

## TRIBUNALE DI PADOVA

n. 151/2023 R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Giudice dell'esecuzione immobiliare promossa da:

c/

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto ing. Matteo Bortolami, con studio in Padova, via Altinate n. 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova al n. 2209, nominato esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, rassegna la presente relazione tecnica di cui si riporta qui di seguito l'indice:

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Estremi del pignoramento</i> .....	3
<i>Istanza di vendita</i> .....	4
<i>Analisi della documentazione depositata</i> .....	4
<i>Diritto venduto e qualità</i> .....	4
<i>Ubicazione</i> .....	4
<i>Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio</i> .....	4
<i>Confini</i> .....	8
<i>Provenienza ventennale</i> .....	9
<i>Corrispondenza</i> .....	14



<i>Descrizione dei beni</i> .....	14
<i>Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare</i> .....	19
<i>Occupazione</i> .....	19
<i>Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente</i> .....	19
<i>Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva</i> .....	22
<i>Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate</i> .....	22
<i>Regime patrimoniale tra i coniugi</i> .....	25
<i>Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei</i> .....	25
<i>Destinazione urbanistica dell'area</i> .....	25
<i>Regolarità edilizia</i> .....	27
<i>Spese condominiali</i> .....	29
<i>Stima valore commerciale del lotto</i> .....	30

---

### **Premessa**

L'III.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Manuela Elburgo con Sua ordinanza del 25.07.2023 nominava esperto per la valutazione di stima dei beni immobiliari pignorati il sottoscritto ing. Matteo Bortolami e fissava al 30.01.2024 l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti. In data 27.07.2023 lo scrivente accettava l'incarico mediante sottoscrizione digitale del verbale di giuramento. Con ordinanza del 19.09.2023 l'III.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni



posticipava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti al 21.02.2024, ore 10:20. Letti gli atti, visitati gli immobili, compiute le opportune ispezioni, verifiche catastali e ipotecarie, assunte le necessarie informazioni, si produce la seguente relazione.

### ***Estremi del pignoramento***

Con **atto di pignoramento** immobiliare il condominio *Centro Tommaseo* di Padova, chiede che siano sottoposti a pignoramento, per l'intera piena proprietà, i beni in ditta alla \_\_\_\_\_ così identificati:

- comune di Padova, foglio 70, mappale 62, subalterno 346, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 109, rendita 619,23 euro, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;
- comune di Padova, foglio 70, mappale 62, subalterno 345, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 99, rendita 562,42 euro, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;
- comune di Padova, foglio 70, mappale 62, subalterno 81, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, rendita 72,72 euro, via Redipuglia n. SNC, piano S1.

All'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale di Padova - Territorio, è registrata la seguente **nota di trascrizione**:

n. 19613 di registro generale, n. 13941 di registro particolare del 30.05.2023, pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 04.05.2023 n. 2.352 di repertorio dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Padova, a favore del condominio *Centro Tommaseo*, con sede in Padova, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- 1) foglio 70, mappale 62, subalterno 346, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 109, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;
- 2) foglio 70, mappale 62, subalterno 345, natura C2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq. 99, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;
- 3) foglio 70, mappale 62, subalterno 81, natura C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq. 16, via Redipuglia, piano S1.

### ***Istanza di vendita***

Nell'istanza di vendita il condominio *Centro Tommaseo* chiede che sia disposta la vendita dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare sopra richiamato.

### ***Analisi della documentazione depositata***

Risulta depositata la relazione notarile ex art. 567 c.p.c. sottoscritta dal notaio Giulia Clarizio il 07.06.2023.

Si allegano, perché mancanti in atti, due atti di provenienza.

### ***Formazione dei lotti***

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

### ***Diritto venduto e qualità***

Intera piena proprietà di un magazzino (archivio-deposito), composto da due unità immobiliari adiacenti (subalterni 345 e 346) formanti un unico corpo, e di un box auto.

### ***Ubicazione***

Comune di Padova, Quartiere 3 - Est, via Niccolò Tommaseo n. 69, scala D. Il magazzino è al quarto piano (sottotetto), il box auto è al primo piano sottostrada.

### ***Descrizione catastale attuale e storica nel ventennio***

La \_\_\_\_\_ proprietaria per l'intero,

è intestata sugli immobili così censiti al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- mappale 62, subalterno 81, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 17, rendita 72,72 euro, via Redipuglia, piano S1;

- mappale 62, subalterno 345, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 99, superficie catastale totale mq. 112, rendita 562,42 euro, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4<sup>1</sup>;

- mappale 62, subalterno 346, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 109, superficie catastale totale mq. 122, rendita 619,23 euro, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4.

