

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242/23**

(prossima udienza 15.05.2024)

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**CREDITORE PROCEDENTE**

LUCREZIA SECURITISATION S.R.L., con sede legale a Roma, Lungotevere  
Flaminio n. 18, C.F. 13638371008 e per essa, nella sua qualità di procuratore con  
rappresentanza, di doNext spa (già Italfondiaro spa), con sede legale in Roma,  
Lungotevere Flaminio n. 18, C.F. 00399750587, rappresentata e difesa dell'avv.  
Francesco Mazzarolli del Foro di Padova.

**DEBITORE**

[REDACTED], in persona dei soci unici  
amministratori [REDACTED], con sede a [REDACTED]

**ATTO DI PIGNORAMENTO**

Notificato 21.07.2023 rep. n. 4329 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il 31.08.2023  
ai nn. 32374/23107.

\*\*\*\*\*

**INDICE**

|  |        |
|--|--------|
| 1. Incarico - Giuramento - Quesito .....   | pag. 3 |
| 2. Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia<br>come risulta dall'atto di pignoramento ..... | pag. 3 |

|            |   |             |           |
|------------|---|-------------|-----------|
| <b>3.</b>  | <b>Corrispondenza o meno degli elementi identificativi<br/>dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con<br/>le risultanze catastali e l'istanza di vendita .....</b> | <b>pag.</b> | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Premessa .....</b>   | <b>pag.</b> | <b>4</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Indagini svolte .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>5</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Dati identificativi del lotto unico .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>6</b>  |
| 6.1.       | Diritto Venduto .....   | pag.        | 6         |
| 6.2.       | Ditta Intestata .....   | pag.        | 7         |
| 6.3.       | Ubicazione .....  | pag.        | 7         |
| 6.4.       | Qualità .....   | pag.        | 7         |
| 6.5.       | Descrizione Catastale .....   | pag.        | 7         |
| 6.6.       | Confini .....   | pag.        | 7         |
| 6.7.       | Descrizione del Lotto .....   | pag.        | 8         |
| 6.8.       | Occupazione .....   | pag.        | 9         |
| <b>7.</b>  | <b>Regolarità Edilizia .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>10</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Regolarizzazione degli abusi accertati.....</b>  | <b>pag.</b> | <b>11</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Adempimenti catastali da effettuare.....</b>   | <b>pag.</b> | <b>12</b> |
| <b>10.</b> | <b>Destinazione urbanistica del lotto.....</b>  | <b>pag.</b> | <b>12</b> |
| <b>11.</b> | <b>Provenienza.....</b>   | <b>pag.</b> | <b>12</b> |
| <b>12.</b> | <b>Formalità pregiudizievoli .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>13</b> |
| <b>13.</b> | <b>Stima del lotto .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>14</b> |
| <b>14.</b> | <b>Congruità del canone di locazione .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>18</b> |
| <b>15.</b> | <b>Elenco Allegati .....</b>  | <b>pag.</b> | <b>20</b> |

\*\*\*\*\*

## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 29.09.2023, presentatosi dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria competente il giorno 03.10.2023, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al **quesito** di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto" di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

All'esperto veniva inoltre assegnato termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili per lo svolgimento delle operazioni peritali.

## 2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

.. omissis.. "che la creditrice istante ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni della società [REDACTED] e del sig. [REDACTED] state iscritte ipoteche all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia, il 17/10/2006 ai nn. 45022 R.G. e 11031 R.P. e in data 29/09/2008 ai nn. 34647 R.G. e 7562 R.P. e all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova, il 13/10/2006 ai nn. 55749 R.G. e 14569 R.P. e in data 19/09/2008 ai nn. 40886 R.G. e 9093 R.P., così descritti:

[REDACTED] per la quota di piena proprietà:  
- Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Fig. 17, Part. 124, Sub 1, Nat. C1, Mq. 62, Piano T, Via Pinaffo." ..omissis..

**3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova, è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni **non differiscono** da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale **non sono emerse discordanze** tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

**4. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.
4. prevedere nel lungo periodo l'impatto che avrà sul mercato immobiliare la diffusione del Coronavirus "COVID-19" dichiarata l'11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità come "pandemia globale", con gli

inevitabili effetti sul giudizio di stima.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si assume che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), in via Pinaffo n. 26.

