

Arch. Maria Toninello

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

(maria.toninello@archiworldpec.it)

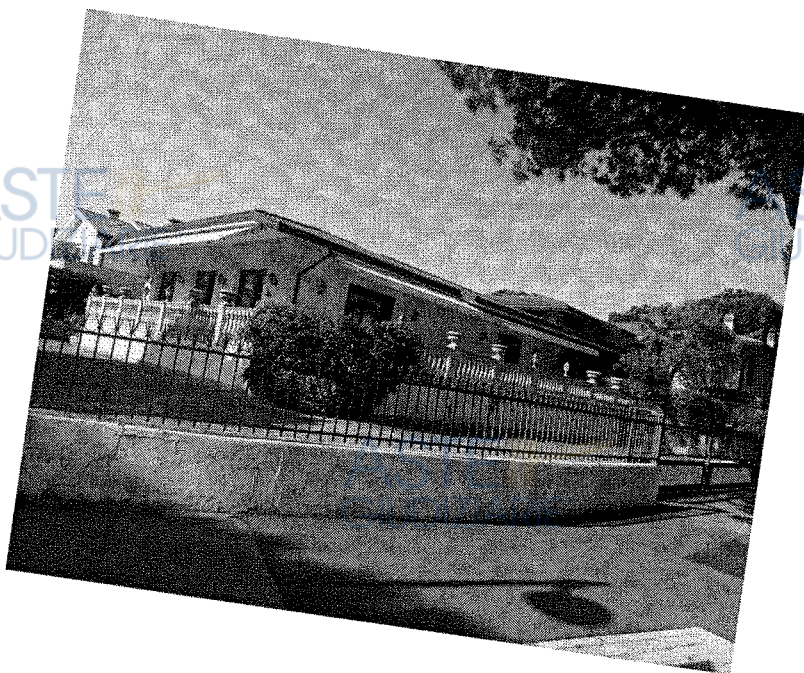
(maria.toninello@gmail.com)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
INVIATA TELEMATICAMENTE il **21.10.2025**

TRIBUNALE DI PADOVA

G. E. Dott.ssa Paola Rossi

PROCEDURA N. R. G. 363/2021 ESECUZIONI
SOLUTION BANK SPA
contro



Il pignoramento colpisce beni immobili in piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Il compendio è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra e un seminterrato, nella quale trovano posto due unità residenziali, un garage e un' unità commerciale che al momento del sopralluogo del 2022 era adibita a pizzeria.

L'intero edificio ha area esclusiva circostante sui quattro lati.

IL COMPENDIO E' DIVISIBILE IN 3 LOTTI

LOTTO 1 unità commerciale

LOTTO 2 appartamento con garage

LOTTO 3 appartamento senza garage

I beni, comprensivi delle parti comuni come da Art 1117 C.C. sono ubicati nel Comune di Abano Terme (PD) in Via G. B. Moroni n. 26 e così catastalmente censiti :

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Catasto dei Fabbricati
Sez. Urbana Fg. 17 mapp. 739
sub 6 appartamento A/2 vani 9 piani S1 – T – 1 – 2
sub 8 appartamento A/2 vani 7,5 piani T – 1
sub 2 garage C/6 mq. 28 piano T
sub 7 unità commerciale C/1 mq. 209 piano T
sub 5 b.c.n.c. cortile e centrale termica
sub 9 portico commune ai sub 2,6,8

L'edificio è eretto su
Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di mq. 1.470.

A seguito di un costruttivo confronto con il Custode Delegato e il G.E., si è concordato di dividere il compendio in 3 LOTTI anziché 4 (separati catastalmente in 4 diverse unità) come di seguito meglio specificate, annettendo il garage sub 2 di fatto già collegato al sub 6 attraverso una porta interna a formare insieme il LOTTO 2.

A seguito di questa e altre considerazioni emerse nel tempo, la presente RELAZIONE (che sostituisce la precedente) è stata rivista in ogni suo aspetto in particolare nel calcolo (con strumentazione) delle superfici e nella valutazione aggiornata dei valori di stima.

L'area esterna b.c.n.c e la centrale termica di cui al mapp. 739 sub 5 rimane comune ai tre lotti definiti e suddivisa pro quota (in vista di futura vendita dei distinti lotti) in base alle percentuali di seguito specificate prendendo come base le rendite catastali.

Sarà cura dei nuovi proprietari procedure successivamente ad un frazionamento degli spazi esterni comuni (ivi compresa la centrale termica).

Il portico sub 9 è b.c.n.c rimane in commune alle 2 residenze LOTTO 2 (con garage) e LOTTO 3 (senza garage).

l'appartamento su quattro piani (A/2 sub 6), con regolare permesso di Agibilità/abitabilità, ha altezze al piano interrato, primo e secondo inferiori al m. 2,70 (con mura perimetrali e solai in comune con la pizzeria) :

Le superfici con H inferiori a m. 2,70 vengono calcolate in percentuale come da tabella sotto riportata.

l'unità residenziale di due piani fuori terra (sub 8), di più recente costruzione rispetto al nucleo originale, potrebbe facilmente essere resa indipendente (per es. spostando la porta d'entrata da sotto il portico verso il giardino con l'annessione di un area scoperta esclusiva con posto auto) con una pratica edilizia ad hoc.

Stima con valori aggiornati ad ottobre 2025

LOTTO 1 PIZZERIA piano terra	274.000,00 euro
LOTTO 2 APPARTAMENTO su 4 piani	177.400,00 euro
LOTTO 3 APPARTAMENTO su 2 piani	198.300,00 euro

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

VALORE TOTALE STIMATO :

649.700,00 (seicentoquarantanovesettecento) euro

CALCOLO SUPERFICI

Per il calcolo delle superfici commerciali si adotta il seguente criterio (Metodo Europeo) :

- 100 % vani principali e murature interne ed esterne
- 50 % murature confinanti con altre unità
- 60 % verande
- 35 % portici e patii
- 25 % balconi e terrazze scoperte
- 25 % sottotetti non abitabili
- 25 % / 50 % cantine collegate ai vani principali
- 50 % box auto collegati ai vani principali
- 10 % giardini /aree esterne

RELAZIONE DI STIMA

PARTE GENERALE

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **12.04.2022**, **G. E. Dott.ssa Paola Rossi**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e dati del PRG/ PI presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato dell'immobile pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione,

e, a seguito dell'ordinanza del G. E. Dott.ssa Paola Rossi del 5.09.2025, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

Premessa

La relazione è stata completamente rivista e modificata a seguito delle osservazioni del Custode Delegato aventi lo scopo di rendere i vari lotti vendibili separatamente in assenza di un frazionamento che avrebbe definito i precisi confini dell'area scoperta di ciascun lotto.