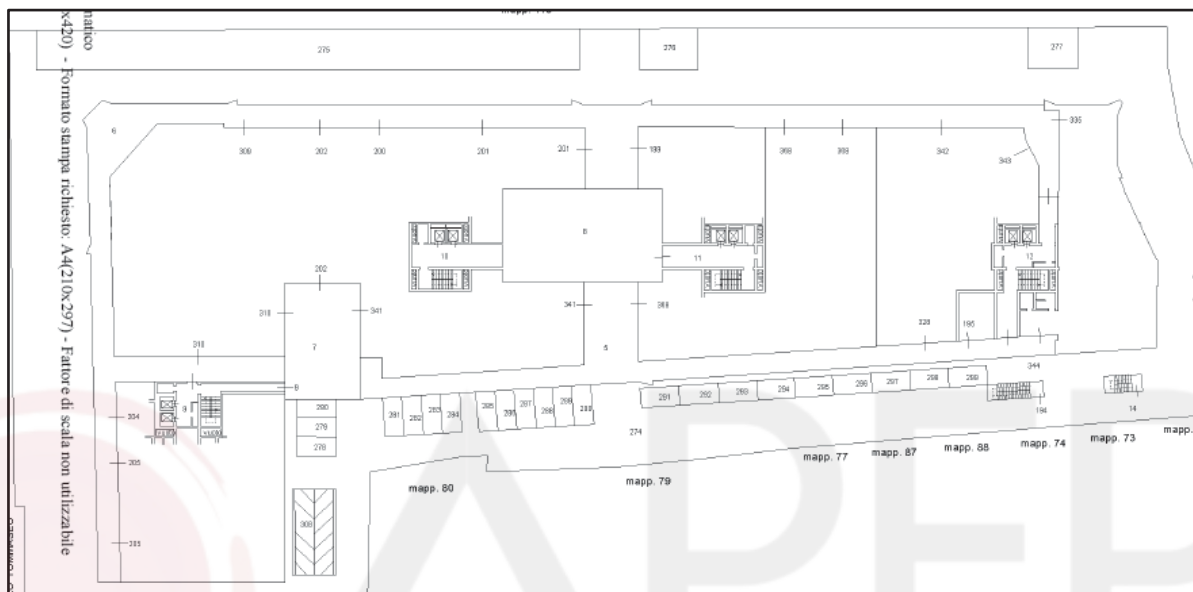
Sono in comune alle tre unità immobiliari pignorate:

- i portici così censiti al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:
  - mappale 62, subalterno 5, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Niccolò Tommaseo, piano T;
  - mappale 62, subalterno 6, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Niccolò Tommaseo, piano T;
- i chiostri scoperti così censiti al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:
  - mappale 62, subalterno 7, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Niccolò Tommaseo, piano T;

---

<sup>1</sup> Si segnala che nei documenti catastali la scala di accesso ai subalterni 345 e 346 (e a quelli da cui hanno tratto origine) è denominata con la lettera A.

- mappale 62, subalterno 8, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Niccolò Tommaseo, piano T;
- l'area scoperta così censita al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: mappale 62, subalterno 274, b.c.n.c. a tutti i subalterni, via Niccolò Tommaseo, piano T.



*Figura 1 – Pianta piano terra tratta dall'elaborato planimetrico*

Sono in comune con i subalterni 345 e 346:

- il vano scala, il vano ascensore, l'ingresso a piano terra, i pianerottoli, il locale per l'impianto elettrico così censiti al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: mappale 62, subalterno 9, b.c.n.c., via Niccolò Tommaseo, piano S1-4;
- il corridoio al quarto piano così censito al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: mappale 62, subalterno 269, b.c.n.c. ai subalterni 340 – 345 (ex 338) – 346 (ex 338) - 367, via Niccolò Tommaseo, piano 4.

Sono in comune con il subalterno 81 (box auto) gli spazi di manovra a piano interrato e la rampa di accesso così censiti al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: mappale 62, subalterno 308, b.c.n.c. ai subalterni da 15 a 85, da 87 a 93,



da 95 a 148, da 152 a 161, da 300 a 307, via Niccolò Tommaseo, piano S1-T.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui le unità immobiliari pignorate sono porzione, è così censita al foglio 70 del Catasto Terreni del comune di Padova:

mappale 62, ente urbano, ha. 01.02.17.

