Andrea Giuliani
Geometra iscrizione nr. 4439 - C.T.U. iscrizione nr. 2693

TRIBUNALE di PADOVA

N. 124/2024 R. Es. G.E. dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

[redacted]

presso STUDIO LEGALE [redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI COMMERCIALI

siti a

RUBANO (PD) VIA A. DE GASPERI n. 10-12-16-18-21

PREMESSE

Il **G.E. dott.ssa Paola Rossi,** ha nominato in data 10/05/2023 esperto per la **relazione di stima** degli immobili di proprietà di [redacted] **(CF:** [redacted]**) per la proprietà 1/1,** il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI,** nato a Padova il [redacted] e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^ 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n^ 2693, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento telematico in data 15/05/2023. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in atti.

Descrizione dei beni pignorati

Negozi (5) al piano terra, di cui 4 collegati in unica unità immobiliare, in condomini siti in **RUBANO (PD) VIA A. DE GASPERI n. 10-12-16-18-21** così censito:

Catasto Fabbricati - Comune di **RUBANO** (PD):

***

PADOVA – via [redacted] Tel. [redacted] cell. [redacted]
c.f. [redacted]
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail [redacted]
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	860	53			C/1	4	141m²	Totale: 151 m²	Euro 2.730,77
	12	860	54			C/1	5	71m²	Totale: 79 m²	Euro 1.602,41

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	860	51			C/1	5	77m²	Totale: 86 m²	Euro 1.737,83
	12	860	52			C/1	5	91m²	Totale: 100 m²	Euro 2.053,79

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	884	80			C/1	6	93m²	Totale: 102 m²	Euro 2.444,75

e relativa part. 860 e 884 corrispondente nel Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	860		-	ENTE URBANO	26 05			

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	884		-	ENTE URBANO	30 43			

del detto Comune con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato (*ai sensi dell'art. 1117 del* C.C. e *ss.*).

Trattasi, catastalmente, di **5** (cinque) **negozi al piano terra** a RUBANO (PD), VIA A. DE GASPERI n. n. 10-12-16-18-21, zona residenziale-commerciale della città con servizi pubblici/privati di prima necessità. Le unità immobiliari hanno accesso da strada principale e relativo portico comune.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VIA A. DE GASPERI n. 10-12-16-18
Condominio "Ginepro"

VIA A. DE GASPERI n.21
Condominio "La Piazzetta 3"

I negozi si sviluppano al piano terra ed è così suddiviso **urbanisticamente**:

- piano terra (h. 3,00): 4 (quattro) negozi ***"civ. 10-12-16-18"*** uniti mediante creazione di "varchi" tra i muri divisori interni nonché realizzando un'unica unità immobiliare;
- piano terra (h. 3,00): 1 negozio ***"civ. 21"*** "open space" con bagno e ripostiglio (archivio).

Strutture: tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni in c.a., solaio latero-cemento, copertura a falde, facciate intonacate, tinteggiate e mattoni faccia vista.

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica e linoleum.

Impiantistica: l'impianto elettrico, riscaldamento e idrotermosanitario sono esistenti.

Gli immobili si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservativo.

A) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

N.C.E.U. Comune di RUBANO (PD) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	860	53			C/1	4	141m²	Totale: 151 m²	Euro 2.730,77
	12	860	54			C/1	5	71m²	Totale: 79 m²	Euro 1.602,41

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	860	51			C/1	5	77m²	Totale: 86 m²	Euro 1.737,83
	12	860	52			C/1	5	91m²	Totale: 100 m²	Euro 2.053,79

Intestato a:

❖ [redacted] - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	12	884	80			C/1	6	93m²	Totale: 102 m²	Euro 2.444,75

Intestato a:

[redacted] Proprieta' 1/1

N.C.T. Comune di RUBANO (PD) Catasto Terreni:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	860		-	ENTE URBANO	26 05			

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	884		-	ENTE URBANO	30 43			

Aree su cui sorgono gli immobili alle quote proporzionali delle parti comuni degli edifici ex art. 1117 c.c. e ss. e l'eventuale area scoperta di pertinenza.

Confini partic. 860 (civ. 10-12-16-18): nord con partic. n. 992, 968 e 1264, est con partic. n. 1264, 1278, sud con via A. De Gasperi ed Ovest con via R. Schuman.

Confini partic. 884 (civ. 21): nord con via A. De Gasperi, est con partic. n. 871, 904, sud con partic. n. 863, 864 ed Ovest con via J. Jean Monnet.

B) Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento.

I **dati catastali identificativi** delle unità immobiliari suddette non sono variati rispetto ai dati inseriti negli atti di **pignoramento** ed all'**istanza di vendita.** Le **planimetrie catastali non sono conformi** allo stato dei luoghi nonché è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78.

Le difformità consistono in: demolizione parziale di pareti divisorie tra le unità ai civ.