I beni comuni non censibili quindi, non possono essere divisi in sede esecutiva(mi riferisco in particolare alla centrale termica facente parte del sub 5) e si terrà conto dello stato di fatto.

L'area esterna all'edificio, assieme alla centrale termica sub 5, entrambe comuni ai vari subalterni, costituisce un bene comune non censibile, quindi senza rendita catastale, ma

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

con un valore commerciale che non può essere autonomamente calcolato (**quindi il valore dell'area esterna sarà incluso nella valutazione dei singoli lotti**) in assenza di un adeguato frazionamento (che potrebbe essere effettuato in future), per stabilire in via definitiva i confini di ciascuna pertinenza esterna (in particolare il parcheggio della unità commerciale molto importante per l'attività che potrà essere svolta).

Per il portico comune sub 9 invece la situazione, una volta venduti il LOTTO 2 e il LOTTO 3, potrebbe anche rimanere invariata, intendendosi senza frazionamento. Il valore del portico sarà incluso nella valutazione dei due lotti residenziali.

La scrivente per dare comunque un dato per una eventuale futura suddivisione del sub 5 ha calcolato le rendite catastali dei sub 7 LOTTO 1, sub 6 (assieme al sub 2 garage collegato) LOTTO 2, sub 8 LOTTO 3 per un totale di 5.961,36 euro definendo le

RENDITE

4.379,76 euro Lotto 1

884,38 euro LOTTO 2

697,22 euro LOTTO 3

Percentuali per lotto :

73,47 % LOTTO 1 (del b.c.n.c. sub 5)

14,84 % LOTTO 2 (del b.c.n.c. sub 5)

11,69 % LOTTO 3 (del b.c.n.c. sub 5)

Corrispondenza degli elementi identificativi

IL NUMERO CIVICO dell'intero compendio pignorato è il 26 in via Moroni (esiste anche un'entrata da via Palma il Giovane).

Nell'atto di pignoramento immobiliare datato 9 settembre 2021 e notificato il 20.09.2021, si sottopone a esecuzione forzata per la quota di ½ ciascuno dei due esecutati la piena proprietà dei seguenti beni :

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme via G. B. Moroni n. 26

Sez. Urbana Fg. 17 mapp. 739

sub 6 cat. A/2 consistenza vani 9 piani S1 – T – 1 – 2

sub 8 cat. A/2 consistenza vani 7,5 piani T – 1

sub 2 cat. C/6 consistenza mq. 28 piano T

sub 7 cat. C/1 consistenza mq. 209 piano T

Mancano le indicazioni delle classi e delle rendite.

Mancano anche le indicazioni dell'ENTE URBANO.

Il bene è identificato inequivocabilmente.

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Nell'istanza di vendita datata 3 novembre 2021, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell'atto di pignoramento.

Nella Nota di Trascrizione richiedente [REDACTED], i dati catastali riportati sono corrispondenti.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti nella forometria, per il locale pizzeria, l'appartamento a due piani e il garage ;

Non sono coincidenti in alcune parti relativamente all'unità residenziale sub 6, sviluppata su quattro piani.

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, predisposto dal Custode Delegato con accesso all'interno delle quattro unità immobiliari, è stato effettuato il 10 maggio 2022.

Una seconda e più approfondita visita si è svolta il 21 luglio 2022 per la verifica delle strutture e degli impianti, nonché della corrispondenza con i titoli autorizzativi della distribuzione degli spazi interni.

L'intero compendio è occupato dalla stessa famiglia :

- nell'appartamento sub 6 vivono gli esecutati (marito e moglie) ;
- nell'appartamento sub 8 vive il figlio degli esecutati ;
- il garage (sub 2) è usato prevalentemente dal figlio degli esecutati ;
- l'unità commerciale, al momento del sopralluogo è adibita a pizzeria, e gestita dalla ditta individuale intestata all'esecutata.

Nel secondo sopralluogo all'interno dell'immobile, alla presenza della proprietà, effettuato il 21.07.2022, è emerso quanto segue :

- l'area esterna che circonda l'edificio sui quattro lati b.c.n.c assieme alla centrale termica di cui al sub 5 è area comune indivisa delle quattro unità che insistono sul lotto.
- ci sono difformità interne tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i progetti concessionati ;
- due unità sono di fatto collegate tra loro, il garage sub 2 con l'appartamento sub 6 al piano terra ;
- l'edificio ha le entrate delle unità residenziali e del garage da via Palma il Giovane, mentre la pizzeria ha accesso da via Moroni ; da un cancelletto a sinistra dell'entrata della pizzeria si accede al giardino (Foto 4) ed, esternamente, all'unità residenziale sub 8 ;
- L'uscita/entrata situata a nord nel piano S1 facente parte del sub 6 (LOTTO 2) conduce all'area cortilizia esterna commune (sub 5) attraverso una scala esterna che continuando fa accedere al poggiolo del sub 7 (unità commerciale LOTTO 1).

Descrizione generale

Vedi allegata Documentazione fotografica.

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Il compendio oggetto del presente procedimento ubicato all'incrocio con via Previtali e via Moroni, è costituito da un edificio a piani sfalsati composto da due unità residenziali, un'unità a destinazione commerciale, da un garage e da area esterna recintata destinata in parte di fatto a corte/giardino privato e in parte a posteggio per i clienti della pizzeria.

I confini del lotto sono costituiti da via G. B. Moroni a nord, da via Palma il Giovane a ovest e dallo scolo consortile denominato Rio Caldo a est.

La pizzeria di cui al LOTTO 1 denominata "██████████" prospetta sul lato nord, con l'entrata e il posteggio per i clienti su via G.B. Moroni (Foto 1 e 2).

L'appartamento qui denominato LOTTO 2 si sviluppa su quattro piani, di cui tre fuori terra nella zona sudest del lotto, e ha entrata indipendente da sotto il portico posto a ovest (Foto 16).

Il garage annesso al LOTTO 2 ha entrata da sotto il portico comune, con entrata carraia da via Palma il Giovane (Foto 6 e 16).

L'appartamento qui denominato LOTTO 3 si sviluppa su due piani nella zona sudest del lotto e ha entrata indipendente da sotto il portico con entrate pedonale e carraia che prospettano via Palma il Giovane (Foto 15 e 16).

La costruzione originaria del compendio risale alla fine degli anni '70 con agibilità del gennaio 1980, poi ampliata nel 1997 con la costruzione del portico e dell'unità residenziale indipendente a due piani sub 8 e successivamente con un ulteriore ampliamento dell'unità commerciale adibita a pizzeria nel 2000.

Distanza dai confini della costruzione :

a nord su via Moroni : m. 5,15 – m. 8,30 – 10,56 (a filo muro)

a ovest m. 5,20

a sud m. 5,00 – 6,50

a est m. 12,50 – 13,50

MATERIALI :

Copertura con tetto a falde.

Muratura in Poroton.