#### **Al Catasto Fabbricati:**

- il mappale 62/sub81 del foglio 70 deriva da sezione A, foglio 25, mappale 895, subalterno 81, a seguito di bonifica identificativi catastali per allineamento mappe del 27.09.2013;
- il mappale 62/sub345 del foglio 70 deriva da sezione A, foglio 25, mappale 895, subalterno 345, a seguito di bonifica identificativi catastali per allineamento mappe del 27.09.2013;
- il mappale 62/sub346 del foglio 70 deriva da sezione A, foglio 25, mappale 895, subalterno 346, a seguito di bonifica identificativi catastali per allineamento mappe del 27.09.2013;
- i mappali 895/sub345 e 895/sub346 del foglio 25/A derivano dal mappale 895/sub338, stesso foglio, a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti del 28.10.2011;
- il mappale 895/sub338 è stato originato dal frazionamento e dalla fusione dei mappali 895/sub235 e 895/sub236, entrambi categoria A/10, piano 3-4, giusta denuncia del 27.09.2007<sup>2</sup>;
- i mappali 895/sub235, 895/sub236 e 895/sub81 sono stati originati dalla

---

<sup>2</sup> I subalterni 235 e 236, uffici ai piani terzo e quarto sono stato così frazionati nel 2007: la porzione al terzo piano del subalterno 235 ha originato il subalterno 336, la porzione al terzo piano del subalterno 236 ha originato il subalterno 337, le porzioni al quarto piano dei subalterni 235 e 236 hanno originato il subalterno 338, il quale nel 2011 è stato frazionato negli attuali subalterni 345 e 346.



soppressione dei mappali 442/sub1, 442/sub2, 442/sub3, 894/sub3, 895/sub1, 895/sub2, 895/sub3, 917/sub1, 917/sub2, 917/sub3, 917/sub4, 917/sub5, a seguito di denuncia del 14.09.2004 per demolizione parziale e ristrutturazione.

Al **Catasto Terreni** il mappale 62 del foglio 70, ente urbano di ha. 01.02.17, deriva dalla fusione dei mappali:

- 62, ente urbano di are 92.57;
- 81, ente urbano di are 09.60;

a seguito di denuncia tipo mappale del 26.08.2004.

Il mappale 62, ente urbano di are 92.57, deriva dalla fusione dei mappali:

- 60 di are 61.00;
- 62 di are 07.37
- 65 di are 09.10;
- 66 di are 04.20;
- 67 di are 10.90;

a seguito di denuncia tipo mappale del 09.08.2001.

Il mappale 62, ente urbano di are 07.37, deriva dalla fusione dei mappali:

- 61 di are 0.11
- 62 di are 06.90;
- 63 di are 00.36;

a seguito di denuncia tipo mappale del 13.05.1998.

### **Confini**

L'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, di cui i beni pignorati sono porzione, confina: a nord con i mappali 107 e 111; a est con i mappali 118, 70, 72, 73, 74, 87, 77, 79, 80 e con via Redipuglia; a sud con via Niccolò Tommaseo; a ovest con il mappale 119.





Il box auto pignorato (subalterno 81) confina a nord-ovest con la corsia di manovra, a nord-est con altro box auto (subalterno 82), a sud-ovest con altro box auto (subalterno 80) .

Il magazzino (subalterni 345 e 346) confina a nord-ovest con il subalterno 269 (corridoio comune) e con i subalterni 340 e 367 (magazzini) , prospetta su area scoperta sugli altri lati.

### **Provenienza ventennale**

A) I beni pignorati sono pervenuti alla esecutata a seguito di:

A1) atto di compravendita in data 06.12.2017 n. 70.012 rep. notaio Gabriele Corciulo di Padova, trascritto a Padova il 13.12.2017 ai nn. 48071/30981,

, l'intera piena proprietà del magazzino-archivio e del garage, facenti parte del complesso immobiliare a destinazione com-merciale e direzionale denominato *Centro Tommaseo*, sito in Padova, via Niccolò Tommaseo, così identificati al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova: - mappale 62, subalterno 345, via Niccolò Tommaseo n. 39, piano 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, superficie catastale mq. 99, superficie catastale totale mq. 112, rendita 562,42 euro; - mappale 62, subalterno 81, via Niccolò Tommaseo, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, superficie catastale mq. 16, superficie catastale totale mq. 17, rendita 72,72 euro.