Trattasi della **piena proprietà** di un negozio al piano terra con retrostanti locali accessori, dotato di quattro vetrine, nonché di contiguo locale magazzino al piano seminterrato con accesso indipendente esterno.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

## 5. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi si sono effettuate:

-ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti

- mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente e aggiornando gli stessi;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
  - indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area e seguenti approfondimenti i merito alle anomalie riscontrate;
  - indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia negli atti di pignoramento che nelle istanze di vendita presentate dai creditori procedenti;
  - acquisizione copia atti di provenienza;
  - esecuzione del sopralluogo al fine di accertare lo stato di fatto dei beni e verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - realizzazione di un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 6 stampe;
  - acquisizione dei dati delle vendite giudiziarie e indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## **6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO**

### **6.1 DIRITTO VENDUTO**

Piena proprietà.

**6.2 DITTA INTESTATA**

[REDACTED], con sede a [REDACTED]  
 [REDACTED]

**6.3 UBICAZIONE**

Comune di San Giorgio delle Pertiche (PD), via Pinaffo n. 26.

**6.4 QUALITA'**

Negoziò al piano terra con retrostanti locali accessori, dotato di quattro vetrine, nonché di contiguo locale magazzino al p. seminterrato con accesso indipendente esterno.

**6.5 DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare distinta al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 17:

| <u>mapp.</u> | <u>sub</u> | <u>ubicazione</u> | <u>P.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Cl.</u> | <u>Cons.</u>      | <u>Sup Cat.</u>   | <u>Rendita</u> |
|--------------|------------|-------------------|-----------|-------------|------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 124          | 1          | via Pinaffo       | T         | C/1         | 4          | 62 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | € 1.197,56     |

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 1, e planimetria catastale: all. n. 2).

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 17, mapp. 124 di are 11.60 ente urbano (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 3 e visura storica per immobile all. n. 4).

**Fanno parte del lotto** gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti e servitù nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché le comproprietà comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

**6.6 CONFINI** (secondo il Catasto Fabbricati)

Nord ed Est: scoperto comune; Sud: scoperto comune ed altra unità; Ovest: altra unità.

## **6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei beni si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione che ne costituiscono parte integrante.

Trattasi di un negozio al piano terra con retrostanti locali accessori e magazzino indipendente al piano interrato, avente esposizione sul lato nord mediante due vetrine sul fronte strada, appartenente ad un fabbricato a destinazione mista innalzato nel Comune di San Giorgio della Pertiche, al civico n. 26 di via Pinaffo, a breve distanza dal centro paesano.

L'edificio si colloca in un contesto geografico completamente consolidato, a bassa densità edilizia di prevalente destinazione residenziale.

L'immobile quadrangolare, affacciato al percorso stradale di accesso è parte di un intervento che vede l'edificazione di due fabbricati aventi le medesime caratteristiche compositive, serviti da un percorso ortogonale alla viabilità principale. L'impianto compositivo rivela una differente destinazione funzionale su ciascun livello, ove l'apparato commerciale del piano terra anticipa la sovrastante destinazione residenziale, leggibile anche nell'alzato regolare in cui le vetrine del piano terra, pertinenti alle due unità ivi presenti, si contrappongono alla sovrastante forometria di diversa e più contenuta dimensione.

L'unità in analisi, occupante la più parte della porzione est del piano terra, è accessibile dall'antistante scoperto collegato alla strada d'accesso, mentre il retrostante locale magazzino, posto ad un livello inferiore, possiede un proprio accesso indipendente dal fronte di levante mediante una scala discendente esterna.

L'edificio risalente all'inizio degli anni '70 dello scorso secolo ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e

laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in lamiera preverniciata, intonaci esterni al civile (foto da n. 1 a n. 3).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**negozio** (altezza interna h. 278 circa): costituito da un locale dotato di accesso con vetrine sul fronte strada, al quale si associano i retrostanti disimpegno, magazzino, ripostiglio e wc con anti (foto esemplificative da n. 4 a n. 6); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 50,70 circa, più l'ulteriore retrostante magazzino dotato di accesso indipendente esterno di complessivi mq. 25,70 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

**pavimenti**: in parquet prefinito (negozio) in gres (sui retrostanti locali);

**rivestimenti**: piastrelle di ceramica (wc con anti);

**serramenti interni**: in legno;

**serramenti esterni**:, con telaio in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

**impianto elettrico**: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, dotato di luci di emergenza;

**impianto idrosanitario**: con sanitari in vetrochina bianchi e leva monocomando.

Il lotto presenta un buono stato manutentivo.

