

TRIBUNALE DI PADOVA**Esecuzione Immobiliare n. 95 / 2025****Giudice Esecuzione : Dr. G.G. Amenduni****Custode : Avv. G. Scalabrin**

promossa da: contro:

Centro Commerciale Giotto**SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA – LOTTO UNICO****LOTTO UNICO** Padova, via Venezia 59-61 (Centro commerciale Giotto)
Negozio al primo piano – superficie catastale mq 59 ca.**DIRITTO VENDUTO: piena proprietà****ATTUALE PROPRIETARIA:**

, con sede in – codice fiscale – quota di 1/1

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati			Comune censuario di Padova					Agenzia del Territorio di Padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
75	25	31	2		C/1	11	59 mq	66 mq	3.041, 00	Via Venezia 59-61 Piano 1

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:
Foglio 75, Particella 25, Ente Urbano, superficie mq 7.420.

CONFINI**Catasto Fabbricati:** N – S – O – sub 2 (spazio comune), E – sub 32.**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 49, 17, via Venezia, particelle 23 e 20.**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – MANCA****OCCUPAZIONE: LIBERO DA PERSONE, parzialmente occupato da arredi ed impianti****PROVENIENZA**

Al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della signora , nata a , il giorno , quale titolare dell'impresa individuale sotto 1a ditta con sede legale in , codice fiscale: , in forza di atto di compravendita in data 17 maggio 1990 n. 9.346 rep. Notaio (di Padova, registrato a Padova in data 5 giugno 1990 al n. 4641 A. Pubblici, trascritto a Padova in data 5 giugno 1990 ai nn. 14085/9792. In forza di atto compravendita in data 31 luglio 2009 n. 60.702 rep. Notaio Padova, debitamente registrato, trascritto Padova in data 3 agosto 2009 ai nn. 30222/17145 (con nota in rettifica in data 1° settembre 2009 ai nn. 34148/19663), annotato di cancellazione di condizione risolutiva in data 2 dicembre 2010 ai nn. 46375/8706, l'immobile in oggetto passava alla società , suddetta, la quale con atto in data 27 settembre 2023 n. 1.195 rep. Notaio di Padova, debitamente registrato, veniva sciolta e messa in liquidazione.

1. come indicato nell'atto di compravendita in data 31 luglio 2009 n. 60.702 rep. Notaio () di Padova, sopra citato, tutti gli imprenditori aventi un esercizio commerciale o comunque un'attività nel Centro Giotto di Padova, sono obbligati a partecipare al "Consorzio dei Commercianti del Centro Commerciale di Padova", via Venezia 61 siano essi proprietari di porzioni immobiliari del Centro ovvero semplici conduttori a qualsiasi titolo delle porzioni stesse.

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova in data 12 aprile 2024 ai nn. 13472 RG, 2058 RP

per Euro 10.000 (diecimila)

a favore di:

Padova, codice fiscale: , con sede in

Padova, in forza di decreto ingiuntivo in data 3 febbraio 2024 n.

563 rep. Giudice di Pace di Padova;

a carico di: Con sede in Padova.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

PIGNORAMENTO trascritto a Padova in data 10 aprile 2025 ai nn. 13399 RG, 9390 RP

a favore di:

suddetto, in

forza di Verbale in data 31 marzo 2025 n. 1.782 rep. UNEP di Padova;

a carico di: Con sede in Padova.

REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ

SPESE CONDOMINIALI – SPESE PREGRESSE INSOLUTE

SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE INSOLUTE	anni precedenti	2021, 2022, 2023	5.880,83 Euro
	ultimi due anni	2024, 2025	13.735,84 Euro
SPESE CONSORTILI PREGRESSE INSOLUTE	anni precedenti	2022, 2023	10.994,97 Euro
	ultimi due anni	2024, 2025	12.416,19 Euro

Spese per Esercizio interventi combinati anti-sismici e riqualificazione energetica, restyling per le quali sono già state deliberate e previste altre sette rate di pari importo (5.828,82 Euro ciascuna).

PREZZO BASE LOTTO UNICO	Euro 46.000
OFFERTA IN AUMENTO	Euro
PUBBLICITÀ	

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 95 / 2025

Giudice Esecuzione : Dr. G.G. Amenduni

Custode : Avv. G. Scalabrin

promossa da: contro:

Centro Commerciale Giotto

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato

A – provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la 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;
- 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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

I. 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; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e

quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA
(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

"Catasto fabbricati del Comune di Padova

Fg. 75, part 25, sub. 31, C/1, cons. 59 mq"

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:

a – identificazione catastale del bene	
LOTTO UNICO	Padova, via Venezia 59-61 (Centro commerciale Giotto) Negozio al primo piano – superficie catastale mq 59 ca.

