

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE N. 238/2024 G.E. P. ROSSI

Promosso da

Contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

SITI IN ABANO TERME

PIAZZALE MICHELANGELO 40

LOCALE COMMERCIALE

La sottoscritta geometra Fabiola Zerbetto, residente in Monselice - PD, Via Cava delle More 8 , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3665 e all'Albo dei Periti del Tribunale al n. 256, nominata esperto per la stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, redige la seguente relazione, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. :

BENI COME INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

diritto di proprietà di

- Comune di Abano Terme, catasto fabbricati , foglio 7, particella 451, sub 16, cat. C/1 negozi e botteghe, classe 5, consistenza mq 211, sup. catastale mq 275,

ivi compresa la comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati e così su quanto previsto dagli artt. 1117 e seguenti c.c. o per destinazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di locale commerciale adibito a pub/pizzeria, inserito nel complesso Commerciale Cà Grande, in Abano Terme, Piazza Michelangelo Buonarroti 40, zona residenziale del paese ben servita da servizi primari e secondari.



vista aerea



vista ingresso

L'accesso avviene dalla part. 451 , cortile comune.

Il locale si compone al piano terra di ampia sala ristorazione, cucina, dispensa, ripostiglio, wc e anti wc oltre a locali accessori.

Il locale è dotato di due soppalchi, sempre adibiti a zona ristorazione, accessibili da scale dedicate. Al piano primo sono presenti ulteriori locali accessori/ripostigli.

La struttura generale è realizzata in elementi di cls prefabbricati. Le pareti esterne sono rivestite in pietra. I divisorii interni sono in laterizio.

Il pavimento del piano terra è in parte in terrazzo veneziano, in parte in legno, così come i soppalchi. I serramenti esterni sono in alluminio , quelli interni in legno tamburato.

Nei locali accessori (cucine, bagni, ripostigli,) il pavimento e i rivestimenti sono in ceramica.

L'unità è dotata di arredi fissi e le pareti e i soffitti sono interamente rivestiti da elementi decorativi effetto roccia, statue ecc, in materiale tipo poliuretano e vetroresina, come rappresentato nell'allegato fotografico doc. 6.

Il locale è provvisto inoltre delle attrezzature occorrenti allo svolgimento di attività di bar, ristorazione (bancone, frighi, arredo cucina, forni,).

L'impiantistica, autonoma, risale agli inizi degli anni '90. Il riscaldamento avviene con pompa di calore i cui unità esterne sono

installate in copertura (dichiarazione sig.

). Lo stato complessivo dell'unità è comunque discreto.

L'unità viene ceduta libera da arredi e rivestimenti.

a) Identificazione del Bene - Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti e confini (doc. 1):

Comune di Abano Terme (PD) - catasto fabbricati

foglio 7

- part. 451 sub 16, zona cens. 2, cat. C/1, classe 5, cons. 211 mq, sup catastale mq 275, rendita € 2.883,41, via M. Buonarroti n. 40, piano T.

INTESTAZIONE CATASTALE

- Proprieta'.

L'area su cui insiste l'intero complesso è censita al catasto terreni del medesimo comune, al foglio 7 part. 451 EU di are 73.23.

E' da intendersi compresa nella vendita la comproprietà dell'area coperta e scoperta censita al foglio 7 mappale 451 e di quant'altro condominiale ex art. 1117 cc. col rispetto degli usi esclusivi risultanti dal tipo mappale n. 97887 del 19 luglio 1988.

Confini:

ovest sub 21, nord suub 29, sud sub 11.

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 beni riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle risultanze catastali, alla descrizione riportata nell'istanza di vendita e allo stato di fatto.

Lo stato di fatto corrisponde alle risultanze catastali, salvo la realizzazione di alcune partizioni interne nei locali accessori al piano primo che non incidono sulla rendita catastale. Costo eventuale aggiornamento planimetria catastale € 800,00.

c. lo 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 i beni risultavano occupati dalla società debitrice.

Si ritiene proporre la vendita in unico lotto.

Provenienza: (doc. 2)

a

: proprietaria al ventennio.

atto di compravendita in data 4 aprile 1990 n. 45.382 di Rep. Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme (registrato a Paova il 24 aprile 1990 al n. 3445 Pubblici e ivi trascritto il 3 maggio 1990 ai nn. 10911/7579) da

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'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 il suo carattere storico-artistico;

Non risultano formalità, vincoli e oneri trascritti che resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto occorrer possa risulta (indicato nella certificazione notarile):

- **convenzione edilizia** stipulata con il Comune di Abano Terme in data 14 maggio 1987 (registrato a Padova il 2 giugno 1987 al n. 7918 Atti Pubblici e ivi trascritto il 12 giugno 1987 ai nn. 15227/10608) a carico, oltre a maggior consistenza, anche della Part. 451 sub. 16 e a favore del medesimo Comune di Abano Terme.

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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 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;

Iscrizioni e trascrizioni risultanti , come da certificazione in atti e ispezione successiva :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 28 dicembre 2000 ai nn. 49707/9888 a favore di

in forza di atto di mutuo stipulato in data 30 novembre 2000 n. 156.441 di Rep. Notaio Claudio Gabinio di Rovigo (debitamente registrato), per l'importo capitale di Euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila/00) a carico della società " ". Ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della Part. 451 sub. 16 del Catasto Fabbricati. Con la precisazione che detta ipoteca risulta scaduta e non rinnovata;

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** per l'importo di Euro 243.747,72 (duecentoquarantatremilasettecentoquarantasette/ 72) iscritta a Padova il 20 gennaio 2022 ai nn. 2035/317 a favore dell'

per l'importo capitale di Euro 121.873,86 (centoventunomilaottocentosettantatré/ 86) a carico della società " ", in forza di atto in data 19 gennaio 2022 al n. 3793/7722 di Rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione. Ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena proprietà della Part. 451 sub. 16 del Catasto Fabbricati.