## **6.8 OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato il presente lotto risulta locato al [REDACTED] nato a [REDACTED], residente a [REDACTED], titolare della ditta individuale [REDACTED] con sede a [REDACTED] con **CONTATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

del 28.10.2013, registrato a Cittadella (PD) il 29.10.2013 al n. 00076222705 serie 3T(cfr. all. n. 5), validità anni 6, con decorrenza dal 28.10.2013 al 27.10.2019 ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi per lettera raccomandata.

Il canone annuale di locazione è stabilito in € 6.000,00 (seimila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento/00) cadauna entro il giorno 10 del mese di riferimento.

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare:

- che per la costruzione del fabbricato contenente il presente lotto veniva rilasciata Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 101/1971 del 24.02.1972 (cfr. all. n. 6) relativa a "*casa civile abitazione con 4 appartamenti*" e relativo Certificato di abitabilità del 18.04.1973 (cfr. all. n. 7) ;
- che per la ristrutturazione interna del negozio in oggetto veniva rilasciata Concessione n. 97/88 del 30.06.1988 (cfr. all. n. 8);
- che per l'adeguamento igienico-sanitario dell'unità veniva poi rilasciata Concessione n. 13/94 del 09.04.1994 (cfr. all. n. 9);
- che per le modifiche interne veniva presentata Comunicazione attività edilizia libera n. 167/13 del 06.11.2013 prot. 15259 alla quale seguiva presa d'atto del Comune prot. 15561 del 12.11.2013, nonché comunicazione di ultimazione dei

lavori prot. n. 428 del 13.01.2014 (cfr. all. n. 10);

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato:

- non risulta rilasciato alcun titolo legittimante per il parziale cambio d'uso da residenziale a commerciale con la conseguente creazione del negozio di cui al presente lotto (poi modificato con le successive pratiche edilizie) per il quale non è mai stato peraltro richiesto il certificato di agibilità;
- sono emerse alcune lievi difformità interne per le quali non risulta rilasciato alcun titolo legittimante e sono quindi da considerarsi abusive.

#### **8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI**

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio, nonché dal confronto con richiesta di chiarimenti in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo con il Caposettore del reparto Urbanistica, in risposta a quanto evidenziato, con mail del 04.03.2024 (cfr. all. n. 11) lo stesso riferiva che:

- per quanto concerne il negozio *“Da quanto estratto dall'archivio, con i dati in ns possesso, si desume ai sensi dell'art. 9bis, c.1-bis del DPR 380/2001, che lo stato legittimo dell'immobile sia dettato dalla L.E. n. 101/71 (unità residenziale) quale titolo che ne ha previsto la costruzione e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare (Concessione n. 97/88 del 30.06.1988)”*.

Per quanto sopra espresso, se il cambio di destinazione d'uso della porzione residenziale in negozio può ritenersi regolare, sarà altresì necessario effettuare la richiesta di agibilità subordinata alla presentazione dell'apposita S.C.I.A. correlata da tutta la documentazione di legge (richiesta al momento della presentazione).

IN MERITO, si evidenzia tuttavia che l'unità dovrà soddisfare i requisiti

normativi vigenti al momento in cui l'agibilità verrà richiesta, pertanto, se in fase di acquisizione della documentazione emergessero delle carenze, opere incomplete, ecc., si renderanno necessarie attività di completamento e/o adeguamento con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non vengono considerati in quanto per la loro eventuale quantificazione sarebbero necessarie ulteriori indagini più approfondite.

- le modifiche interne prive di titolo legittimante potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, nonché pagando la relativa oblazione quantificata in € 1.000,00.

Per le incombenze innanzi descritte, si quantifica un costo forfettario complessivo di € 5.000,00 circa, comprensivo di spese tecniche.

È comunque parere dello scrivente che l'immobile possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

#### **9. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

In concomitanza alla regolarizzazione amministrativa dovrà essere aggiornata anche la documentazione catastale secondo lo stato effettivo dei luoghi, il cui costo si può intendere compreso con quello indicato nel capitolo che precede.

