

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 94/2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Rossi

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Prossima Udienza: 21/11/2023

Esperto Stimatore incaricato: arch. **Claudia Bonelli**, con studio in Selvazzano Dentro (PD), via Santa Bertilla, 14, iscritta all'Ordine degli Architetti PP. PP. e CC. della Provincia di Padova al n. 2063 ed all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Intestato Tribunale al n. 2818.



Relazione Tecnica Peritale di Stima

INDICE della Relazione:

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>INTRODUZIONE</u>	pag. 3
▪ ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	pag. 3
▪ COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
<u>INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 4
▪ Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita	pag. 4
▪ Identificativi catastali Attuali	pag. 4
▪ Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni	pag. 5
▪ Confini	pag. 6
▪ Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità	pag. 6
▪ Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita	pag. 7
▪ Descrizione dei beni allo stato attuale	pag. 7
▪ Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)	pag. 11
▪ Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)	pag. 13
▪ Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)	pag. 14
▪ Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)	pag. 14
▪ Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punti e.)	pag. 15
▪ STIMA del valore del Lotto Unico	pag. 16
INDICE degli allegati e Note	pag. 19



PREMESSA

A seguito della procedura di cui in Epigrafe, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Paola Rossi quale Esperto per la valutazione di stima dei beni immobili pignorati; altresì accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale in data il 18/05/2023 del verbale contenente la formulazione del quesito in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I^ sezione civile del Tribunale di Padova, che costituisce presupposto e parte integrante della presente Relazione.

INTRODUZIONE

ESAME DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Il Perito, esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., la riteneva sufficiente ed idonea; provvedeva ad acquisire, poiché non allegata agli atti, copia conforme all'originale del seguente Titolo di Provenienza:

Decreto di Trasferimento, disposto da Tribunale di Padova ([REDACTED]) il 25/06/1998 con Rep. n. 8581, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova - Territorio - S.P.I. di Este il 24/07/1998 ai nn. R.g./R.p. 3244/2377.

Copia del suddetto Decreto viene qui allegata.

COMUNICAZIONE DA PARTE DEL CUSTODE - INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La scrivente perito veniva contattata, mezzo PEC del 05/06/2023, dal Custode nominato dott.ssa Emmi Selmin, la quale inviava il verbale della sua visita presso beni immobili pignorati: verbale contenente il nominativo ed i contatti di riferimento per concordare il sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Il Perito, preso contatto per le vie brevi, si accordava per eseguire la visita/sopralluogo peritale presso gli immobili pignorati siti a Monselice (PD), via Vo' de Buffi n. 26, per il giorno **5 luglio 2023** alle **ore 8.30**.

La visita veniva effettuata regolarmente a tali data ed ora: la scrivente, alla presenza del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ispezionava i luoghi/beni soggetti a pignoramento ed il loro contesto, eseguendo rilievi fotografici; invitava a fornire informazioni e documenti utili all'espletamento del proprio incarico.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identificativi catastali nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita

Nell'Atto di Pignoramento Rep. n. 1393 del 21/03/2023, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova - Ufficio provinciale - Territorio - S.P.I. di Este il 05/04/2023 ai nn. R.g./R.p. 1953/1336, a Favore di [REDACTED]

[REDACTED], Contro [REDACTED]

[REDACTED] i beni sono catastalmente individuati e descritti come segue:

"per il diritto di piena proprietà del [REDACTED] e precisamente:

fabbricato condominiale sito in Comune di Monselice (PD), Via Vò de Buffi 26 ed eretto sull'area censita al catasto Terreni Foglio 25 mappale 502 ente urbano di are 11.70. la porzione immobiliare ad uso commerciale così censita:

Catasto Fabbricati, Comune di Monselice, Sez. B

Fg. 19, mapp. 359 sub. 8, P. T., cat. C/1, cl. 5, mq 242

Rendita catastale € 3.224,55

Sono altresì comprese in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C."

La Nota di Trascrizione del Pignoramento riporta a favore del creditore sopra generalizzato, la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sul suddetto immobile.

Nell'Istanza di Vendita del 03/04/2023 si *"fa istanza affinché la S.V. Ill.ma si compiaccia di disporre la vendita all'incanto degli immobili pignorati"*: immobili che vengono descritti come nell'atto di pignoramento.