La compravendita comprendeva le relative quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni del complesso immobiliare, sul terreno coperto dallo stesso e sui seguenti beni comuni non censibili: portici (subalterni 5 e 6), chiostrini coperti (subalterni 7 e 8), vano scala, vano ascensore, ingresso, pianerottoli e vano impianti elettrici

(subalterno 9), corridoio al quarto piano (subalterno 269), area scoperta (subalterno 274), spazi di manovra a piano interrato S1 e rampa di accesso (subalterno 308). Nell'atto è precisato che erano esclusi dalla compravendita i posti auto scoperti individuati con autonomi subalterni e l'autorimessa collettiva a uso pubblico.

Nell'atto sono richiamati:

- i vincoli derivanti dal condominio, il cui regolamento, unitamente alle relative tabelle millesimali, è allegato all'atto in data 22.04.2005 n. 382.534 rep. notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 04.05.2005 ai nn. 19976/11189;
- i vincoli aventi ad oggetto la destinazione a parcheggio ad uso pubblico di parte dell'area scoperta di pertinenza del predetto complesso immobiliare, costituiti con atti in data 21.03.1991 n. 25.374 rep. notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Padova il 28.03.1991 ai nn. 8190/5548 e in data 23.03.1992 n. 28.311 rep. notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Padova il 26.03.1992 ai nn. 8574/5993;
- la servitù ad uso pubblico gravante sull'area del complesso destinata a parcheggio e a pedonalizzazione coperta, costituita con atto in data 18.03.2003 n. 61.011 rep. notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto a Padova il 02.04. 2003 ai nn. 14301/9047.

A2) atto di compravendita in data 22.02.2016 n. 68.366 rep. notaio Gabriele Corciulo di Padova, trascritto a Padova il 02.03.2016 ai nn. 6481/4174, con cui la Immobiliare  
l'intera piena proprietà del magazzino (archivio-deposito) e del garage, facenti parte del complesso immobiliare a destinazione commerciale e direzionale denominato *Centro Tommaseo*, sito in Padova, via Niccolò Tommaseo, così identificati al foglio 70 del Catasto Fabbricati del comune di Padova:

- mappale 62, subalterno 346, via Niccolò Tommaseo n. 39, piano 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 9, superficie catastale mq. 109, superficie catastale totale mq. 122, rendita 619,23 euro (magazzino);
- mappale 62, subalterno 80, via Niccolò Tommaseo, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, superficie catastale mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, rendita 109,08 euro (garage).

La compravendita comprendeva le relative quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni del complesso immobiliare, sul terreno coperto dallo stesso e sui seguenti beni comuni non censibili: portici (subalterni 5 e 6), chiostri coperti (subalterni 7 e 8), vano scala, vano ascensore, ingresso, pianerottoli e vano impianti elettrici (subalterno 9), corridoio al quarto piano (subalterno 269), area scoperta (subalterno 274), spazi di manovra a piano interrato S1 e rampa di accesso (subalterno 308). Nell'atto è precisato che erano esclusi dalla compravendita i posti auto scoperti individuati con autonomi subalterni e l'autorimessa collettiva a uso pubblico.

Nell'atto sono richiamati:

- i vincoli derivanti dal condominio, il cui regolamento, unitamente alle relative tabelle millesimali, è allegato all'atto in data 22.04.2005 n. 382.534 rep. notaio Roberto Doria di Padova, trascritto a Padova il 04.05.2005 ai nn. 19976/11189;
- i vincoli aventi ad oggetto la destinazione a parcheggio ad uso pubblico di parte dell'area scoperta di pertinenza del predetto complesso immobiliare, costituiti con atti in data 21.03.1991 n. 25.374 rep. notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Padova il 28.03.1991 ai nn. 8190/5548 e in data 23.03.1992 n. 28.311 rep. notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Padova il 26.03.1992 ai nn. 8574/5993;
- la servitù ad uso pubblico gravante sull'area del complesso destinata a parcheggio e a pedonalizzazione coperta, costituita con atto in data 18.03.2003 n. 61.011 rep.



notaio Giorgio Fassanelli di Padova, trascritto a Padova il 02.04.2003 ai nn. 14301/9047.

B) I subalterni 346 e 80 erano pervenuti alla Immobiliare a seguito di atto di compravendita in data 17.04.2012 n. 89.870 rep. notaio Carlo Martucci di Padova, trascritto a Padova il 24.04.2012 ai nn. 14100/10066, e atto di rettifica<sup>3</sup> di compravendita in data 22.02.2016 n. 68.365 rep. notaio Gabriele Corciulo, trascritto a Padova il 02.03.2016 ai nn. 6480/4173.

C) I subalterni 235<sup>4</sup> e 81 erano pervenuti alla dalla , a seguito di atto di compravendita in data 27.06.2006 n. 1.149 rep. notaio Olivia Barresi di Padova, trascritto a Padova il 29.06.2006 ai nn. 35570/19715.