Solai in laterizio.

Intonaco al civile

Serramenti in alluminio verniciato con

Vetrocamera vetro accoppiato 4/4 di sicurezza + intercapedine da 12 mm bronzo + vetro accoppiato 3/3.

Davanzali in marmo.

Pavimenti in ceramica.

Lattoneria in lamiera zincata con pluviali a vista a sezione circolare.

Pilastrini in mattoni faccia a vista all'ingresso carraio, munito di cancello in ferro.

IMPIANTI (cfr. Conformità All. 13)

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascuna unità.

L'impianto elettrico è suddiviso in tre separati contatori.

L'energia elettrica del garage viene erogata dall'impianto dell'appartamento adiacente sviluppato su quattro piani sub 6 (entrambi costituiscono il LOTTO 2).

Nell'esercizio commerciale è presente l'impianto di aria condizionata.

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Subalterni

Foglio 17 Mapp. ex 275 ora 739 (All. 2)
Sub 2 Garage piano T
Sub 5 b.c.n.c. piano T (cortile C.T.)
Sub 6 Abitazione piani S1 – T – 1 – 2
Sub 7 Pizzeria piano T
Sub 8 Abitazione piani T – 1
Sub 9 b.c.n.c. piano T (portico) ai sub 2 – 6 – 8

Le parti comuni alle quattro unità sono costituite da

- Centrale Termica, compresa nel sub 5 confinante con il sub 6 con entrata solo dall'esterno sul lato sud, situata al piano terra di mq. 7,80 ;
- Portico sorretto da pilastri sub 9, sul lato ovest di mq. 50,66 comune al LOTTO 2 e al LOTTO 3 (non è in comune con l'unità commerciale)
- Area comune a cortile/giardino sub 5 disposta a perimetro sui quattro lati.
- Parcheggio (sub 5) all'interno dell'area esterna su via G. B. Moroni sul lato nord.

Stato di manutenzione

L' edificio nel suo insieme, considerata la vetustà, si presenta in buono stato di manutenzione.

Risultanze catastali

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 (All. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26

- Sez. Urbana Fg. 17

Mapp. **739 sub 6** Cat. A/2 Zona Censuaria 1 Classe 2 Cons. 9 vani superficie totale mq. 280 tot. escluse aree scoperte mq. 274

Rendita euro 836,66 piano S1 – T – 1 – 2

Mapp. **739 sub 8** Cat. A/2 Zona Censuaria 1 Classe 2 Cons. 7,5 vani superficie totale mq. 190 tot. escluse aree scoperte mq. 186

Rendita euro 697,22 piano T – 1

Mapp. **739 sub 7** Cat. C/1 Zona Censuaria 1 Classe 6 Cons. mq. 191 sup. totale mq. 209

Rendita euro 4.379,76 piano T

Mapp. **739 sub 2** Cat. C/6 Zona Censuaria 1 Classe 3 Cons. mq. 28 sup. totale mq. 35

Rendita euro 47,72 piano T

TESTAMENTO

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

[REDACTED]

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70 (All. 5).

Variazioni catastali

Comune di Abano Terme C. T. Fg. 17 Mapp. 739 E.U.

Il mapp. 739 del foglio 17 del Catasto Terreni, che costituisce l'Ente Urbano di are 14.70

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

deriva dalla fusione dei mapp. 275 di are 13.50 e mapp. 411 di are 01.20
Tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 7.08.1997 in atti dal
24.02.1998 n. 1113.534/1981.

TIPO MAPPALE del 7.08.1997 in atti dal 24.02.1998 n. 1113.534/1981

TIPO MAPPALE del 7.08.1997 in atti dal 27.02.1998 n. 1943.546/1995

TIPO MAPPALE del 12.08.1988 pratica n. 349025 in atti dal 03.12.2002 TM 106823.88 n.
106823.1/1988

TIPO MAPPALE del 25.02.2003 pratica n. 214799 in atti dal 25.02.2003 n. 2852.1/2003

Le unità immobiliari sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8, del Catasto Fabbricati, costituiscono un
unico fabbricato insieme ai b.c.n.c. sub 5 e sub 9.

Il mapp. 739 sub 2 deriva dal mapp. 275 sub 2 per allineamento mappe del 26.03.2010
prot. n. PD0084559 n. 19882.1/2010.

Il mapp. 739 sub 2 ha variato per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in
data 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

Il mapp. 739 sub 6 e il sub 7 derivano dal mapp. 275 sub 6 e sub 7 per allineamento mappe
del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19884.1/2010 e n. 19885.1/201.

Il mapp. 739 sub 6 e sub 7 derivano dalla fusione dei mapp. 275 sub 2 – sub 3 – sub 4
per variazione di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 6.06.1995 in
atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

Il mapp. 739 sub 8 deriva dal mapp. 275 sub 8 per allineamento mappe del 26.03.2010
prot. n. PD0084559 n. 19886.1/2010 che a sua volta per giusta VARIAZIONE PER UNITA'
AFFERENTI edificate su aree di corte del 1 aprile 1997 n. 20679.1/1997.

Concessioni Edilizie

Licenza Edilizia per esecuzione di lavori edilizi n. **216/75 del 17 maggio 1976** (All. 6).
Domanda presentata al Comune di Abano Terme da [REDACTED] il 12.05.1975 a
seguito della quale "si permette di procedere alla costruzione del fabbricato di 3 piani in
lott. T. Livio sul terreno censito ai mapp. nn. 275 parte foglio 17 sezione unica di questo
comune ad uso abitazione".

Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 266/95 (prot. n. 22425 – rif. prot. n.
30320/95) **del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 14.10.1995 dal sig. [REDACTED] per
AMPLIAMENTO di un fabbricato di 2 piani in via G.B. Moroni su terreno così censito :
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso residenziale (All. 7).

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

**Concessione Edilizia a Sanatoria n. M.118 Prot. n. 22414 (Rif. Prot. 6163/95)
del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. [REDACTED] per l'esecuzione di opere abusive in via Moroni su terreno così catastalmente censito :
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso commerciale (All. 8).

**Concessione Edilizia a Sanatoria n. M.118.1 Prot. n. 22414 (Rif. Prot. 6163/95)
del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. [REDACTED] per l'esecuzione di opere abusive in via Moroni su terreno così catastalmente censito :
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso residenziale (All. 8).

D.I.A. (Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2 comma 60 punto 7) del 23 gennaio 1997

(All. 9) Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. [REDACTED] per modifiche alle dimensioni dei fori esterni
alla disposizione di tramezzi interni (corridoio reparto notte primo piano) ;
realizzazione del parapetto del poggiolo al primo piano con mattoni faccia a vista ;
diversa disposizione del parapetto con leggera maggiorazione della sup. di calpestio ;
maggiorazione del numero dei pilastri al piano terra.
in via Moroni n. 26 su terreno così catastalmente censito :
Comune di Abano Terme NCT fg. 17 mapp. 275 NCEU fg. 17 mapp. 275 sub 2-5-6-7.

Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/017 (prot. n. 21042 – rif. prot. n. 2431) del 23 agosto 2000

Domanda presentata dal sig. [REDACTED] per AMPLIAMENTO
FABBRICATO AD USO COMMERCIALE bar pizzeria denominato [REDACTED] sito
in via Moroni G.B. 26 su terreno di proprietà così catastalmente censito
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 (All. 11b).

Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/302 (prot. n. 3845 – rif. prot. n. 22910) del 6 febbraio 2001 variante in corso d'opera alla C.E. 17/2000

Domanda presentata dal sig. [REDACTED] per AMPLIAMENTO
FABBRICATO AD USO COMMERCIALE bar pizzeria denominato [REDACTED] sito
in via Moroni G.B. 26 su terreno di proprietà così catastalmente censito
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 (All. 12).

D.I.A. (Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2) del 4 dicembre 2001

Domanda presentata dal sig. [REDACTED] (All. 15) per
FORMAZIONE DI RAMPA PER L'ACCESSO AI LOCALI AD USO PIZZERIA PER
ADEGUAMENTO ALLE NORME DELLA LEGGE 13/89 abbattimento delle barriere
architettoniche.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/088 (rif. prot. n. 7036) del 3
settembre 2001 variante in corso d'opera alla C.E. 17/2000**

Domanda presentata dal sig. [REDACTED] (All. 14).

Agibilità

Permesso per Abitabilità n. 216/75 del 26 gennaio 1980

Nulla Osta perché lo stabile venga adibito a civile abitazione a decorrere del 19 gennaio 1980 (All.24) a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficiale Sanitario e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di abitabilità del fabbricato di piani 3 e vani 15 di cui venne eseguita costruzione lott. Pescarin sul mapp. 275 foglio XVII sezione unica di questo comune in base a Concessione del Sindaco no. 216/75 del 17/5/76.

Permesso per Abitabilità n. 266/95 del 8 settembre 1997 (All. 25) a seguito del sopralluogo effettuato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di abitabilità di un alloggio di vani 7 posto a ovest di cui venne eseguito costruzione in ampliamento in via Moroni n. 26 fg. 17 mapp. 275,
Conseguentemente al rilascio della C. E. n. 266/95 del 6.08.1996 e D.I.A. 8/97 del 25.01.1997.

Certificato di Agibilità parziale AC01/088 del 12 marzo 2002 (All. 26 rif. prot. n. 28843/01)

Rilasciato a seguito sopralluogo effettuato dal delegato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di agibilità di un fabbricato di piani 1 per un totale di vani 2 di cui viene eseguito ampliamento di un esercizio pubblico in via G.B. Moroni n. 26 Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 a seguito C.E. AC01/017 del 22.08.2000, n. AC00/302 del 6.02.2001, n. AC01/088 del 30.08.2001 e n. AC01/250 del 10.10.2001.

Domanda presentata dai sigg. [REDACTED] per
NULLA OSTA perché la costruzione venga adibita a esercizio pubblico sala pizzeria
ristorante e relativi servizi.

Provenienza

Compravendita Atto Notaio Giuseppe Benacchio di Padova del 9.02.1976 Rep. n. 66836 registrato a Padova il 26 febbraio 1976 al n. 2330 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 9.03.1976 ai nn. 3649/2888 (All. 29)
con il quale

acquistano ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ una porzione di terreno situato all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Quartiere Tito Livio" e precisamente la piena proprietà dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Abano Terme Foglio 17 mapp. 411 (ex 9/b) di ettari 0.01.20 e mapp. 275 (ex 275/b) di ettari 0.13.50 per complessivi H 14.70 (superficie reale mq. 1500).

Confini e ubicazione

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 (in prossimità del supermercato ALIPER).

Confini del Lotto mapp. 739 (All. 3) :

A nord con strada d'accesso, a est con scolo consortile Rio Caldo, a sud con mapp. 956 e a ovest con via Palma il Giovane.

Occupazione

Il compendio è occupato dagli esecutati e dai loro figli.

Indagine Urbanistica

COMUNE DI ABANO TERME

Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti.

L'area ricadente in Catasto Terreni
SEZ. UNICA FOGLIO 17 MAPPALE 739
ha la seguente destinazione urbanistica :

sistema di appartenenza : SR "Sistema della residenza"
Artt. 4 – 11 – 25 – 26 delle NTA

Area C "Area consolidata"
i.f. = 1,5 mc/mq. – 10,0 Hmax = m.

Modalità di intervento :
Diretto Destinazione d'uso : Tp "Pubblici esercizi ristoranti, bar, discoteche"
Artt. 11 – 12 – 14 – 26 – 27 delle NTA

Ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 17 del 6.06.2017)
L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con
Delibera C.C. n. 10 del 8.06.2020.

Le prescrizioni e i vincoli, unitamente ai contenuti degli artt. 14 – 15 – 120 – 30 delle PI
N.T.A. sono immediatamente cogent e agli stessi si applicano le misure di
salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. 0026928 del 19.07.2022 (All. 27)

Trascrizioni e Iscrizioni

Ispezione ipotecaria n. PD67774/3 rinnovata il 11.05.2022 (All. 28)

1) Compravendita Atto Notaio Giuseppe Benacchio di Padova del 9.02.1976 Rep. n. 66836 registrato a Padova il 26 febbraio 1976 al n. 2330 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 9.03.1976 ai nn. 3649/2888.

2) Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27.07.2007 Notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD) Rep. 69310
Iscritta a Padova il 2 agosto 2007 ai nn. 43718/10732
Per complessivi 800.000,00 euro di cui capitale 400.000,00 euro
A favore di
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. con sede in
Sant'Elena (PD) C.F. 00203610282
A carico di

Su proprietà di 1/1
Catasto dei Fabbricati
Comune di Abano Terme
Fg. 17 Mapp. 275 sub 6 cat. A/2 e sub 7 cat. C/1

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

3) Piano di Ammortamento

Ipoteca Volontaria del 29.01.2013 Notaio Loris Camporese di Abano Terme (PD) Rep. 78158

Iscritta a Padova il 13 febbraio 2013 ai nn. 5838/620

Per complessivi 40.000,00 euro di cui capitale 20.000,00 euro

A favore di

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. con sede in Sant'Elena (PD) C.F. 00203610282

A carico di

Su proprietà di 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme

Fg. 17 Mapp. 739 sub 6 cat. A/2 e sub 7 cat. C/1

4) Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 9 febbraio 2021 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 661

Iscritta a Padova l'8 aprile 2021 ai nn. 14354/2242

Per complessivi 265.000,00 euro di cui capitale 356.345,00 euro

A favore di

BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO con sede in Piove di Sacco (PD) C.F. 00311340285