Identificativi catastali Attuali

Gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto di Pignoramento e relativa Istanza di Vendita risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di **Monselice (PD)**, Foglio 25 - mappale **502 sub. 8**: Categoria C/1 (Negozii e botteghe) - Classe 5 - Consistenza 242 mq - Superficie Catastale Totale 228 mq - Rendita Euro 3.224,55 - Indirizzo VIA VO' DE' BUFFI, Piano T; **dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2015 in atti dal 22/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 119/2015), con Annotazione: di stadio, costituita dalla



soppressione della particella ceu **sez b fgl 19 pla 359 sub 8** per allineamento mappe – proviene per variazione territoriale dal foglio b/19; l'immobile Sez. B fg. 19 mapp. 359 sub. 8 deriva tramite Variazione del 16/02/2012 prat. n. PD0047687 in atti dal 16/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7109.1/2012) e VARIAZIONE del 16/09/1996 in atti dal 22/04/1999 AMPLIAMENTO (n. 9412.1/1996), dall'ex Sez. B fg. 19 mapp. 359 sub. 1 a sua volta derivante da VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale intestazione catastale del suddetto immobile risulta essere:

Proprietà 1/1 a [REDACTED]

Detti immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista, di tipo a blocco, edificato sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Monselice (PD)**, Foglio **25** - mappale **502**, Ente Urbano, Superficie 11 are, 70 ca, derivante tramite Variazione del 25/08/1978 (n. 5) dall'ex immobile catasto Terreni, Fg. **25**, mapp. **55 SEMIN ARBOR** classe 1 di ha 01, are 20, ca 70, a sua volta derivante (Istrumento (atto pubblico) del 15/01/1973 in atti dal 28/04/1981 (n. 882)) da Fg. 25, mapp. 55 SEMIN ARBOR classe 1 di ha 02, are 18, ca 77 (Impianto meccanografico dell'01/03/1971). Sono intercorse le variazioni/Tipo mappale indicati nell'allegata visura storica per immobile (Tipo Mappale dell'08/09/2003 Prat. n. 32990 (n. 21995.1/2003); DA TERRENI A URBANO in atti dal 29/11/1985 (n. 684); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1973 in atti dal 28/04/1981 (n. 882)).

Di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto è la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed aree comuni dell'edificio di cui la stessa è parte.

Corrispondenza o meno degli elementi identificativi catastali dei beni

Gli elementi identificativi catastali del bene in oggetto riportati nell'Atto di Pignoramento si differenziano dagli attuali reperiti dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto di Padova (visure del 09/10/2023), come segue:

l'unità immobiliare indicata nell'Atto di Pignoramento:

- Comune di Monselice, Sez. **B**, Fg. **19**, Mapp. **359 sub. 8**

è attualmente censita:

- Comune di Monselice, Fg. **25**, Mapp. **502 sub. 8**

gli altri dati coincidono.



La presente procedura colpisce:

L'**Intera Piena Proprietà** di un'unità immobiliare al piano Terra, ad uso commerciale più precisamente destinata a **Pizzeria**, con proprio accesso indipendente ma facente parte del fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, di tipo a blocco, eretto sul terreno censito al C.T. di Monselice (PD): Fg. 25, mapp. 502, E.U. di mq 1.170,00, sito in **35043 Monselice (PD), via Vo' de Buffi n. 26** (nonché la proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni al fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte).

Confini

Gli immobili **confinano catastalmente:**

Catasto Terreni: Comune di **Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502**, ove insiste il suddetto fabbricato condominiale, confina: a nord con mapp. 1291 ove è eretto un diverso fabbricato ad uso residenziale, di tipo a blocco; ad est e a sud con il compendio immobiliare di cui al mapp. 484, Istituto Tecnico Agrario/Commerciale "*JF Kennedy*", più precisamente a sud vi è un parcheggio scoperto e di libero accesso; ad ovest con via Vo' de Buffi.

Catasto Fabbricati: Comune di **Monselice (PD), Foglio 25 - mappale 502 sub. 8:** Pizzeria al piano terra del citato fabbricato condominiale, confina: a nord ed ovest, tramite muro perimetrale, con scoperto comune (ma con utilizzo esclusivo); ad est con scoperto comune, con garage di altra ditta e con vano-scala comune alle sovrastanti unità abitative; a sud ancora con scoperto comune (qui utilizzato, però, esclusivamente dalle unità abitative sovrastanti), con garage di altra ditta e con vano-scala comune alle sovrastanti unità abitative; superiormente si trovano due appartamenti di altra proprietà (mapp. 502 sub. 2 e mapp. 502 sub. 3), inferiormente terreno.

