D del 08/05/1996
- Abitabilità 201/92/A del 12/11/1997
- DIA 7593 del 25/03/2002
- DIA 200 del 17/04/2009
- DIA 296 del 11/06/2009
- Agibilità 385/2009 del 10/09/2009
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

Nello specifico si segnala che:

I subb. 18, 20, 24, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 158, 198, 204 risultano realizzati in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 201/92 del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 D del 06/08/1993 e relativa variante del 27/11/1993
- Concessione Edilizia 391/94 del 06/05/1995
- Concessione Edilizia 46/96 del 14/03/1996

e risultano agibili in forza dei seguenti titoli:

- Abitabilità 201/92/D del 08/05/1996

Il sub. 106 risulta realizzato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 201/92 del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 C del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 240/95 del 13/02/1996
- DIA 200 del 17/04/2009

- DIA 296 del 11/06/2009

E risulta agibile in forza dei seguenti titoli:

- Abitabilità 201/92/C del 08/05/1996
- Agibilità 385/2009 del 10/09/2009

I subb. 162, 163, 179 e 211 sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 201/92 del 06/08/1993
- Concessione Edilizia 201/92 A del 06/08/1993 e relativa proroga del 03/12/1996
- Concessione Edilizia 227/96 del 11/11/1996
- Concessione Edilizia 83/97 del 02/06/1997
- Concessione Edilizia 145/97 del 02/10/1997
- DIA 7593 del 25/03/2002 (solo sub. 163)

ed agibili in forza dei seguenti titoli:

- Abitabilità 201/92/A del 12/11/1997

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, si constata la sostanziale conformità degli immobili ad eccezione dei sub. 18, 20 e 179 al mapp. 1156 che non riportano rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto: tali partizioni sono pertanto abusive.

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PRG**, tutti gli immobili, insistendo sul mappale 1156 al foglio 12 ricadono in ZTO "PA C2", area soggetta a piano urbanistico attuativo, all'interno del sistema della residenza SR, ricadente in Ambito di Urbanizzazione Consolidata.

Il PA 14 – P.d.L. “De Giorgio”, piano approvato con D.CC: 57/1981 e con DGP 2398/1991: Gli immobili esistenti sono stati realizzati nell’ambito di tale piano.

Nota: in data 04/10/2023 è stato approvato il nuovo PAT.

In base all’analisi del **PAT**, gli immobili ricadono in centro abitato, in Area di Urbanizzazione Consolidata di tipo residenziale e servizi.

L’area ricade in area di salvaguardia relativa nell’ambito del Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale.

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili oggetto di procedura non risultano dotati di APE.

g – Diritti di proprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.

h – Eventuali opere abusive

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell’accesso agli atti, si constata la sostanziale conformità degli immobili ad eccezione dei sub. 18, 20 e 179 al mapp. 1156 che non riportano rappresentate le partizioni realizzate al piano sottotetto: tali partizioni sono pertanto abusive.

È necessaria la remissione in pristino tramite abbattimento delle strutture.

i – Stima del bene

La stima dei beni segue la divisione in lotti proposta al punto c.

Gli immobili oggetto di perizia risultano amministrati da Risposta Casa S.a.s.,



con sede in Abano terme in Piazza del Sole e della Pace, [REDACTED]

Risultano in totale spese condominiali arretrate per totali 8969,44 €: di seguito verranno indicate le quote arretrate relative a ciascun lotto. Di seguito inoltre si indica per lotto l'importo probabile di spese annue di gestione

LOTTO 1 (subb. 18-24-32)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 1.043,86 €.

Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 1.500,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	58,21
Terrazze	mq	30,16
Soffitta	mq	40,45
Cantina	mq	4,00
Garage	mq	23,00
Totale	mq	155,82

Calcolo della superficie commerciale



La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq	58,21	100%	58,21
Terrazze	mq	30,16	25%	7,54
Soffitta	mq	40,45	50%	20,22
Cantina	mq	4,00	25%	1
Garage	mq	23,00	50%	11,5
Totale	mq			98,47

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 98,47 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell'immobile, si deduce un valore di



€/mq 1.300,00 (euro milletrecento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$98,47 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 128.011,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 19.201,65 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$128.011,00 \text{ €} - 19.201,65 \text{ €} = 108.809,35 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione tramite rimessa in pristino:

- demolizione e smaltimento tramezzature e bagno 8.000,00 €

$$108.809,35 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 100.809,35 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a 1.043,86 €:

$$100.809,35 \text{ €} - 1.043,86 \text{ €} = 99.765,49 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

99.800,00 € - Novantanovemilaottocento/00 Euro

LOTTO 2 (subb. 20-25-34)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 1.728,55 €.



Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 1.500,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	61,12
Terrazze	mq	9,02
Soffitta	mq	68,60
Cantina	mq	4,00
Garage	mq	22,00
Totale	mq	164,74

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq	61,12	100%	61,12
Terrazze	mq	9,02	25%	2,25
Soffitta	mq	68,60	50%	34,30



Cantina	mq	4,00	25%	1
Garage	mq	22,00	50%	11
Totale	mq			109,67

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 109,67 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell’immobile, si deduce un valore di mercato V_m pari a:

€/mq 1.300,00 (euro milletrecento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$109,67 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 142.571,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 21.385,65 €, per



$$142.571,00 \text{ €} - 21.385,65 \text{ €} = 121.185,35 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione tramite rimessa in pristino e le spese di adeguamento catastale:

- demolizione e smaltimento tramezzature e bagno 8.000,00 €
- aggiornamento elaborato planimetrico 500,00 €

$$121.185,35 \text{ €} - 8.500,00 \text{ €} = 112.685,35 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a 1.728,55 €:

$$112.685,35 \text{ €} - 1.728,55 \text{ €} = 110.956,80 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

111.000,00 € - Centoundicimila/00 Euro

LOTTO 3 (subb. 179-158-211)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 3.028,29 €.

Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 1.500,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico



Destinazione		Sup. lorda
Abitazione	mq	58,58
Terrazze	mq	24,43
Soffitta	mq	64,88
Cantina	mq	3,00
Garage	mq	22,00
Totale	mq	172,89

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	mq	58,58	100%	58,58
Terrazze	mq	24,43	25%	6,10
Soffitta	mq	64,88	50%	32,44
Cantina	mq	3,00	25%	0,75
Garage	mq	22,00	50%	11
Totale	mq			108,87

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 108,87 mq



Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della superficie limitata dell’immobile, si deduce un valore di mercato V_m pari a:


€/mq 1.300,00 (euro milletrecento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$108,88 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 141.531,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 21.229,65 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$141.531,00 \text{ €} - 21.229,65 \text{ €} = 120.301,35 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione tramite rimessa in pristino:

- demolizione e smaltimento tramezzature e bagno 8.000,00 €

$$120.301,35 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 112.301,35 \text{ €}$$



A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a

3.028,29 €:

$$112.301,35 \text{ €} - 3.028,29 \text{ €} = 109.273,06 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

109.000,00 € - Centonovemila/00 Euro

LOTTO 4 (subb. 106-27)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 783,20 €.

Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 450,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Negozio	mq	86,73
Cantina	mq	4,00
Totale	mq	90,73

Calcolo della superficie commerciale

PDF Eraser Free

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Negozio	mq	86,73	100%	86,73
Cantina	mq	4,00	50%	2
Totale	mq			88,73

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 88,73 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione del fatto che l'immobile si trova in una zona non vocata al commercio potendo attrarre solo un modesto bacino di prossimità e vicinato, si deduce un valore di mercato V_m pari a:



Pertanto

$$88,73 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = 141.968,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 21.295,20 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$141.968,00 \text{ €} - 21.295,20 \text{ €} = 120.672,8 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione catastale quantificabili in 600,00 €

$$120.672,8 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 120.072,80 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a 783,20 €:

$$120.072,80 \text{ €} - 783,20 \text{ €} = 119.289,60 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

119.000,00 € - Centodiciannovemila/00 Euro

LOTTO 5 (subb. 162-28-198)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 1.398,86 €.

Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 750,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

PDF Eraser Free

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Negozio	mq	91,81
Interrato	mq	52,45
Garage	mq	28,00
Cantina	mq	4,00
Totale	mq	176,26

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Negozio	mq	91,81	100%	91,81
Interrato	mq	52,45	25%	13,11
Garage	mq	28,00	50%	14
Cantina	mq	4,00	50%	2
Totale	mq			120,92

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:



Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l’immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell’O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione del fatto che l’immobile si trova in una zona non vocata al commercio potendo attrarre solo un modesto bacino di prossimità e vicinato, si deduce un valore di mercato *V_m* pari a:

€/mq 1.600,00 (euro milleseicento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$120,92 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = 193.472,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 29.020,80 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$193.472,00 \text{ €} - 29.020,80 \text{ €} = 164.451,20 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a 1.398,86 €:



$$164.451,20 \text{ €} - 1.398,86 \text{ €} = 163.052,34 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

163.00,00 € - Centosessantatremila/00 Euro

LOTTO 6 (subb. 163-29-204)

Spese condominiali

Risultano le seguenti spese condominiali arretrate: 734,30 €.

Si ipotizzano spese di gestione annuali per circa 750,00 €.

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificio, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Negozi	mq	90,58
Interrato	mq	52,45
Garage	mq	17,00
Cantina	mq	4,00
Totale	mq	164,03

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici



lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Negozi	mq	90,58	100%	90,58
Interrato	mq	52,45	25%	13,11
Garage	mq	17,00	50%	8,50
Cantina	mq	4,00	50%	2,00
Totale	mq			114,19

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 114,19 mq

Calcolo del valore di mercato

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione del fatto che l'immobile si trova in una zona non vocata al commercio potendo attrarre solo un modesto bacino di prossimità e vicinato, si deduce un valore di mercato ***V_m*** pari a:



€/mq 1.600,00 (euro milleseicento/00 al metro quadro)

Pertanto

$$114,19 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} = 182.704,00 \text{ €}$$

A tale valore si applica un abbattimento del 15%, pari a 27.405,60 €, per assenza di garanzia per vizi:

$$182.704,00 \text{ €} - 27.405,60 \text{ €} = 155.298,40 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla regolarizzazione catastale quantificabili in 600,00 € oltre a 500 € per variazione elaborato planimetrico:

$$155.298,40 \text{ €} - 1.100,00 \text{ €} = 154.198,40 \text{ €}$$

A tale valore si sottraggono infine le spese condominiali arretrate pari a 734,30 €:

$$154.198,40 \text{ €} - 734,30 \text{ €} = 153.461,10 \text{ €}$$

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

153.000,00 € - Centocinquantatremila/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova lì, 14/02/2024