A carico di

Su proprietà di 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme

Fg. 17 Mapp. 739 sub 2 cat. C/6 mq. 28 via Moroni G. B. n. 26 piano Tsub 6 cat. A/2 e sub 7 cat. C/1

Fg. 17 Mapp. 739 sub 8 cat. A/2 vani 7,5 via Moroni G. B. n. 26 piano T – 1

5) Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PD in data **19 ottobre 2021** ai 44528/29456

Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova Rep. n. 4068 del 22 settembre 2021

A favore di

BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO con sede in Piove di Sacco (PD) C.F. 00311340285

A carico di

Su proprietà di 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme

Fg. 17 Mapp. 739 sub 2 cat. C/6 mq. 28 via Moroni G. B. n. 26 piano T

Fg. 17 Mapp. 739 sub 8 cat. A/2 vani 7,5 via Moroni G. B. n. 26 piano T – 1

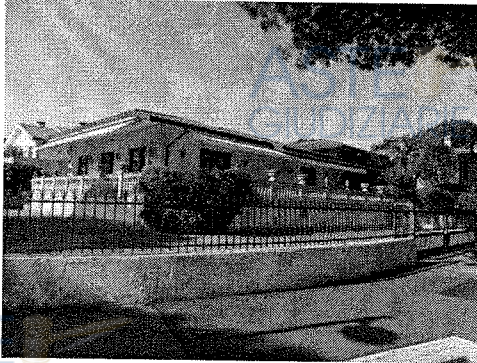
Fg. 17 Mapp. 739 sub 7 cat. C/1 mq. 191 via Moroni G. B. n. 26 piano S1 – T – 1 – 2

Fg. 17 Mapp. 739 sub 6 cat. A/2 vani 9 via Moroni G. B. n. 26 piano T – 1

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

LOTTO 1
UNITA'
COMMERCIALE
SUB 7



1/Descrizione

Vedi allegata Documentazione fotografica.

L'unità commerciale è costituita da una porzione del compendio oggetto del presente procedimento posta al piano terra (+ m. 1,30) sul lato sudest, alla quale si accede attraverso una scala ad uso esclusivo, sull'area esterna, adibita negli anni a posteggio per i clienti dell'unità commerciale, che prospetta su via G.B. Moroni.

Il Progetto degli spazi esterni (All. 1 planimetria esterna) prevedeva un parcheggio per 7 posti auto sul lato nord con ampio cancello carraio e altri 5 sul lato est con relativi spazi di manovra, al momento del sopralluogo i posti auto non sono evidenziati.

Salita la scala, dopo il cancello carraio, troviamo a sinistra dell'entrata che porta al bar, un ampio terrazzo scoperto sul lato nordest (Foto 12) sul quale si affacciano le aperture delle sale interne (cfr. All. 17 e 18).

L'unità commerciale è suddivisa internamente in varie aree utilizzate a bar, sale da pranzo (Foto 9 – 10 – 11), cucina con forno e zona servizi igienici (Foto 13).

Intestataria dell'IMPRESA INDIVIDUALE commerciale dal 09.09.1988 è

per attività BAR – PIZZERIA

Numero REA PD – 214817
codice ATECO 56.3
codice NACE 56.3

Al momento del sopralluogo l'immobile su cui insiste l'attività commerciale è arredato in ogni sua parte ed è provvisto di tutte le attrezzature occorrenti all'attività di bar e ristorazione.

Le attrezzature all'interno dell'immobile (LOTTO 1) sono di proprietà della ditta sopra individuata e non sono oggetto di valutazione.

Sup. commerciale mq. 274,00 H m. 3,00/3,50 (All. 18)
(misure rilevate dalle planimetrie allegate alla concessione edilizia)

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Piano Terra a + m. 1,30
Scala
Entrata esterna coperta dalla proiezione della copertura
Terrazzo mq. 108,15 a sx
Zona Bar mq. 47,80
Forno
Sala ristorante mq. 23,10
Sala ristorante mq. 25,56
Sala ristorante mq. 62,74
Servizi mq. 8,04
Lavaggio stoviglie mq. 5,80
Cucina mq. 15,58
Poggiolo mq. 7,02 scale verso il cortile sul retro.

Terrazzo di circa mq. 108 protetto da balaustre, parzialmente coperto dalla proiezione del tetto di m. 1,50 sul lato est e nord (cfr. Foto)

Sup. totale comprensiva dei muri esterni e 50% dei muri comuni ad altra unità)	mq 233,90
Terrazza portico coperto sup calcolata al 35 % .	mq. 37,85
Terrazzino esclusivo a sud calcolato al 25 % della sup.	mq. 1,76

totale sup commerciale **mq 273,51**

Area esterna comune sub 5 calcolata nella percentuale del 73,47 %
(per divisione area esterna)

IMPIANTI

L'impianto elettrico è a norma (Aii. 16).
Impianto termico con caldaia BAXI a metano
Modello : LUNA 3 Confort max 310 F
Fluido termovettore : acqua
Servizio Tecnico : Ditta Furlan (www.furlanservice.it)
Impianto di aria condizionata.

1/Stato di manutenzione

L' unità commerciale nel suo insieme e considerata la vetustà, si presenta in buono stato di manutenzione (cfr. Documentazione Fotografica).

1/Risultanze catastali

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 (All. 4)
Catasto dei Fabbricati
Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26
- Sez. Urbana Fg. 17
Mapp. **739 sub 7** Cat. C/1 Zona Censuaria 1 Classe 6 Cons. mq. 191 sup. totale mq. 209
Rendita euro 4.379,76 piano T
Eretto su
Catasto Terreni
ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70.

INTESTAZIONE

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

[REDACTED]

1/Variazioni catastali

Visura del 20.10.2025 n. T73475

Comune di Padova Fg. 17 Mapp. 739 sub 7

Le unità immobiliari sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8, del Catasto Fabbricati, costituiscono un unico fabbricato insieme ai b.c.n.c. sub 5 e sub 9.

Il mapp. 739 sub 6 e il sub 7 derivano dal mapp. 275 sub 6 e sub 7 per allineamento mappe del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19884.1/2010 e n. 19885.1/2010.

Il mapp. 739 sub 6 e sub 7 derivano dalla fusione dei mapp. 275 sub 2 – sub 3 – sub 4 per variazione di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

1/Agibilità

Certificato di Agibilità parziale AC01/088 del 12 marzo 2002 (rif. prot. n. 28843/01)

Rilasciato a seguito sopralluogo effettuato dal delegato del Responsabile dell'Ufficio

Tecnico per accertare le condizioni di agibilità di un fabbricato di piani 1 per un totale di

vani 2 di cui viene eseguito ampliamento di un esercizio pubblico in via G.B. Moroni n. 26

Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 a seguito C.E. AC01/017 del

22.08.2000, n. AC00/302 del 6.02.2001, n. AC01/088 del 30.08.2001 e n. AC01/250 del

10.10.2001 (All. 26).