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità

Il fabbricato residenziale/commerciale di tipo a blocco, di cui il bene pignorato fa parte, si trova a Monselice (PD) in via Vo' de Buffi n. 26, a margine di un rione residenziale ubicato a meno di un chilometro dal centro di detta cittadina. L'immobile in oggetto risulta, quindi, distante circa 800 metri verso sud dalla sede Municipale/Piazzale Vittoria e dal Duomo di San Giuseppe Operaio di Monselice; entro lo stesso raggio di distanza si trovano i principali servizi, quali ad esempio: supermarket, attività commerciali,



ristoranti, banche, posta, farmacia, centri medici, centri parrocchiali o ricreativi, scuole di vario ordine e grado, verde e parcheggi pubblici; prossimi al bene vi sono anche: l'Istituto Tecnico JF Kennedy, una pista di atletica, una piscina, lo stadio comunale, un centro commerciale, la Strada Regionale 10 che conduce verso la cittadina di Montagnana (PD). Via Vo' de Buffi in prossimità del bene si presenta asfaltata, a due sensi di marcia, con marciapiede ambo i lati, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici.

L'area di pertinenza (mapp. 502) del suddetto edificio commerciale/residenziale, ha forma trapezoidale, quasi rettangolare, è recintata; l'edificio stesso, posto all'incirca al centro del lotto pertinenziale, è costituito da un corpo di fabbrica principale di tre piani fuori terra, al quale si aggiungono: in aderenza sul lato est un corpo di fabbrica seguito da un altro manufatto ad uso magazzino, entrambi con sviluppo al solo piano terra e, sull'angolo nord-ovest, un ulteriore corpo di fabbrica, anch'esso al solo piano terra.

Lo scoperto di cui al mapp. 502 sostanzialmente circonda l'edificio suddetto, salvo per un tratto ad est dove il suddetto manufatto al piano terra raggiunge il confine; la fascia ovest fronte strada (via Vo' de Buffi) dello scoperto è caratterizzato da una platea, pavimentata delimitata da siepe e coperta da pergolato, che funge da zona d'ingresso all'unità commerciale pignorata: quest'ultima ha, infatti, entrata principale sul prospetto prospiciente la via; sempre lungo il lato ovest il lotto è chiuso da due cancellate carraie/pedonali: l'una posta a sud arretrata di circa due metri rispetto alla linea di confine con la strada, l'altra a nord rientrante all'interno della proprietà, dal confine con strada, di circa otto metri. Le due cancellate racchiudono, pertanto, rispettivamente: la porzione sud dello scoperto comune, utilizzata dalle abitazioni ubicate ai piani primo e secondo dello stabile, e la porzione nord ad uso dell'unità immobiliare, pizzeria, pignorata. L'unità pignorata occupa quasi tutto il piano terra dello stabile suddetto, salvo una porzione che è adibita a garage di diversa proprietà.

Parere sulla formazione dei Lotti di Vendita

Per quanto fin qui esposto e per ciò che sarà illustrato più specificatamente in seguito, il Perito ritiene opportuno considerare i beni come **Lotto Unico**.

Descrizione dei beni allo stato attuale

L'**Edificio a destinazione residenziale/commerciale** di cui l'immobile pignorato fa parte (**foto da 1 a 4 e 7, 8**) è stato costruito nell'anno 1973, ampliato al piano terra nei primi



anni '80 e a metà anni '90; è costituito da un corpo di fabbrica principale, con impianto di base pressoché quadrato, che si eleva per tre piani fuori terra coperti da tetto a padiglione non praticabile, al quale si aggiungono: in aderenza sul lato est un corpo di fabbrica in muratura, a base rettangolare, seguito da un manufatto in pannelli di plastica o truciolare ed inoltre un piccolo fabbricato sull'angolo nord-ovest, tutti con sviluppo al solo piano terra. L'unità commerciale pignorata, ovvero una pizzeria, occupa buona parte del piano terra di detto edificio e possiede entrata principale e vetrine sulla facciata ovest prospiciente via Vo' de Buffi; al piano terra dell'edificio sono inoltre ubicati: due garage di diversa proprietà sull'angolo sud-est ed un vano-scala comune, posto al centro dell'edificio stesso, con corridoio d'ingresso dal lato sud; ai piani primo e secondo sono dislocate, due per piano, unità immobiliari residenziali accessibili tramite il suddetto vano-scala in comune.