D) I subalterni 235 e 81 erano pervenuti alla dalla , a seguito di atto di compravendita in data 27.04.2005 n. 383 rep. notaio Olivia Barresi, trascritto a Padova il 03.05.2005 ai nn. 19832/11151.

E) Il subalterno 236<sup>5</sup>, unitamente ai subalterni 79 e 80 (non oggetto della presente procedura), erano pervenuti alla a seguito di atto di compravendita in data 19.01.2005 n. 192 rep. notaio Olivia Barresi, trascritto a Padova il 04.02.2005 ai nn. 4893/2913. F) Si premette che a seguito di atto in data 27.05.2002 n. 12.222 rep. notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Padova il 02.07.2002 ai nn. 26378/18133, la

---

<sup>3</sup> Con l'atto di rettifica le parti si sono date atto e hanno riconosciuto che il garage oggetto del trasferimento è quello identificato con il subalterno 80.

<sup>4</sup> I subalterni 235 e 236 hanno originato il subalterno 338, il quale a sua volta ha generato i subalterni 345 e 346.

<sup>5</sup> Vedi nota precedente.



ha trasferito la sede sociale da \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ; la relativa nota di trascrizione riporta gli immobili così identificati al foglio 70 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 62, ente urbano di are 92.57;
  - mappale 81, ente urbano di are 09.60;
- complessivamente sono ha. 01.02.17<sup>6</sup>.

L'area su cui è stato eretto il fabbricato (con insistenti fabbricati poi demoliti) era pervenuta alla \_\_\_\_\_, a seguito di:

F1) atto di fusione in data 10.06.1993 n. 27.907 rep. notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, trascritto a Padova il 16.06.1993 ai nn. 14404/10285, a favore della

\_\_\_\_\_ tra-  
mite il quale le due società si sono fuse mediante incorporazione della seconda nella prima; nell'atto è precisato che la \_\_\_\_\_ era proprietaria di una vasta area così identificata al foglio 70 del Catasto Terreni del comune di Padova:

- mappale 60 di are 61.00;
  - mappale 61 di are 00.11;
  - mappale 62 di are 06.90;
  - mappale 63 di are 00.36;
  - mappale 65 di are 09.10;
  - mappale 66 di are 04.20;
  - mappale 67 di are 10.90;
- per complessive are 92.57<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Come già riferito i mappali 62 e 81 sono stati fusi nel 2004.

<sup>7</sup> Nella nota di trascrizione sono erroneamente indicate are 92.50.



F2) atto di compravendita in data 30.07.1992 n. 6.789 rep. notaio Loris Camporese di Este, trascritto a Padova il 05.08.1992 ai nn. 19770/13593, e atto di rettifica in data 08.02.2005 n. 21.456 rep. notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Padova il 22.02.2005 ai nn. 7706/4489, con cui la \_\_\_\_\_ ha acquistato dalla \_\_\_\_\_, un complesso immobiliare eretto sull'area identificata al foglio 70 del Catasto Terreni del comune di Padova con il mappale 81.

### ***Corrispondenza***

Dall'esame dei dati esposti finora si può concludere che gli elementi identificativi dei beni, risultanti dall'atto di pignoramento, corrispondono con quelli riportati nell'istanza di vendita. Gli elementi identificativi dei beni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono altresì con le attuali risultanze catastali.