Domanda presentata dai sigg. [REDACTED] per

NULLA OSTA perché la costruzione venga adibita a esercizio pubblico sala pizzeria ristorante e relativi servizi.

1 /Caratteristiche Energetiche dell'edificio

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

E' opinione della scrivente in base alla propria esperienza come certificatore iscritto negli elenchi della Regione Veneto, che l'immobile residenziale in oggetto, considerate le sue peculiarità e nello stato attuale, si possa classificare in EDIFICIO IN CLASSE G.

1/Confini e ubicazione

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 (in prossimità del supermercato ALIPER).

Confini della Pizzeria 739 sub 7 (All. 2) :

Piano primo confinante a nord con area esterna su via Moroni, a ovest con sub 6, a sud ed a est con prospetto su scoperto area esterna.

1/Occupazione

La licenza commerciale è intestata a [REDACTED] : alla data del sopralluogo del 2022 nella ditta lavora tutta la famiglia : la moglie il marito, il figlio e la figlia.

1/Valore commerciale

VETUSTA' , edificio del 1980 successivamente ampliato e rimaneggiato nel 2000 ;

UBICAZIONE , Abano Terme in zona residenziale ;

ORIENTAMENTO , esposizione principale a nord/est entrata a nord ;

TIPOLOGIA , unità commerciale al primo piano ;

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

FINITURE , impianto originale con successivi interventi ;
 MANUTENZIONE, buona in relazione alla vetustà ;
 URBANISTICA , Area C Area Consolidata ;
 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
 OCCUPAZIONE , occupato e gestito dagli esecutati.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ottima ubicazione del lotto in zona commercialmente strategica ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato nel ottobre 2025 (rinnovandole), come di consueto, un indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche similari riscontra il valore medio pari a 1.300,00 euro/mq.

VALORE BASE 1.300,00 euro/mq.

sup. commerciale circa mq. 274 x 1.300,00 euro/mq. = 356.200,00

1/Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

*VETUSTA' (tenendo conto dei lavori interni eseguiti) - 10 %

STATO CONSERVATIVO dell'edificio - 0 %

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA - 0 %

UBICAZIONE + 5 %

**ASSENZA DI GARANZIA - 15%

***Adeguamento - 3 %

Totale adeguamenti:

Totale Adeguamenti -23%

*** La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:
 1 per cento per i successivi quindici anni etc

*** Adeguamento

Si precis che parte del piano S1 sottostante l'unità commerciale catastalmente identificato come taverna/cantina e facente parte dell'unità residenziale di cui al LOTTO 2 è sottostante l'unità commerciale, pertanto la scrivente ritiene di decurtare un ulteriore 3 % sul valore finale per la commistione dell'uso residenziale/commerciale

356.200,00 – 81.926,00 (- 23 %) = 274.274,00 arrotondato a 274.000,00

LOTTO 1 UNITA' COMMERCIALE C1

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

274.000,00 (duecentosettantaquattromila) euro

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

LOTTO 2**APPARTAMENTO SUB 6****2/Descrizione**

Vedi allegata Documentazione fotografica.

L'unità residenziale è costituita da una porzione del compendio oggetto del presente procedimento posta su quattro piani, sottostrada, piano terra, primo e sottotetto.

L'entrata dell'appartamento, di 9 vani catastali e circa mq. 188 commerciali (All. 19), si trova sotto il portico, usato in comune con le unità sub 8 e sub 2, ubicata a ovest con entrata carraia e pedonale su via Palma il Giovane.

Questa parte dell'edificio costituisce il nucleo originario, il quale, successivamente è stato trasformato in parte, in pizzeria e ampliato alla fine degli anni '90 con la realizzazione del portico (per posto auto coperto) e di un ulteriore appartamento sviluppato su due piani.

L' appartamento, con vasta superficie, si sviluppa su quattro piani di cui tre con altezze inferiori a m. 2,70 : il solo primo piano ha altezza pari a m. 2,90 ed è utilizzato come zona notte (al piano terra il ripostiglio di mq. 12 è stato utilizzato come cucina).

Piano S1 (a - m. 1,05) H m. 2,10

(le misure sono state rilevate dalle planimetrie allegata alla concessione edilizia)

***Scala esterna**

Cantina mq. 21,80

Ripostiglio mq. 12,76

Cantina circa mq. 24

Taverna mq. 54,57

Scala interna

*NOTA La scala esterna dalla quale si esce dalla cucina dall'unità commerciale per andare alla cantina del piano S1 del LOTTO 2.

* NOTA Le difformità tra lo stato concessionato e le planimetrie catastali riguardano il piano S1 e una modesta differenza al piano 1 nel locale adibito a bagno.

Piano Terra H m. 2,40

Ingresso mq. 7,99

Lavanderia mq. 5,29

Wc mq. 5,28

Ripostiglio mq. 12,00 ora utilizzato come cucina

Disbrigo circa mq. 6,00

Collegamento interno con il garage sub 2 facente parte dello stesso lotto

Piano Primo H m. 2,90

Scale interne

Disbrigo mq. 10,36

Camera mq. 12,00

Camera mq. 18,04

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Camera mq. 17,05 Bagno
 finestrato mq. 7,54 Bagno
 finestrato mq. 6,83
 Poggiolo mq. 4,08 verso nord.
 Poggiolo mq. 17,60 verso ovest.

Piano Secondo sottotetto H m. da 0,70 a 2,60
 Scale interne
 Sottotetto mq. 47,80

100 % Sup. piano 1 (100% muri esterni e 50% dei muri comuni ad altra unità)	mq 85,00
25 % Sup. terrazzi esclusivi (a nord e a ovest)	mq. 5,27
50 % Sup.piano T (100% muri esterni e 50% dei muri comuni) H m. 2,40 ?	mq 45,60
25 % Sup piano S1 (100% muri esterni e 50% dei muri comuni) H m. 2,10	mq 37,56
25 % sup piano 2 sottotetto non abitabile H m. 0,70/1,70 e m. 1,55/1,60	mq. 14,20
totale sup	mq 187,63

(arrotondato a) **mq. 188,00 sup. commerciale**

IMPIANTI

L'impianto elettrico è autonomo per ciascuna unità non è a norma.

La caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda.

mod. Luna 3 Confort max 310 BAXI con potenza utile 33 kw

revisionata il 21 gennaio 2021 con intervento di manutenzione del 19.03.2021 ditta

FURLAN SRL.

2/Stato di manutenzione

L' unità residenziale nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione in considerazione della vetustà (cfr. Foto).

2/Risultanze catastali

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 (All. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26

- Sez. Urbana Fg. 17

Mapp. **739 sub 6** Cat. A/2 Zona Censuaria 1 Classe 2 Cons. 9 vani superficie totale mq.