#### **10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Si precisa che non si è ritenuto opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Fabbricati la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000,00 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile; il tutto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L. n. 47/85 e successive modificazioni.

#### **11. PROVENIENZA**

Al ventennio, i beni corrispondenti al presente lotto erano di proprietà

della società [redacted] essendole  
pervenuti dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il  
[redacted] con Atto n. 3504 di rep. del 16.05.2003 a  
rogito notaio Andrea Dominijanni di Vedelago (TV) (cfr. all. n. 12), trascritto a  
Padova presso la Conservatoria dei RR.II. il 26.05.2003 ai nn. 22848/14701.

## **12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. elenco delle formalità aggiornato al 22.01.2024: all. n. 13):

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn 32374 R.G. e 23107 R.P. del 31.08.2023**

a favore: LUCREZIA SECURITISATION S.R.L., con sede legale a Roma, C.F.  
13638371008;

a carico: [redacted] ..omissis..

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 21.07.2023 rep. n.  
4329 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 17:  
mapp. 124, sub 1, Natura C/2;

diritto: piena proprietà.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 55749 R.G. e 14569 R.P. del 13.10.2006**

a favore: BANCA DI DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA  
PADOVANA Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con  
sede a Campodarsego (PD), C.F. 003311430280;

a carico: [REDACTED] ..omissis..,  
titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del  
10.10.2006 n. 10513/3634 di rep. a rogito notaio Francesco Saverio  
Diliberto per la somma di € 165.000.000 e la durata di anni 20.  
somma iscritta: complessivamente € 330.000.000  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 17:  
mapp. 124, sub 1, Natura C/2;  
diritto: piena proprietà.

**nn. 40886 R.G. e 9093 R.P. del 19.09.2008**

a favore: BANCA DI DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA  
PADOVANA Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con  
sede a Campodarsego (PD), C.F. 003311430280;  
a carico: [REDACTED] ..omissis..,  
titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del  
15.09.2008 n. 13268/5785 di rep. a rogito notaio Francesco Saverio  
Diliberto per la somma di € 40.000.000 e la durata di anni 18.  
somma iscritta: complessivamente € 80.000.000  
beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Fg. 17:  
mapp. 124, sub 1, Natura C/2;  
diritto: piena proprietà.

**13. STIMA DEL LOTTO**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della  
sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa

accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta.

### **Considerazioni sull'attuale mercato immobiliare**

L'attuale periodo caratterizzato dall'epidemia mondiale del virus COVID19 ha accelerato e favorito la crescente crisi del settore commerciale senz'altro legata all'esponentiale sviluppo dell'e-commerce che ha determinato una evidente compressione dei consumi legati alla "rete tradizionale".

Sempre più di frequente si stanno definendo scenari di centri urbani ove si moltiplicano le attività commerciali sfitte, ad eccezione del settore ristorazione (food and beverage) che per ora non sembra risentire in modo particolare della crisi.

D'altro canto, invece, si assiste alla trasformazione a livello locale e nazionale delle aree sub-urbane, ove si materializza un sistema legato ad una catena logistica che vede l'insediamento di immobili di imponenti dimensioni, che servono un bacino a livello regionale, connessi ad una rete di magazzini più piccoli, che distribuiscono sul territorio in forma capillare i prodotti.

Dal quadro innanzi tratteggiato, emerge come il digitale stia ormai trasformando l'esperienza di acquisto e come sempre più retailer si stiano attrezzando in tal senso (compreso grossi gruppi del franchising).

Dal punto di vista estimativo, pertanto, è parere dello scrivente architetto che nel prossimo periodo, si assisterà ad una continua e crescente flessione negativa del

valore degli immobili ad uso commerciale.

#### **Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verranno infine detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicata la riduzione del valore *"per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"*, così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 10%.

Il metodo di valutazione adottato è quello *"comparativo"* che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni o, in mancanza, di annunci immobiliari che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento adottato è che *"il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato"*.