Il corpo di fabbrica principale di tre piani, ha prospetti lineari con forometrie rettangolari, movimentati da alcuni poggiosi aggettanti, da una tettoia sul lato ovest, dalla sporgenza del tetto e di alcuni camini. Strutturalmente è costituito da intelaiatura di travi e pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate di colore bianco; solai in latero-cemento. Il tetto è a falde inclinate, con sottotetto non praticabile, ha manto esterno in coppi, grondaie e pluviali in lamiera metallica verniciata color antracite, camini in muratura intonacata e tinteggiata di bianco. I poggiosi, in latero-cemento, hanno parapetti costituiti da muretti intonacati e tinteggiati di bianco. Esternamente finestre e porte/finestre sono protette da tapparelle in PVC di colore bordeaux, salvo le vetrine e le finestre della pizzeria che hanno serramento vetrato con telaio in alluminio anodizzato e serrande in ringhiera metallica.

I due corpi di fabbrica in aderenza ad est, al piano terra, di pertinenza della pizzeria pignorata, sono strutturalmente diversi: il primo, appendice del fabbricato principale, ha struttura uguale a quest'ultimo, prospetti lineari e finestre rettangolari; il secondo è sostanzialmente un "involucro" formato da pareti prive di fondazioni in pannelli di truciolare o plastica e copertura in tubi in ferro e pannelli ondulati di plastica.

Lo scoperto in comune tra la Pizzeria pignorata e le sovrastanti abitazioni è caratterizzato ed utilizzato come segue. La porzione sud e parte est, è chiusa verso via Vo' de Buffi da cancelli, pedonale e carraio, in ferro verniciato di bianco e, per il resto, delimitata da recinzione costituita da muretto in cls con sovrastante rete metallica plastificata; è



sostanzialmente pavimentata in ghiaia, con marciapiede in cemento ed è utilizzata in via esclusiva dalle unità abitative sovrastanti la pizzeria in oggetto, per l'accesso alle stesse (da porta condominiale sul prospetto sud dell'edificio). La porzione ovest verso via Vo' de Buffi è, in parte, adibita a marciapiede stradale ed è caratterizzata da una platea, utilizzata dalla pizzeria pignorata, ampia quanto la facciata ovest dell'edificio, pavimentata in piastrelle ceramiche marroni, racchiusa da aiuole con siepe e coperta per circa mq 102,00 da un pergolato in legno con tenda da sole retraibile profondo circa ml 6,70 (foto da 12 a 17); detto pergolato non è urbanisticamente regolare. La porzione nord dello scoperto comune è quasi totalmente pavimentata in cemento (salvo alcune aiuole), è chiusa verso via Vo' de Buffi da un cancello carraio in ringhiera di ferro zincato posizionato in proprietà a circa otto metri da filo strada, è recintata lungo il lato nord con un muretto in cls con sovrastante ringhiera in ferro zincato; è utilizzata in via esclusiva dall'unità immobiliare, pizzeria, in oggetto.

L'unità ad uso commerciale, **Pizzeria al piano terra (foto da 9 a 26)** ha vetrine ed entrata verso via Vo' de Buffi, raggiungibile attraversando la suddetta platea coperta da pergolato: quest'area è attrezzata con tavolini e sedie. L'ingresso immette in un primo vano adibito a bar con forno nell'angolo nord-est, di mq 76,56, con vetrate oltre che sul lato ovest anche sul lato sud. Seguono: corridoio cieco di mq 11,49; cucina di mq 19,35 con finestre e porta-finestra sul lato nord; ripostiglio sotto-scala di mq 3,00; ripostiglio di mq 3,57; n. 3 vani wc con anti-wc, con finestre alte, di totali mq 10,04; sala da pranzo di totali mq 84,94 suddivisa in due porzioni, una delle quali costituente il corpo di fabbrica aggettante ad est con soffitto inclinato, finestrata a sud e nord. L'altezza interna di questi vani dell'unità immobiliare è di ml 3,50, salvo la porzione della sala da pranzo con soffitto inclinato che ha altezza media ml 3,35.

Sull'angolo esterno nord-ovest della zona bar, aderisce un corpetto di fabbrica al piano terra, in muratura, con tetto in parte rivestito con coppi ed in parte costituito da pannelli ondulati, adibito a forno con un ripostiglio di mq 6,00, con altezza media ml 2,35. Ad est, in aderenza al corpo aggettante adibito a sala da pranzo, vi è un manufatto costituito dal grossolano assemblaggio di paretine prive di fondazioni e copertura in pannelli di truciolare o ondulati in plastica e tubi in ferro, che racchiude un'area di mq 65,00, utilizzata dall'unità immobiliare in oggetto, pizzeria, come magazzino di altezza media ml 3,075 (foto 5, 6).