- verbale di **pignoramento** immobili con atto del Tribunale di Padova Rep. 513/2011 del 28 gennaio 2011, trascritto a **Padova il 21 febbraio 2011** ai nn. **5919/3445** a carico della Part. 451 sub. 16 (in piena proprietà della società " ") e a favore di

- domanda giudiziale di **esecuzione** in forma specifica del Tribunale di Padova Rep. 4683 del 4 giugno 2018, trascritta a **Padova il 28 giugno 2018** ai nn. **25089/16158** a carico della Part. 451 sub. 16 (in piena proprietà della società " ") a e favore di

- verbale di **pignoramento** immobili con atto n. 4342 in data 8 luglio 2024 del Tribunale di Padova, trascritto a **Padova in data 22 luglio 2024** ai nn. **28212/20112**, a carico della Part. 451 sub. 16 (in piena proprietà della società " ") e a favore di

Successive: nessuna (doc. 3)

f. la 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 degli accertamenti esperiti presso l'utc del Comune di Abano Terme, risulta che i beni sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi (doc. 4)

1 - CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edili nr. 44/86 del 18/08/1987 e 44/86/1 del 24/11/1987. Costruzione dell'intero complesso.

2 - CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edili nr. 169/88 del 12/11/1988 – variante all'intero complesso.

3 - CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edilizi nr. 188/88 del 27/04/1989 - modifiche interne all'unità d'interesse e relativa AGIBILITA' di cui al progetto n. 188/88 del 29/06/1989.

- CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edilizi di ampliamento nr. 46/98 del 22/06/1998. Riguarda l'intero complesso.

- CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edilizi nr. 150/99 del 21/09/1999.

Opere esterne dell'intero complesso.

- CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edilizi nr. 265/99 del 04/05/2000.

Variante per ampliamento complesso.

- CONCESSIONE per l'esecuzione di lavori edilizi nr. AC00/263 del 23/11/2000

variante alla CE 46/98 – 150/99 – 265/99.

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con 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 risultano diritti di comproprietà sui beni oggetto della procedura salvo le parti comuni ex art. 1117 cc.

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;

Al piano primo, sopra i locali accessori del piano terra, comunque nei limiti delle altezze complessive autorizzate, sono stati ricavati ulteriori locali accessori di h. mt 2,25 , non risultanti nelle pratiche edilizie esibite dall'utc , dalle quali emerge però l'autorizzazione della scala di accesso che accede al piano primo. Detto vano è accatastato a far data dal 1989.

La difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una SCIA ex art. 36 bis DPR 380/01. Il costo si quantifica in circa € 2.500,00 compresa sanzione e spese tecniche.

I beni sono trasferibili.

i) l'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;

Con mail del 14/01/2025, la scrivente invitava l'amministrazione del complesso a fornire le informazioni

utili a rispondere al quesito. Con mail del 28/01/2025, lo Studio forniva le seguenti informazioni (doc. 5) :

"Spese deliberate straordinarie anno 2025 euro 25.020,00 (venticinquemilaventi/00), salvo imprevisti inciso d'opera; la quota a carico è di euro 1.117,143 euro (millecentodiciasette/143); Spese non pagate negli ultimi due anni euro 17.831,23 (diciassettemilacentoottantatre/23) così ripartite: annualità 2023 euro 9.116,65 (novemilacentosedici/65) - annualità 2024 euro 8.714,58 (ottomilasettecentoquattordici/58).

I millesimi di proprietà sono 44,65.

Le spese fisse di gestione si indicano in circa € 9.000,00/anno.



l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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

Calcolo delle superfici:

piano terra sala principale mq 180,00 x coeff. 100 %

piano terra locali accessori mq 42,00 x coeff. 100 %

piano primo soppalchi mq 80,00 x coeff. 50 % = mq 40,00

piano primo locali accessori mq 42,00 x coeff. 30% = mq 13,44

Superficie complessiva ragguagliata mq 275,00 arr.

Per la valutazione del bene si è ritenuto opportuno adottare una procedura di stima sintetico-comparativa mirante alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come quel valore che con maggior probabilità si realizzerebbe su di un determinato mercato in un dato momento per quella tipologia di bene.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione semiperiferica rispetto al centro del paese, della consistenza, della vetustà quasi quarantennale, anche dell'impiantistica, della classe energetica presunta "G", consultato l'Osservatorio e il Borsino immobiliare, sentite agenzie della zona, si è giunti alla seguente determinazione:

valore unitario prudentiale di beni simili **€ 900,00/mq**

Pertanto mq 275,00 x € 900,00 = € 247.500,00

A detto valore si ritiene detrarre :

per costo regolarizzazione edilizia e catastale € 3.300,00

per spese condominiali insolute circa € 20.000,00

€ 224.200,00

da detrarre l'ulteriore 10% per assenza garanzia vizi



LOTTO UNICO:

VALORE COMPLESSIVO PIENA PROPRIETA' € 201.000,00 arr.

La presente relazione è stata trasmessa in copia a mezzo mail pec ai creditori costituiti e al custode, alla ditta esecutata
a mezzo

posta raccomandata .

In allegato separato le ricevute di invio della relazione e il prospetto riepilogativo.



Monselice, Padova, il 31 gennaio 2025.



L'esperto

Geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. doc. catastali
2. nota provenienza
3. ispezioni ipo
4. doc. edilizia
5. doc. condominio
6. doc. fotografica