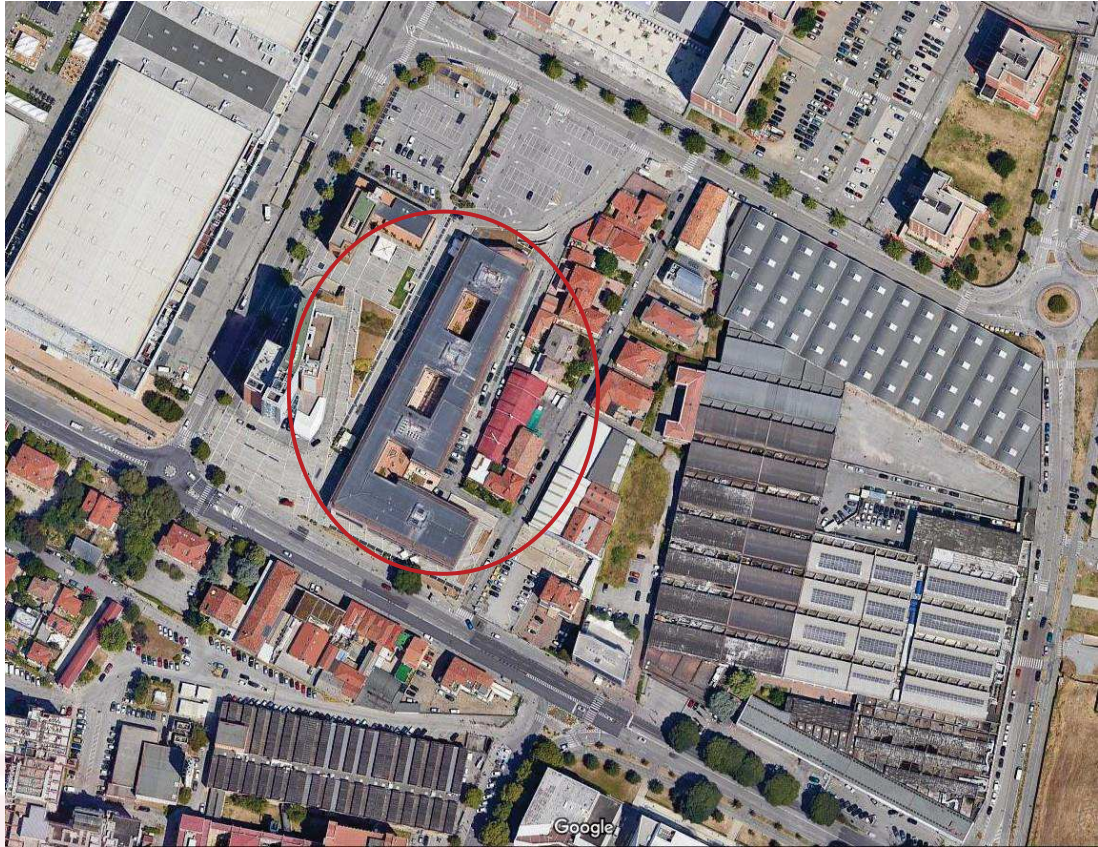
I beni corrispondono infine con lo stato di fatto e si identificano in un magazzino-archivio (composto da due unità immobiliari adiacenti e formanti un unico corpo) e un box auto.

### ***Descrizione dei beni***

Si trovano a Padova, in via Niccolò Tommaseo n. 69, ai limiti del quartiere 3 Est, distanti poche centinaia di metri dalla Fiera di Padova, circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Padova e circa 2 km dal centro città, in una zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici.







*Figura 2 – Vista aerea tratta da Google Maps*



*Figura 3 – Facciata del complesso immobiliare su via N. Tommaseo*



Sono inseriti in un complesso immobiliare denominato *Centro Tommaseo*, a destinazione commerciale e direzionale, che si articola in quattro scale indipendenti:

- scala A, numeri civici 63, 63a, 63b;
- scala B, numeri civici 65, 65a, 65b;
- scala C, numeri civici 67, 67a, 67b, 67c, 67d;
- scala D, numeri civici 69, 69a, 69b.

Il complesso immobiliare, che è stato costruito a cavallo degli anni 2000, si eleva su sette piani (secondo sottostrada, primo sottostrada, terra, primo, secondo, terzo e quarto). Il secondo piano sottostrada, che è accessibile da via San Leonardo Murialdo, è destinato a parcheggi ad uso pubblico; il primo piano sottostrada è diviso in due compartimenti: uno, che ha accesso carraio da via Redipuglia, è destinato a parcheggi privati (box e posti auto), in piccolissima parte a parcheggio pubblico, a spazi di manovra e a (due) vani scala; l'altro, che è accessibile da via San Leonardo Murialdo, è destinato a parcheggi privati e pubblici, a spazi di manovra e a (due) vani scala. Al piano terra vi sono: negozi; uffici; un laboratorio; un ambulatorio medico; posti auto scoperti privati; quattro androni di ingresso con relativi vani scala e vani ascensore; locali tecnici; portici, gallerie, chiostri e aree scoperte a uso pubblico. Ai piani primo, secondo e terzo vi sono uffici e studi privati (alcuni di ampie dimensioni), vani scala con vani ascensore e corridoi comuni. Al quarto piano (sottotetto) vi sono locali accessori a quelli del terzo piano (a cui sono nella maggior parte dei casi collegati da scale interne), locali di deposito (magazzini, archivi), locali tecnici, corridoi comuni e vani scala. Si segnala che il quarto piano non è raggiungibile tramite ascensore.