Le misure ed altezza sopra riportate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalle tavole grafiche di pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile in oggetto; risultano conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

La **Superficie Lorda** della **Pizzeria** al piano terra, conteggiato per intero lo spessore delle murature perimetrali verso l'esterno, per metà quello delle pareti confinanti con altre unità/proprietà, è di **mq 243,00**, quella del corpo di fabbrica adibito a **forno** è di **mq 10,90**, mentre il **grossolano manufatto adibito a magazzino**, copre, come suddetto, una superficie di **mq 65,00**.

L'unità immobiliare ad uso commerciale presenta le seguenti **finiture interne**:

- Tramezzature: in muratura intonacata e tinteggiata a tempera bianca o gialla o in spatolato chiaro o bordeaux; soffitti intonacati e tinteggiati di giallo, oppure, controsoffittati in legno o pannelli bianchi o bordeaux.
- Pavimenti: in piastrelle ceramiche rettangolari colore grigio chiaro (marrone nel ripostiglio sotto-scala), battiscopa stesso materiale o in legno; le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche stile anni '70, decorate in tonalità che si accompagna al pavimento; le pareti della zona wc sono rivestite da piastrelle ceramiche di colore giallo oca. Pavimentato in cemento il corpo di fabbrica forno con ripostiglio, in cemento anche la pavimentazione del magazzino in pannelli plastici o di truciolare.
- Serramenti interni (porte): in legno colore naturale o bordeaux, con maniglie in plastica bianca, apertura ad anta o scorrevole.
- Serramenti esterni (finestre, porte/finestre, vetrine): con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo; le vetrine lato ovest e sud sono protette da inferriate a soffietto in ferro zincato.

Soglie e davanzali: in marmo tipo Trani.

L'unità immobiliare ad uso commerciale è dotata dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche color alluminio e pulsanti in plastica bianca.
- Impianto di riscaldamento: la zona bar è riscaldata attraverso corpi scaldanti, con acqua quale fluido termovettore (termosifoni), in metallo verniciato di color panna ad elementi verticali, posizionati a ridosso delle vetrine ed alimentati da una datata caldaia esterna situata a ridosso del muro nord dell'edificio, protetta da una casetta in lamiera. La sala da pranzo è scaldata ad aria, prodotta da un generatore, anch'esso datato, situato



esternamente, sempre lungo la muratura nord dell'edificio. Non sono stati forniti dall'esecutato documenti relativi a caldaia e generatore di calore, non è pertanto possibile riferirne l'anno esatto della loro installazione, che, però, può verosimilmente risale ai primi anni '90. Il manufatto a destinazione magazzino, sul lato est, non possiede impianti, così neppure il fabbricato forno con ripostiglio.

- Reti fognarie interrato percorrono lo scoperto in comune, collegandosi poi alle condotte comunali passanti su via Vo' de Buffi.

L'unità immobiliare, pizzeria, oggetto della presente procedura, si presentano in uno stato di conservazione/manutenzione discreto; le finiture interne rispecchiano sostanzialmente l'epoca della loro costruzione, anni '70/'80, non sembrano essere state apportate innovazioni recenti; internamente non sono presenti particolari vizi quali, ad esempio, quelli dovuti ad infiltrazione d'umidità.

Il fabbricato residenziale/commerciale di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è, in generale, anch'esso discretamente mantenuto, necessiterebbe eventualmente di una ritinteggiatura esterna (un po' annerite le facciate, in particolare quelle verso nord).

Per il pergolato d'ingresso della pizzeria, non è stata richiesta la necessaria autorizzazione edilizia: vi è la possibilità di regolarizzarlo, come verrà illustrato in seguito. Per lo spartano magazzino, lato est, è necessario presentare delle integrazioni a definizione della pratica edilizia che ne ha autorizzato la costruzione, come verrà meglio esplicitato in seguito.

Lo scoperto comune alle unità immobiliari costituenti il suddetto fabbricato a blocco, viene utilizzato secondo accordi non formalizzati, come segue: la fascia sud, per circa mq 370,00 in via esclusivamente dalle abitazioni dei piani primo e secondo; la fascia nord, per circa mq 185,00 esclusa zona magazzino e zona con pergolato ad ovest, esclusivamente dalla pizzeria al piano terra in oggetto; una fascia ovest è adibita a marciapiede della pubblica via Vo' de Buffi.

Regolarità edilizio/urbanistica e catastale dei beni (punti f. - h.)

Dai documenti edilizi ricevuti a seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice (PD), la scrivente ha potuto riscontrare che il fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, di cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in virtù del seguente titolo:



Autorizzazione per Costruzioni Edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Monselice il **22/03/1973** alla ditta proprietaria al tempo; autorizzazione edilizia in seguito alla quale fu rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità**, n. 1127, in data **01/12/1973**.