PADOVA – via [redacted] – Tel [redacted] cell. [redacted]
[redacted] – P. Iva [redacted] - nato a P[redacted]
N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - [redacted]
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – Ramo Civile – Tribunale di Padova

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10-12-16-18 al fine di creare un'unica unità nonché il mancato accatastamento per "fusione". Inoltre nel negozio del civ. 21 è stata creato un locale ripostiglio.

***

C) stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati

All'atto del sopralluogo gli immobili erano in stato di abbandono.

***

La provenienza risulta:

- In forza di atto del 24/11/2005 Pubblico ufficiale APRICO PIERGIORGIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 79402 - COMPRAVENDITA;
- In forza di atto del 30/05/2002 Pubblico ufficiale APRICO PIERGIORGIO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 73506 – COMPRAVENDITA;
- Atto del 14/11/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO APRICO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 75258.

Oltre al ventennio si sono susseguiti altri trasferimenti.

***

D) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l suo carattere storico-artistico

Risulta:

Ho riscontrato vincoli ad eccezione delle convenzioni comunali di lottizzazione.

***

E) Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi

Che in base alle risultanze dei registri risultano pubblicate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE **contro** l'esecutata [redacted] ([redacted]) del 19/04/2024 - Registro Particolare 10364 Registro Generale 14565 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2081 del 03/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

***

F) Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito all'accesso agli atti pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di RUBANO (PD), sulla base di quanto estratto dall'U.T.C. risulta che la costruzione delle unità immobiliari è stata eretta con le seguenti pratiche edilizie:

Negozi (4) civ. 10-12-16-18)

- C.E. R/P n. 2154/8340 del 15/10/1997;
- Variante n. 55/97 R/P n. 2256/2995 del 06/08/1998;
- Variante Prot. n. 15067 del 01/10/1999;
- D.I.A. n. 8031 del 17/04/2002;
- Certificato abitabilità/agibilità n. 55/97 del 23/11/1999;
- Comunicazione attività edilizia libera Prot. n. 16903 del 21/09/2012.

Negozio (1) civ. 21:

- C.E. n. 33/96 R/P n. 2064/6994/96 del 19/11/1996;
- Variante n. 33/96 R/P n. 2136/1970/97 del 23/07/1997;
- D.I.A. del 10/02/1999;
- Dich. abitabilità/agibilità n. 33/96 del 24/11/1999.

Ciò premesso, all'atto del sopralluogo del 17/07/2024, dalla comparazione tra lo stato autorizzato fornitomi dall'U.T.C. e lo stato di fatto ho riscontrato difformità interne che preciserò nel **capitolo "H"**.

G) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione

Non sussistono diritti di comproprietà.

***

H) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Attraverso la comparazione dei progetti edilizi presentati/rilasciati e lo stato dei luoghi ho rilevato le seguenti difformità (salvo modificazioni post-sopralluogo):

- Creazione di locale ripostiglio dell'unità al civico 21.
- Richiesta di agibilità per fusione dei 4 negozi ai civici 10-12-16-18.

Per la regolarizzazione delle opere abusive succitate si stimano corrispettivi professionali ed oneri amministrativi comunali pari a **Euro 5.000,00** (cinquemila,00 euro). E' necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria, soggetta a sanzione. *In alternativa è consigliabile il ripristino dello stato legittimato presso il Comune – Edilizia Privata.*

I) informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allegano spese condominiali contro l'esecutata [redacted]

Immobili:

Negozio sub. 10 p. terra h. 3,00 mt c.a. mq 79,00 x coeff. 100% = mq 79,00

Negozio sub. 12 p. terra h. 3,00 mt c.a. mq 151,00 x coeff. 100% = mq 151,00

Negozio sub. 16 p. terra h. 3,00 mt c.a. mq 100,00 x coeff. 100% = mq 100,00

Negozio sub. 18 p. terra h. 3,00 mt c.a. mq 86,00 x coeff. 100% = mq 86,00

Negozio sub. 21 p. terra h. 3,00 mt c.a. mq 102,00 x coeff. 100% = mq 102,00

SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA mq 518,00

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima sintetico-comparativo. Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **Rubano e Provincia**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari ed aver preso contatti con le agenzie immobiliari più affermate ho convenuto la determinazione del seguente valore unitario di beni comparabili pari a **€ 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00 euro).**

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 700.000,00.

A tale valore vanno detratti:

- **- 15%** del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nonché risulta: € 700.000,00 – 15% = € 595.000,00 *arr.*
- **- € 5.000** per pratica di sanatoria

Valore finale arrotondato degli immobili: € 590.000,00 (€/mq 1.139,00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'immobile, all'atto del sopralluogo, presenta caratteristiche energetiche di basso risparmio energetico.

In fede

Padova, 04 Novembre 2024

Geom. Andrea Giuliani

Allegati - LOTTO UNICO:

1) visure catastali;
2) planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;
3) documentazione accesso atti edilizi-amministrativi;
4) documentazione fotografica;
5) Atti di provenienza;
6) Contabilità spese condominiali;
7) riepilogo invio copia perizia esecutato/custode/esecutante;
8) prospetto riepilogativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009