L'edificio ha struttura realizzata con fondazioni a platea, travi, pilastri e pareti in cemento armato, solai a lastre tralicciate tipo predalles o in laterocemento, tetto in legno





lamellare. Le facciate hanno un rivestimento di tipo continuo (*curtain wall*) realizzato con pannelli vetrati, delimitati da marcapiani rivestiti in pietra naturale; i pilastri perimetrali sono rivestiti da una lamiera colorata o da lastre di pietra.

Il magazzino pignorato è accessibile dal vano scala identificato con la lettera D. Tale vano scala ha portoncino di ingresso con telaio metallico e tamponature in vetro, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento dell'androne in pietra, scala in cemento armato rivestita con lastre di pietra. Sono presenti due ascensori che collegano i piani posti tra il primo sottotrada e il terzo. Lo stato delle parti comuni è complessivamente buono.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato non è recintata, essendo in larga parte ad uso pubblico.

Il **magazzino** pignorato è posto al quarto piano, che, come già riferito, non è servito dall'ascensore ed è pertanto raggiungibile dal terzo piano solo tramite la scala. Si compone di due unità immobiliari (subalterni 345 e 346) costituenti di fatto un unico corpo: non vi è infatti alcun muro che le separi. Ha pertanto due portoncini di accesso (uno per ciascuna unità immobiliare), che si aprono su un corridoio comune identificato con il subalterno 269. Si compone di ingresso, cinque locali (a differenza dei tre raffigurati nelle planimetrie catastali e nei disegni di progetto, aventi superficie di mq. 34 circa, mq. 34 circa, mq. 14 circa, mq. 7 circa, mq. 86 circa), due blocchi servizi (ciascuno composto da due locali wc con relativo antibagno). Nei locali ad uso archivio e in ingresso la struttura del tetto in legno è a vista, nei locali di servizio vi è invece un controsoffitto. L'altezza degli archivi non è costante perché le travi in legno sono ad arco: l'altezza massima è 2,76 m al tavolato e 2,43 m sotto la trave, l'altezza minima (misurata lungo il perimetro) è 30 cm. Sotto le travi principali l'altezza si riduce a 2 m circa. I locali di servizio hanno altezza di 2,2 m (al controsoffitto).



Queste le opere interne, le finiture e gli impianti:

pareti interne: in laterizio, in cartongesso o modulari per uffici (pareti mobili) alcune parzialmente vetrate;

pavimenti: sopraelevati per ufficio in ingresso e nei locali ad uso archivio; in mattonelle di ceramica nei locali wc e anti-wc;

rivestimenti: nei locali di servizio le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle di ceramica;

porte interne: tamburate in legno; portoncini di ingresso blindati;

serramenti esterni: finestre e porte-finestre con telaio in alluminio e vetrocamera, non sono presenti persiane;

impianto elettrico: conduttori in tubazioni poste sottopavimento o sottotraccia; componentistica di tipo corrente; sono presenti anche torrette elettriche a pavimento; i locali sono dotati di luci di emergenza;

impianto idrico-sanitario: con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento; sanitari (lavandini e vasi) e rubinetteria di tipo corrente;

impianto di climatizzazione: impianto di climatizzazione centralizzato per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; tubazioni sottopavimento o sottotraccia; l'emissione avviene tramite ventilconvettori (marca Carrier).

I locali sono in buono stato di conservazione.

Il **box auto** pignorato è posto al primo piano sottostrada, che, come già riferito, ha accesso carraio da via Redipuglia. Ha dimensioni di 3,2 m x 4,95 m e altezza di 2,64 m, il foro di accesso ha larghezza di 2,90 m. È delimitato da pareti realizzate con blocchetti in cemento che non si elevano fino al soffitto, ha portone basculante in lamiera, pavimento in cemento armato, è privo di impianto elettrico autonomo. Il locale è in buono stato.



**Caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare**

Negli atti di compravendita le parti venditrici hanno dichiarato che non si applicano le disposizioni in tema di Prestazione Energetica nell'edilizia, perché è oggetto di trasferimento un magazzino/archivio e un garage. Va però ricordato che gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento. Si è rilevato che le finestre hanno telaio in alluminio e vetrocamera, nella copertura è presente uno strato isolante (come riportano i documenti depositati presso il comune) .

**Occupazione**

I beni risultano liberi.

**Elenco formalità e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente:

**a) Nota di trascrizione n. 8190 R.G. e n. 5548 R.P. del 28.03.1991.**

Vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico, ai sensi dell'art. 11, penultimo comma, delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Padova, in vista del rilascio della concessione edilizia per l'intervento in via N. Tommaseo nn. 65/71, di cui al progetto n. 154, prot. gen. 11411/90, presentato in data 13.02.1990.