280 tot. escluse aree scoperte mq. 274

Rendita euro 836,66 piano S1 - T - 1 - 2

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70.

INTESTAZIONE

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

[REDACTED]

2/Variazioni catastali

Visura storica del 20.10.2025 n. 73239

Comune di Abano Terme C. T. Fg. 17 Mapp. 739 sub 6

Le unità immobiliari sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8, del Catasto Fabbricati, costituiscono un unico fabbricato insieme ai b.c.n.c. sub 5 e sub 9.

Il mapp. 739 sub 6 e il sub 7 derivano dal mapp. 275 sub 6 e sub 7 per allineamento mappe del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19884.1/2010 e n. 19885.1/2010.

Il mapp. 739 sub 6 e sub 7 derivano dalla fusione delle mappe 275 sub 2 – sub 3 – sub 4 per variazione di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

PORTICO CON ENTRATE APPARTAMENTO E GARAGE LOTTO 2
(a sinistra porta di entrata LOTTO 3)

**GARAGE**

Piano Terra H m. 2,40

Mq. 28 con pavimento piastrellato e basculante (con porta di collegamento su sub 6)

Il garage sub 2 si trova dopo il portico che è usato in comune con le unità residenziali sub 6 e sub 8, ha entrata carraia (e pedonale) su via Palma il Giovane sul lato ovest.

2 bis GARAGE /Risultanze catastali

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 (All. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26

- Sez. Urbana Fg. 17

Mapp. **739 sub 2** Cat. C/6 Zona Censuaria 1 Classe 3 Cons. mq. 28 sup. totale mq. 35

Rendita euro 47,72 piano T

Eretto su

Catasto

Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70.

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

INTESTAZIONE

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

[REDACTED]

2 bis GARAGE/ Variazioni catastali

Visura Storica del 20.10.2025 n. T72972

Comune di Abano Terme C. T. Fg. 17

Mapp. 739 sub 2.

La particella 275 sub 2 deriva da part. 275 sub 2 giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 26.03.2010 prot. PD00884559 n. 19882.1/20010 già oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata all'Agenzia del Territorio di Padova il 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

2 bis GARAGE/ Occupazione

Il garage è utilizzato prevalentemente dal figlio degli esecutati che abita nel LOTTO 3.

2/ Caratteristiche Energetiche dell'edificio

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

E' opinione della scrivente in base alla propria esperienza come certificatore iscritto negli elenchi della Regione Veneto, che l'immobile residenziale in oggetto, considerate le sue peculiarità e nello stato attuale, si possa classificare in EDIFICIO IN CLASSE G.

2/Confini e ubicazione

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 (in prossimità del supermercato Aliper).

Confini dell'Appartamento 739 sub 6 (All. 2) :

Appartamento confinante al piano terra a nord con giardino comune, a ovest con portico comune e unità sub 8, a sud con garage mapp. sub 2, a est con pizzeria sub 7.

2/Occupazione

L'appartamento è occupato dagli esecutati.

2/Valore commerciale

VETUSTA' , palazzina con agibilità del 1980 ;

UBICAZIONE , Abano Terme (Padova) ;

ORIENTAMENTO , esposizione a nord entrata a nord ;

TIPOLOGIA , appartamento su 4 piani ;

FINITURE , risalenti alla costruzione con successivi interventi ;

MANUTENZIONE, interna dell' appartamento buona in relazione alla vetustà ;

URBANISTICA , Area C Area Consolidata ;

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;

OCCUPAZIONE , occupato dagli esecutati.

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto :

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ottima ubicazione in zona residenziale,
- della modesta superficie dedicata al piano giorno,
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, rinnovata ad ottobre 2025, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie abitative con caratteristiche simili.

Per il valore base si prendono in considerazione nelle Tabelle OMI i valori medi di zona, secondo semestre 2024, ultimo dato disponibile, per civili abitazioni con stato conservativo normale, zona Centrale/Alberghiera

Pari a valore medio 1.250,00 (min. 1.1150,00 - 1.350,00 max) euro/mq. pertanto :

VALORE BASE : 1.250,00 euro/mq.

sup. commerciale circa mq. 188 x 1.250,00 euro/mq. = 235.000,00

2/Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

***VETUSTA'**

- 20 %

STATO CONSERVATIVO

0 %

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

0 %

UBICAZIONE /composizione

5 %

****ASSENZA DI GARANZIA**

- 15%

*****Adeguamento**

- 3 %

Totale adeguamenti - 33 %

****** La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

***** In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

1 per cento per i successivi quindici anni etc.

***** Adeguamento**

Si precisa che parte del piano S1 sottostante l'unità commerciale catastalmente identificato come taverna/cantina è compresa nell'unità residenziale di cui al LOTTO 2 pertanto la scrivente ritiene di decurtare un ulteriore 3 % sul valore finale per la commistione dell'uso residenziale/commerciale

$235.000,00 - 77.550,00 (- 30 \%) = 157.450,00$

A detrarre

Costo forfettario per la regolarizzazione delle difformità interne 1.500,00 euro.

$157.450,00 - 1.500,00 = 155.950,00$

Arrotondato a 156.000,00

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Ai quali si devono aggiungere per il garage

28 mq. X 900,00 euro/mq (valore da Tabelle OMI) 25.200 euro

A detrarre 15% (vizi) pari a 3.780,00

GARAGE 21.420,00 euro

$156.000,00 + 21.420,00 = 177,420,00$

arrotondando 177.400,00 euro

LOTTO 2 APPARTAMENTO SU 4 PIANI

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

177.400,00 (centosettantasettemilaquattrocento) euro

LOTTO 3 APPARTAMENTO **SUB 8**

(entrata a sinistra)



3/Descrizione

Vedi allegata Documentazione fotografica.

L'unità residenziale è costituita da una porzione del compendio, semi indipendente, costruita successivamente al nucleo originale, oggetto del presente procedimento sviluppata ai piani terra e primo.

L'entrata dell'appartamento, di 7,5 vani catastali e mq.206 commerciali, si trova sotto il portico, usato in comune con le unità sub 6 e sub 2, ubicata a sud con entrata carraia e pedonale su via Palma il Giovane (cfr. Foto 15 e 16).

Piano Terra H m. 2,80
(le misure riportate sono quelle
allegate alle planimetrie della
C.E.)