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALE PROPRIETARIA:

con sede in Padova – codice fiscale

– quota di 1/1

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Padova				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
75	25	31	2		C/1	11	59 mq	66 mq	3.041, 00	Via Venezia 59-61 Piano 1

come da visura storica per immobile (all. 1), planimetria catastale (all. 2), elaborato planimetrico (all. 3) con elenco subalterni (all. 4).

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 75, Particella 25, Ente Urbano, superficie mq 7.420, come da visura storica per immobile (all. 5) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 6).

CONFINI

Catasto Fabbricati: N – S – O – sub 2 (spazio comune), E – sub 32.

Catasto Terreni (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 49, 17, via Venezia, particelle 23 e 20.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE

AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Il negozio in questione è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: blocchi di cemento, spessore 20 cm ca., senza cappotto;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi (vetrina): alluminio anodizzato e vetrocamera;

appare prevedibile una bassa classificazione dal punto di vista energetico.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Si tratta di un negozio mono-locale al primo piano del Centro Commerciale GIOTTO, struttura notissima e molto frequentata nella zona di piazzale Stanga a Padova.

Il negozio si trova nella zona Nord-Ovest del primo piano (all. 3) con un'unica vetrina tripartita affacciata verso Sud sulla piazzetta interna (accessibile dal piano Terra grazie ad ascensori e scale mobili).

La sagoma del locale, di forma abbastanza regolare, corrisponde alla planimetria catastale ed a quella dell'ultima variante concessionata (all. 7), con una superficie lorda di 59 mq ca.

Il negozio non affaccia direttamente sull'esterno e non ha finestre od altre aperture verso l'esterno perché confina ad Est con un altro negozio e lungo i lati Nord ed Ovest del negozio stesso si sviluppa un corridoio di servizio (uscite di emergenza e canalizzazioni sospese di acqua ed aria).

L'ingresso avviene attraverso una porta a due ante nella parte centrale della vetrina, che ha telai in alluminio anodizzato verniciato e vetrocamera semplice.

Le pareti perimetrali sono in blocchi di cemento (spessore 20 cm ca.), tinteggiate all'esterno, mentre, come visibile dalle foto allegate, le pareti interne sono ancora rivestite da semplici pannellature di legno; solo in alcuni punti è possibile rilevare la struttura muraria originale, che appare semplicemente tinteggiata.

L'impianto elettrico appare di normale realizzazione ma non è stata reperita nessuna certificazione; non esiste impianto idrico.

Nella controsoffittatura di notevole spessore (60-80 cm) sono alloggiati:

1. gli apparati di illuminazione del locale (faretti e griglie metalliche con normali tubi al neon);
2. le griglie di immissione e di recupero dell'aria (calda in inverno e fresca in estate) fornita dall'impianto di ventilazione del Centro Giotto (foto 10 e 11);
3. i dispositivi dell'impianto anti-incendio (rilevatori di fumo e sprinkler – foto 12);
4. altre griglie di immissione di aria convogliata, ma non è risultato possibile rilevare altre caratteristiche dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento del locale (foto 13, 14 e 15).

Oltre alla precedentemente citata fornitura di aria climatizzata, infatti, il Centro Giotto fornisce anche ad ogni negozio l'allacciamento a:

1. due tubazioni (mandata e ritorno) di acqua calda (riscaldamento invernale);
2. due tubazioni (mandata e ritorno) di acqua fredda (raffrescamento estivo);

alle quali ogni negozio collega il proprio impianto, che rimane di proprietà dell'esercizio.

Risulta ancora presente, inoltre, un impianto di aspirazione/espulsione fumi (foto 8), installato nella parte più interna del locale, per consentire alla clientela di fumare durante la frequentazione del locale stesso (sala giochi); di tale impianto (EcoAir System – VENTAIR M 2500, potenza 3.600 W, matricola 05910013 – foto 9) sono state recuperate le caratteristiche tecniche (all. 8) ma è presumibile che la sua funzionalità, data la vetustà (2013) e la prolungata inattività, sia praticamente nulla e sia, di conseguenza, praticamente nullo il suo valore.

Le condizioni complessive del negozio sono discrete.

Il Centro Commerciale Giotto risale ai primi anni '90 non necessita di particolari descrizioni.