La pizzeria in oggetto ha, inoltre, ottenuto i seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione Edilizia n. 993 rilasciata dal Comune di Monselice il **24/04/1981** al proprietario del tempo, per *“ampliare un edificio al piano terra ad uso pizzeria ristorante”*;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304, Prat. n. C9300181, rilasciata dal Comune di Monselice il **06/12/1993** al [REDACTED], eseguito, per la sanatoria (ai sensi della L. 61/85) di *“opere realizzate in difformità alla C.E. 993/81”*, ovvero *“Ampliamento del locale sala da pranzo di un fabbricato residenziale-commerciale”*;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105/4, Prat. n. CE950178, rilasciata dal Comune di Monselice il **19/09/1996** al [REDACTED], eseguito, per la sanatoria di *“Costruzione di fabbricati ad uso magazzino e forno annessi all’attività commerciale sita al piano terra”*.

A seguito delle tre suddette Concessioni Edilizie non sono stati rilasciati nuovi certificati di agibilità.

L’unità immobiliare pignorata veniva dichiarata al **Catasto Fabbricati** con scheda planimetrica presentata il **16/09/1996** che risulta essere l’ultima in atti del Catasto.

Dall’esame di dette pratiche edilizie/catastali e relativi elaborati grafici e confronto con lo stato attuale dei luoghi, nonché da colloquio con un tecnico comunale la scrivente indica che:

Lo stato attuale dell’unità immobiliare commerciale pignorata NON è totalmente regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale: questo per la presenza del pergolato d’ingresso, lato ovest, per il quale non è stata mai presentata la necessaria richiesta di Permesso edilizio (il pergolato non compare nei progetti dell’ultimo stato edilizio autorizzato) e per il retrostante magazzino la cui relativa pratica edilizia autorizzativa non si è conclusa con il necessario rilascio di agibilità. La zona wc della pizzeria presenta delle finestre verso l’esterno, sul prospetto sud dell’edificio condominiale, che non sono presenti nei progetti autorizzati.

Dette irregolarità possono essere sanate, ai sensi del D.P.R. 380/01, attraverso la presentazione:



- per il pergolato e le finestre dei wc di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, da affidare ad un tecnico abilitato, che prevede il contestuale versamento di oneri e sanzione, pari al doppio dei normali oneri e sanzione, per un ammontare complessivo che potrà aggirarsi intorno ad € 8.000,00, oltre al versamento di diritti segreteria pari ad € 80,00; contestuale a detta richiesta di Permesso edilizio va allegata liberatoria dei proprietari degli altre unità abitative che costituiscono il fabbricato di cui fa parte la pizzeria in oggetto. Sarà poi necessario aggiornare l'attuale situazione denunciata al catasto (che attualmente non contempla il pergolato e le finestre dei wc), sempre a cura di un tecnico abilitato. Viceversa potrà essere ripristinato lo stato autorizzato (rimozione del pergolato).

- per il magazzino lato est dovrà essere presentato un aggiornamento dell'agibilità, tramite Segnalazione Certificata di Agibilità, con la contestuale presentazione di dichiarazione idoneità statica, il tutto redatto da tecnici abilitati.

L'aggiudicatario dei beni, dopo l'atto di trasferimento, potrà regolarizzare lo stato edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile presentando le sanatorie/aggiornamenti come su indicato; viceversa potrà ricondurre l'unità immobiliare allo stato edilizio concessionato (privo di pergolato e finestre wc). La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per le suddette attività e spese di regolarizzazione/sanatoria edilizio/catastale o di ripristino.

Stato di possesso, occupazione (punto c.), regime patrimoniale (punto d.)

La Piena Intera Proprietà del descritto immobile sito in Monselice (PD) è pervenuta all'esecutato [REDACTED], in virtù di:

Decreto di Trasferimento immobili, disposto dal Tribunale di Padova (G.D. dott.ssa G.M. Pozzan) in data 25/06/1998 con Rep. n. 8581, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Padova - Territorio - S.P.I. di Este il 24/07/1998 ai nn. R.g./R.p. 3244/2377, da potere di [REDACTED]

[REDACTED].

Nell'Atto l'immobile in oggetto viene trasferito "*all'impresa individuale* [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]".



L'immobile pignorato, ospita l'attività commerciale Pizzeria [REDACTED]; non sono emersi eventuali rapporti di locazione con terzi.

Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.) (punto d.)

Non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (che resteranno a carico dell'acquirente) gravanti sui beni pignorati, salvo le formalità elencati più avanti.