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

Ingresso soggiorno mq. 41,52
 Cucina mq. 19,74
 Lavanderia mq. 12,00
 Bagno mq. 5,04 Disbrigo
 circa mq. 2,00 Scale
 interne

Piano Primo H m. 2,90 Scale
 interne
 corridoio mq. 11,46
 Camera mq. 14,40
 Camera mq. 14,40
 Camera mq. 18,80 Bagno
 finestrato mq. 7,35

Sup. totale con muri esterni e 50% dei muri comuni ad altra unità mq. 201,68
 Terrazzo esclusivo al piano 1 calcolato al 25 % della sup. mq. 4,00

totale sup **mq. 205,68**

(arrotondato a) mq 206,00 sup. commerciale appartamento su 2 piani

Predisposizione per bagno (finestrato) mq. 6,93 ora utilizzato come ripostiglio.
 Poggiolo mq. 16,00 verso ovest.

IMPIANTI

L'impianto elettrico, autonomo per ciascuna unità, non è a norma.

La caldaia murale VAILIANT a camera stagna di 24 calorie è utilizzata per la produzione di acqua calda ed è posizionata al piano terra.

3/Stato di manutenzione

L'unità residenziale nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione in considerazione della vetustà (cfr. Foto).

3/Risultanze catastali

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 (All. 4)

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26

- Sez. Urbana Fg. 17

Rendita euro 836,66 piano T – 1

Mapp. **739 sub 8** Cat. A/2 Zona Censuaria 1 Classe 2 Cons. 7,5 vani superficie totale mq. 190 tot. escluse aree scoperte mq. 186

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70.

INTESTAZIONE

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

3/Variazioni catastali

Visura Storica del 20.10.2025 n. T73677

Comune di Abano Terme C. F. Fg. 17 Mapp. 739 sub 8

Il mapp. 739 sub 8 deriva dal mapp. 275 sub 8 per allineamento mappe del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19886.1/2010 che a sua volta per giusta VARIAZIONE PER UNITA' AFFERENTI edificate su aree di corte del 1 aprile 1997 n. 20679.1/1997.

Variazione identificativi per allineamento mappe del 26.03.2010 pratica n. PD0084559 n. 19886.1/2010

Variazione toponomastica del 17.08.2015 pratica n. PD0167724 n. 115718.1/2015

Variazione identificativi per allineamento mappe del 26.03.2010 pratica n. PD0084559 n. 19886.1/2010 Classamento e rendita validati.

Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015 (su planimetria presentata il 1.04.1997 prot. 20679.

3/Caratteristiche Energetiche dell'edificio

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

E' opinione della scrivente in base alla propria esperienza come certificatore iscritto negli elenchi della Regione Veneto, che l'immobile residenziale in oggetto, considerate le sue peculiarità e nello stato attuale, si possa classificare in EDIFICIO IN CLASSE G.

3/Confini e ubicazione

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 (in prossimità del supermercato ALIPER).

Confini dell'Appartamento 739 sub 8 (All. 2) :

Appartamento confinante a nord e ad ovest con giardino comune, a sud con portico comune e a est con unità sub 7 e sub 8.

Permesso per Abitabilità n. 266/95 del 8 settembre 1997 (All.) a seguito del sopralluogo effettuato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di abitabilità di un alloggio di vani 7 posto a ovest di cui venne eseguito costruzione in ampliamento in via Moroni n. 26 fg. 17 mapp. 275, Conseguentemente al rilascio della C. E. n. 266/95 del 6.08.1996 e D.I.A. 8/97 del 25.01.1997.

3/Occupazione

L'appartamento è occupato dal figlio degli esecutati.

3/Valore commerciale

VETUSTA', questa parte dell'edificio è stata costruita con ampliamento nel 1997 ;

UBICAZIONE , via Moroni Abano Terme (Padova) ;

ORIENTAMENTO , esposizione a nord/ovest entrata a sudovest ;

TIPOLOGIA , porzione di edificio semi indipendente su due piani ;

FINITURE , risalenti alla seconda metà degli anni '90;

MANUTENZIONE, interna dell' appartamento discreta in relazione alla vetustà ;

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

URBANISTICA , Area C Area Consolidata ;
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
OCCUPAZIONE , occupato dal figlio degli esecutati.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- della relativa indipendenza della porzione di fabbricato ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie abitative con caratteristiche similari.

Per il valore base si prendono in considerazione nelle Tabelle OMI i valori medi di zona, secondo semestre 2024, ultimo dato disponibile, per civili abitazioni con stato conservativo normale, zona

Pari a 1.250,00 (min. 1.150,00 - 1.350,00 max) euro/mq. pertanto

VALORE BASE : 1.250,00 euro/mq.

sup. commerciale circa mq. 206 x 1.250,00 euro/mq. = 257.500,00

3/Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

*VETUSTA' (agibilità del 1997))	- 18 %
STATO CONSERVATIVO dell'edificio	- 0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	- 0 %
UBICAZIONE (all'interno del compendio)	+10 %
**ASSENZA DI GARANZIA	- 15%
Totale adeguamenti	- 23 %

**La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:
1 per cento per i successivi quindici anni etc.

257.500,00 – 59.225,00 (- 23 %) = 198.275,00

Arrotondando a 198.300,00 euro

LOTTO 3 appartamento su 2 piani

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

198.300,00 (duecentonovantottomilatrecento) euro

20 ottobre 2025

Arch. Maria Toninello

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

ALLEGATI

CD contenente RELAZIONE, PROSPETTO RIEPILOGATIVO, FOTO e ALLEGATI.

PROSPETTI RIEPILOGATIVI DEI 4 LOTTI.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

All. 1 Planimetria esterna del compendio.

All. 2 Elenco dei subalterni del 1997.

All. 3 Estratto di mappa

All. 4 Visura per soggetto.

All. 5 Visura storica C. T.

All. 6 Licenza Edilizia del 1976.

All. 7 Concessione del 1995

All. 8 sanatoria del 1996

All. 9 DIA del 1997

All. 10 Denuncia n. 630 del 17.02.1997

All. 11 Concessione del 23.08.2000

All. 12 Concessione del del 6.02.2001

All. 13 Conformità impianti

All. 14 Concessione del 3.09.2001

All. 15 Concessione del 4.12.2001

All. 16 Dichiarazione di Conformità

All. 17 Legge 10

All. 18 Planimetria catastale LOTTO 1

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

All. 19 Planimetria catastale LOTTO 2

All. 20 Planimetria catastale LOTTO 3

All. 21 Planimetria catastale LOTTO 4

All. 22 Piante

All. 23 Prospetti e Sezioni.

All. 24 Abitabilità del 1980

All. 25 Abitabilità del 1997

All. 26 Abitabilità del 2002

All. 27 CDU

All. 28 Ispezione Ipotecaria

All. 29 Atto Notarile del 1976

All. 30 Tab. OMI

VISURE RINNOVATE

All. 31 Storica sub 2

All. 32 Storica sub 6

All. 33 Storica sub 7

All. 34 Storica sub 8

All. 35 Ispezione Ipotecaria 1

All. 36 Ispezione ipotecaria 2

20 ottobre 2025

Arch. Maria Toninello

RELAZIONE DI STIMA

Arch. MARIA TONINELLO