Inoltre la *"funzione comparativa estimativa"* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

#### **Scelta dei comparabili**

Per il lotto in oggetto, si è ritenuto di effettuare una ricerca in rete di recenti annunci immobiliari riguardanti beni analoghi, ubicati nelle vicinanze. Ne sono stati individuati quattro (cfr. all. da n. 14 a n. 17):

- il primo si riferisce ad un negozio di mq 260 circa, ubicato in località Arsego, risalente al 2007, ad un prezzo di € 335.000,00, pari ad € 1.288,00/mq circa;
- il secondo si riferisce ad un negozio di mq 72 circa, ubicato a breve distanza da quello in oggetto, ad un prezzo di € 65.000,00, pari ad € 903,00/mq circa;
- il terzo si riferisce ad un negozio di mq 50 circa, ubicato in località Arsego ad un prezzo di € 48.000,00, pari ad € 960,00/mq circa;
- il quarto si riferisce ad un negozio a piano terra di mq 400 circa, ubicato in via Margarise ad un prezzo di € 330.000,00, pari ad € 825,00/mq circa.

I precedenti Annunci consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. gli importi ivi indicati non corrispondono agli effettivi di mercato ma a quelli richiesti dai proprietari. Nel momento in cui vi sarà una manifestazione di interesse si innescherà una trattativa al ribasso. Appare pertanto congruo considerare per ciascun annuncio un minor valore del 10% circa;
- b. il valore unitario del primo comparabile è quello che maggiormente si distanzia rispetto ai restanti maggiormente in linea;
- c. il valore unitario più basso (€/mq omog.to), pari ad € 825,00/mq, si riferisce ad un negozio di dimensioni considerevolmente maggiori, rispetto a quello oggetto di stima;
- d. Il valore del secondo comparabile, pari ad € 903,00/mq circa, si riferisce ad un negozio posto a breve distanza da quello in analisi, attualmente libero, quindi di scarsa appetibilità.

**La superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle

superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

|                               |    |                |           |              |
|-------------------------------|----|----------------|-----------|--------------|
| - negozio e locali accessori: | mq | 50,70 x 1,00 = | mq        | 50,70        |
| - magazzino:                  | mq | 25,70 x 0,50 = | <u>mq</u> | <u>12,85</u> |
|                               |    | sommano        | mq        | 63,55        |

VALORE DEL FABBRICATO: € 60.000,00.

(dicansi Euro sessantamilavirgolazero).

Il valore del lotto è determinato da quello dell'intero al quale si sottraggono le spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale, quantificate in € 5.000,00 nonché la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15% circa).

**VALORE DEL LOTTO:** (€ 60.000,00 - 5.000,00) - 10% = € 49.500,00.

Arrotondabili ad € 50.000,00.

**(dicansi Euro cinquantamilavirgolazero).**

#### **14. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Da informazioni ottenute consultando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (attualmente i dati più recenti risalgono al II° semestre 2023), è emerso che i valori di locazione medi di unità immobiliari aventi un normale stato di conservazione ubicati nella zona di gravitazione di quella in oggetto con destinazione di tipo commerciale vanno: da € 5,80/mq ad € 7,00/mq.

Il contratto in essere, prevede un canone mensile di € 500,00; quindi il valore di locazione unitario è il seguente:

$$€ 500,00 : mq 63,55 circa = € 7,86/mq circa;$$

quindi il canone applicato agli immobili oggetto di locazione leggermente superiore rispetto a quelli indicati per la zona di riferimento, può essere considerato congruo.

\* \* \* \* \*

Due Carrare, li 04.03.2024

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

**15. ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 2 Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 5 Contratto di locazione;
- Allegato n. 6 Autorizzazione per costruzioni edilizie n.101/1971 del 24.02.1972;
- Allegato n. 7 Concessione n.97/88 del 30.06.1988;
- Allegato n. 8 Certificato di abitabilità del 18.04.1973;
- Allegato n. 9 Concessione n.13/94 del 09.04.1994;
- Allegato n.10 Comunicazione attività edilizia libera n.167/13 del 06.11.2013;
- Allegato n.11 Mail settore Edilizia Privata-Urbanistica
- Allegato n.12 Provenienza: atto di compravendita;
- Allegato n.13 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II;
- Allegato n.14 Comparabile: annuncio immobiliare;
- Allegato n.15 Comparabile: annuncio immobiliare;
- Allegato n.16 Comparabile: annuncio immobiliare;
- Allegato n.17 Comparabile: annuncio immobiliare.

\* \* \* \* \*