Dal punto di vista urbanistico, la scrivente evidenzia qui di seguito alcuni aspetti che emergono dall'esame del **C.D.U.** rilasciato dal Comune di Monselice (PD) il **28/09/2023** con n. **090/2023**, che si allega e al quale si rimanda.

In base alla **Variante n. 1 al Piano degli Interventi** adottata con Delibera di C. C. n. 18 del 09/05/2023, l'area su cui sorge il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte:

Catasto Terreni, Comune di **Monselice (PD)**, **Fg. 25, mapp. 502 (PORZIONE)**, presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "B/59".

Destinazione di zona: Residenziale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi l'articolo n. 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottato.

Dati tecnici: Vedi gli articoli 5 – 11 – 12 – 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottato.

Vincoli: Vedi l'allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, riguardante i parametri urbanistici, edilizi, i metodi di misura e la presenza di fabbricati sul lotto.

Catasto Terreni, Comune di **Monselice (PD)**, **Fg. 25, mapp. 502 (PORZIONE)**, presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Tipo zona: Area per la viabilità principale.

Destinazione di zona: Strada.

Dati tecnici: Vedi articolo 58 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottato.

Informazioni sulle spese condominiali (punto i.)

I beni fanno parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari, vi sono, pertanto, parti in comune tra dette unità (ad esempio: tetto, reti fognarie, cortile). Il fabbricato, però, non è amministrato da ditte terze; le spese in comune sono gestite secondo accordi



diretti tra i proprietari delle unità che compongono lo stabile stesso; non sono state riferite alla scrivente, dal debitore esecutato, indicazioni sulle eventuali spese condominiali relative all'unità immobiliare in oggetto.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (punto e.)

Rinnovate le risultanze catastali e quelle ipotecarie della certificazione notarile agli atti con Visure ed Ispezioni eseguite presso la Conservatoria RR.II./Catasto di Padova (**Ispezioni ipotecarie del 28/06/2023 e del 09/10/2023**), la stimatrice riscontra le seguenti Iscrizioni e Trascrizione, tutte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I. di Este.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 5902/1131 del 18/09/2003 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto a rogito del Notaio

██
██
██

██, per somma capitale di € 150.000,00 e somma complessiva di € 300.000,00, durata 8 anni; grava su: C.F. di Monselice (PD), Sez. B, Fg. 19, Mapp. 359 sub. 8, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 1302/258 dell'08/03/2010 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario concesso con atto a rogito del Notaio

██
██
██

██, per somma capitale di € 170.000,00 e somma complessiva di € 306.000,00, durata 10 anni; grava su: C.F. di Monselice (PD), Sez. B, Fg. 19, Mapp. 359 sub. 8, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 6042/782 del 22/11/2021 di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante ruolo e avviso di addebito esecutivo notificato da

██
██
██

██, per somma



capitale di € 225.390,73 e somma complessiva di € 450.781,46; grava su: C.F. di Monselice (PD), Fg. 25, Mapp. 502 sub. 8, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 1953/1336 del 05/04/2023 di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI PADOVA il 21/03/2023 con Rep. n. 1393, a Favore di [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; grava su: C.F. di Monselice (PD), Sez. B, Fg. 19, Mapp. 359 sub. 8, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La scrivente stimatrice indica inoltre che sussiste:

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 4235/2903 del 02/07/2003 di Costituzione di Vincolo di Destinazione, pubblico ufficiale Cavallin Ornella, Rep. n. 3666 del 12/06/2003, a Favore

[REDACTED], per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; trattasi di Vincolo a Destinazione Commerciale/Artigianale per la durata di cinque anni (ora decaduto); grava su: C.F. di Monselice (PD), Sez. B, Fg. 19, Mapp. 359 sub. 8, ovvero l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

STIMA del valore del Lotto Unico

Calcolate ed indicate superfici e misure nette e lorde del bene, la stimatrice specifica qui di seguito la sua consistenza ovvero la **Superficie Commerciale** ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti.