I criteri costruttivi sono tipici dell'epoca: struttura portante in pilastri di cemento armato, solai d'interpiano in calcestruzzo, murature di tamponamento in laterizio intonacate tinteggiate o rivestite, impianti centralizzati di riscaldamento e raffrescamento a canali di aria convogliata.

b – corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene fra:

1. atto di pignoramento
2. istanza di vendita
3. risultanze catastali
4. stato di fatto

Dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e i dati catastali dei beni oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.

c – stato di possesso del bene

LIBERO

L'immobile è attualmente libero ed inutilizzato; permangono, tuttavia, nel locale alcuni arredi ed impianti risalenti alla precedente attività esercitata (sala giochi) per lo sgombero dei quali, a parere dello scrivente, sarà necessario detrarre un costo nella successiva procedura di stima.

d – regime patrimoniale tra coniugi all'acquisto ed al pignoramento, formalità, vincoli, oneri, obbligazioni, servitù, convenzioni ecc.

1. provenienza;
2. regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento;
3. formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pigno-

rati 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);

4. vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;

5. vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della signora _____ nata a _____ il giorno _____, quale titolare dell'impresa individuale sotto 1a ditta _____ con sede legale in _____, codice fiscale: _____ forza di atto di compravendita in data 17 maggio 1990 n. 9.346 rep. Notaio _____ di Padova, registrato a Padova in data 5 giugno 1990 al n. 4641 A. Pubblici, trascritto a Padova in data 5 giugno 1990 ai nn. 14085/9792.

In forza di atto compravendita in data 31 luglio 2009 n. 60.702 rep. Notaio _____ di Padova (all. 9), debitamente registrato, trascritto Padova in data 3 agosto 2009 ai nn. 30222/17145 (con nota in rettifica in data 1° settembre 2009 ai nn. 34148/19663), annotato di cancellazione di condizione risolutiva in data 2 dicembre 2010 ai nn. 46375/8706, l'immobile in oggetto passava alla società _____ suddetta, la quale con atto in data 27 settembre 2023 n. 1.195 rep. Notaio _____ di Padova, debitamente registrato, veniva sciolta e messa in liquidazione.

NOTE DEL C.T.U.:

1. nell'atto di compravendita in data 17 maggio 1990 n. 9.346 rep. Notaio _____ di Padova, sopra citato, veniva trasferita a _____ la quota di 7,14/1000 (sette virgola quattordici millesimi) del locale deposito al piano primo sottostrada individuato nel catasto fabbricati, sezione urbana D, foglio 5, con il mapp. n. 518/f/87, (ora censito al foglio 75 con il mapp. n. 25/87); tale immobile non è stato riportato nel successivo atto in data 31 luglio 2009

n. 60.702 rep. Notaio _____ di Padova, sopra citato (con cui _____) ven-
deva alla società _____) e pertanto in catasto risulta ancora intestato a

2. nell'atto di compravendita in data 31 luglio 2009 n. 60.702 rep. Notaio _____ di Padova, sopra citato, veniva trasferita alla società _____ la quota di 7,14/1000 (sette virgola quattordici millesimi) del locale deposito al piano primo sottostrada individuato nel catasto dei fabbricati, sezione urbana D, foglio 5, con il mapp. n. 518/74 (ora censito al foglio 75 con il mapp. n. 25/74), B.C.N.C.; tale immobile non era indicato nell'originario atto di acquisto in data 17 maggio 1990 n. 9.346 rep. Notaio _____ di Padova (con cui l'originaria proprietaria _____ aveva acquistato il negozio);
3. quanti descritto al punto precedente è frutto, con tutta probabilità, di un errore mai rettificato, anche perché il mapp. 25 sub 74 è un B.C.N.C. e non può essere trasferito;
4. dato, infine, che NON RISULTA PIGNORATA TALE QUOTA (7,14/1000 – SETTE VIRGOLA QUATTORDICI MILLESIMI) DI UN MAPPALE PERALTRO DEL TUTTO ININFLUENTE ai fini dell'attività commerciale dell'immobile pignorato, la circostanza descritta non ne influenza il valore e non ne pregiudica la vendibilità;
5. come indicato nell'atto di compravendita in data 31 luglio 2009 n. 60.702 rep. Notaio _____ di Padova, sopra citato, tutti gli imprenditori aventi un esercizio commerciale o comunque un'attività nel Centro Giotto di Padova, sono obbligati a partecipare al "Consorzio dei Commercianti del Centro Commerciale di Padova", via Venezia 61 siano essi proprietari di porzioni immobiliari del Centro ovvero semplici conduttori a qualsiasi titolo delle porzioni stesse.