Pizzeria	$\text{mq } 243,00 \times 1,00 = \text{mq } 243,00 +$
forno	$\text{mq } 10,90 \times 0,25 = \text{mq } 2,72 +$
magazzino:	$\text{mq } 65,00 \times 0,08 = \text{mq } 5,20 =$
Totale:	<u>$\text{mq } 250,92 +$</u>
Incidenza parti comuni (1% del Totale):	$\text{mq } 250,92 \times 0,01 = \text{mq } 2,50 =$
TOTALE Superficie Commerciale (del Lotto Unico)	<u>mq 253,00</u> (arrotondati all'intero)



Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul confronto del bene immobile in oggetto con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona o in zone limitrofe analoghe. La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2023 che indica valori in Monselice (PD) per Negozi (in stato conservativo "ottimo"), nelle zone "B1 - Centrale/CENTRO CAPOLUOGO" e "C1 - Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE"; ha tenuto conto di valori ricavati dall'esperienza personale altresì dei risultati delle già avvenute vendite giudiziali di immobili simili nello stesso Comune, come da dati forniti da Astalegale.

Considerate le caratteristiche del Bene in precedenza illustrate, in particolare:

- zona di ubicazione ed accessibilità,
- posizione rispetto all'edificio di cui fa parte,
- superficie commerciale,
- epoca di costruzione,
- dimensioni e composizione architettonica,
- strutture, materiali, finiture edilizie ed impiantistiche,

la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario: € 1.050,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE dell'unità immobiliare commerciale adibita a Pizzeria, facente parte di fabbricato a destinazione mista: Mq Commerciali 253,00 x € 1.050,00/mq = € 265.650,00

Valore TOTALE al quale, per le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastale del pergolato lato ovest e finestre wc, per la presentazione di segnalazione certificata di agibilità del magazzino lato est, comprese spese per diritti e sanzioni (come in precedenza illustrato), ritiene di apportare una riduzione del -10%, ottenendo: € 265.650,00 - 10% =

Valore TOTALE € 239.085,00

La stimatrice ritiene, infine, di ridurre detto ultimo Valore TOTALE in misura del -15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto ovvero vizi occulti, ottenendo:



**Valore TOTALE del bene Intera Piena Proprietà di unità immobiliare commerciale
adibita a Pizzeria, facente parte di fabbricato a destinazione mista = Valore del Lotto
Unico: € 239.085,00 – 15% = € 203.222,25 arrotondabili ad **€ 203.000,00**
(euro duecentotremila/00)**

Valore che si intende per il bene di cui al Lotto Unico da alienare dal libero mercato nei suoi attuali stato di fatto e stato di diritto come sin qui illustrato.

L'unità commerciale pignorata non possiede Attestato di Prestazione Energetica; il Perito indica che le peculiarità costruttive/impiantistiche, di coibentazione, di esposizione esterna, ecc. dell'immobile stesso, conducono verosimilmente ad una bassa efficienza energetica.

La sottoscritta stimatrice pensa di aver adempiuto alle funzioni che le sono state assegnate; resta a disposizione della procedura per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatale.

Selvazzano Dentro, lì 19 ottobre 2023

La stimatrice
arch. Claudia Bonelli



INDICE degli allegati alla Relazione Tecnica Peritale di Stima:

- documentazione fotografica: n. 26 foto;
 - doc. 1 Provenienza: Decreto di Trasferimento Immobili, disposto da Tribunale di Padova il 25/06/1998 con Rep. n. 8581;
 - doc. 2 Catastale estratta il 24/05/2023 e 9-10/10/2023: n. 1 estratto mappa, n. 4 visure, n. 1 elenco immobili, n. 1 scheda catastale;
 - doc. 3 Edilizio-amministrativa: Aut. Ed. del 22/03/1973 e tav. grafica, relativa Abitabilità dell'01/12/1973; C.E. n. 993/81 del 24/04/1981 con stralci di tav. grafica; C.E. in Sanatoria n. 304/93 del 06/12/1993 con stralci di tav. grafica; C.E. in Sanatoria n. 105/4 del 19/09/1996 con stralci di tav. grafica e foto;
 - doc. 4 Urbanistica: C.D.U. n. 090/2023 rilasciato il 28/09/2023;
 - doc. 5 Ipotecaria: n. 4 Ispezioni e n. 2 note del 28/06/2023 e del 9-10/10/2023;
- Altri allegati: ricevuta invio Racc. AR con perizia al debitore.

Selvazzano Dentro, lì 19 ottobre 2023

La stimatrice

arch. Claudia Bonelli

Note:

la presente Relazione con i suoi allegati viene depositata telematicamente ed in forma cartacea (c.d.c.) con c.d. rom in Cancelleria, consegnata al custode ed ai creditori con PEC ed inviata in copia al debitore a mezzo raccomandata a.r. presso l'indirizzo indicato in atti; viene altresì depositato, telematicamente ed in cartaceo, il Prospetto Riepilogativo/Descrittivo; verranno depositate l'Istanza di Liquidazione ctu e prova della ricezione della perizia inviata al debitore.