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA
--

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova in data 12 aprile 2024 ai nn. 13472 RG, 2058 RP
per Euro 10.000 (diecimila)

a favore di: " _____ con sede in
Padova, codice fiscale: _____, in forza di decreto ingiuntivo in data 3 febbraio 2024 n.
563 rep. Giudice di Pace di Padova;
a carico di: _____ Con sede in Padova.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

PIGNORAMENTO trascritto a Padova in data 10 aprile 2025 ai nn. 13399 RG, 9390 RP

a favore di: " _____ ' suddetto, in
forza di Verbale in data 31 marzo 2025 n. 1.782 rep. UNEP di Padova;
a carico di: _____ Con sede in Padova.

f – regolarità edilizia ed urbanistica del bene
--

REGOLARITÀ EDILIZIA – SÌ

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326 e, infine,
- della legge 28-07-2024 n. 105 (conversione del D.L. 69/2024) è stato accertato che
l'edificio è stato costruito a seguito di:
 - Concessione Edilizia n. 132/83 del 14-12-1983, prot. n. 6964/83 e successiva Variante n. 6964 del 13-11-1984;
 - Concessione Edilizia n. 913/86 del 06-08-1987, prot. n. 72741 e successive Variante del 12-02-1988, 15-03-1988, 27-07-1988, 14-03-1989, 05-09-1989 e 06-10-1989;
 - che è stata rilasciata il 03-04-1990 l'Autorizzazione di Agibilità Reg. n. 30/90, prot. n. 5164/90 (all. 10) e le dimensioni del negozio in questione corrispondono a quelle dell'ultima pratica edilizia (all. 7);
 - che il negozio, pertanto, è regolare dal punto di vista edilizio.

i – importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate, procedimenti giudiziari;	
1.	importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
2.	spese straordinarie già deliberate (debito relativo non ancora scaduto);
3.	spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;
4.	procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
SPESE CONDOMINIALI – SPESE PREGRESSE INSOLUTE	

SPESE CONDOMINIALI E CONSORTILI

La suddivisione delle spese del Centro Giotto viene effettuata distinguendo tenendo conto della presenza del Consorzio cui tutti gli imprenditori sono obbligati a partecipare (come anticipato) e distinguendo, quindi, le spese condominiali vere e proprie (proprietà) da quelle consortili (conduzione); in sintesi, esse ammontano, ordinariamente (salvo, cioè, spese straordinarie) a:

- 1.500 Euro/anno per le spese condominiali (proprietà);
- 6.000 Euro/anno per le spese consortili (conduzione).

SPESE PREGRESSE INSOLUTE (a carico dell'acquirente per gli anni 2024 e 2025)

In base alla documentazione fornita dall'amministrazione del Centro Giotto allo scrivente (all. 11 e 12) è possibile sintetizzare le spese pregresse insolute come segue:

SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE INSOLUTE	anni precedenti	2021, 2022, 2023	5.880,83 Euro
	ultimi due anni	2024, 2025	13.735,84 Euro
SPESE CONSORTILI PREGRESSE INSOLUTE	anni precedenti	2022, 2023	10.994,97 Euro
	ultimi due anni	2024, 2025	12.416,19 Euro

La tabella seguente espone in dettaglio le varie voci di spesa.

Vengono evidenziate in GIALLO le spese per Esercizio interventi combinati anti-sismici e riqualificazione energetica, restyling per le quali sono già state deliberate e previste altre sette rate di pari importo (5.828,82 Euro ciascuna).

I	valore di mercato del negozio
PROCEDURA DI STIMA	

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione del lotto, della destinazione urbanistica e dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta:

LOTTO UNICO

superficie catastale, equiparabile a quella lorda commerciale, di mq 59:

valori di mercato (fonte: O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

condizioni NORMALI	valore unitario minimo:	1.400	Euro/mq
	valore unitario massimo:	<u>2.100</u>	Euro/mq
	valore unitario medio:	1.750	Euro/mq

valori di mercato (fonte: www.borsino-immobiliare.com)

condizioni NORMALI	valore unitario minimo:	953	Euro/mq
	valore unitario massimo:	<u>1.490</u>	Euro/mq
	valore unitario medio:	1.222	Euro/mq

operando una media tra i valori appena esposti può essere stimato il

$$\text{valore unitario attuale: } (1.750 + 1.222) / 2 = \quad \mathbf{1.486} \quad \mathbf{Euro/mq}$$

$$\text{valutazione totale negozio} \quad \text{mq} \quad 59,0 \quad \times \quad 1.486 \quad = \quad 87.674$$

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

$$\begin{array}{rclclcl} \text{pari al:} & 15\% & \text{di} & 87.674 & = & - & 13.151 \\ & & & & & \text{sommano} & 74.523 \end{array}$$

deprezzamenti per:

costi di smontaggio, sgombero e smaltimento di arredi ed impianti residui -	2.000
spese condominiali insolute (anni 2024 e 2025) -	13.736
spese consortili insolute (anni 2024 e 2025) -	<u>12.416</u>
valutazione finale	<u><u>46.371</u></u>

arrotondabile a:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: Euro 46.000

diconsi Euro QUARANTASEIMILA/ 00

-O-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, lì 15 novembre 2025

Luigi Corti

il C.T.U. - Ing. Luigi Corti