A FAVORE DI:

A CARICO DI:

TITOLO: atti di vincolo in data 05.07.1990 n. 23.546 e in data 21.03.1991 n. 25.374 rep. notaio Gabriele Corciulo di Padova.

BENI: comune di Padova, Catasto Terreni, mappali 60, 62, 65, 66, 67, 81.



**b) Nota di trascrizione n. 8574 R.G. e n. 5993 R.P. del 26.03.1992.**

Vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico ai sensi dell'art. 11, penultimo comma, delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Padova in vista del rilascio della variante in corso d'opera alla concessione n. 154/90 dell'1.08.1991.

A FAVORE DI:

A CARICO DI:

TITOLO: atto di vincolo in data 23.03.1992 n. 28.311 rep. notaio Gabriele Corciulo di Padova.

BENI: comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappali 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 81.

**c) Nota di trascrizione n. 14301 R.G. e n. 9047 R.P. del 02.04.2003.**

Costituzione di vincolo di destinazione.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto in data 18.03.2003 n. 61.011 rep. notaio Giorgio Fassanelli di Padova.

BENI:

1) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 59 (porzione), natura T (terreno);

2) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 60 (porzione), natura T;

3) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 61 (porzione), natura T;

4) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 62 (porzione), natura T;

5) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 63 (porzione), natura T;



6) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 65 (porzione), natura T;

7) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 66 (porzione), natura T;

8) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 67 (porzione), natura T;

9) comune di Padova, Catasto Terreni, foglio 70, mappale 81 (porzione), natura T.

Nella sezione D è precisato che la si impegnava in conformità al progetto

presentato:

- a realizzare a propria cura e spesa a servizio dell'erigenda costruzione l'area a parcheggio della superficie di circa mq. 6.580, di cui mq. 3.024,91 costituenti la quasi totalità del 1° livello sotterraneo denominato compartimento B e mq. 3.555,09 costituente l'intero 2° livello sotterraneo denominato compartimento C e a costituire servitù di uso pubblico su detta area;

- a costituire servitù di uso pubblico a propria cura e spesa, sull'area della superficie di circa mq. 989, costituente pedonalizzazione coperta.

**d)** Vincoli derivanti dal condominio, il cui regolamento, unitamente alle relative tabelle millesimali, è allegato all'atto in data 22.04.2005 n. 382.534 rep. notaio Roberto Doria di Padova, trascritto il 04.05.2005 ai nn. 19976/11189.

Si segnala che è stata rilevata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova – anche la seguente formalità gravante sui beni pignorati, che potrebbe però essere in futuro cancellata:

**Nota di trascrizione n. 38320 R.G. e n. 27185 R.P. del 18.10.2023<sup>8</sup>.**

Sequestro preventivo.

DIRITTO: intera piena proprietà di entrambe le unità negoziali.

A FAVORE DI:

\_\_\_\_\_

<sup>8</sup> La formalità verrà ripetuta (v. capitolo successivo) anche tra le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate in quanto non sono note le future decisioni dei Giudici.



CONTRO:

1) relativamente

all'unità negoziale n. 1;

2) relativamente all'unità negoziale n. 2. TITOLO: atto in data 11.10.2023 n.

3.664/2020 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 81, natura C6, consistenza mq. 16, Padova, via Redipuglia, piano S1;

2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 345, natura C2, consistenza mq. 99, Padova, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;

3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 346, natura C2, consistenza mq. 109, Padova, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;

Unità negoziale n. 2:

1) comune di Rubano, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 1224, subalterno 2, natura A2, consistenza 6 vani, Rubano, via Giuseppe Mazzini n. 195/G, piano T-1;

2) comune di Rubano, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 1224, subalterno 4, natura C6, consistenza mq. 16, Rubano, via Giuseppe Mazzini n. 195/G, piano T.

Nella sezione D è specificato che è stato disposto il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente degli immobili sopra indicati.

***Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva***

Non sono stati rinvenuti o esibiti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.



***Elenco formalità pregiudizievoli che saranno cancellate***

Nel ventennio si è rilevata presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova la seguente formalità pregiudizievole gravante sui beni pignorati, che potrebbe essere cancellata:

**a) Nota di trascrizione n. 38320 R.G. e n. 27185 R.P. del 18.10.2023<sup>9</sup>.**

Sequestro preventivo.

DIRITTO: intera piena proprietà di entrambe le unità negoziali.

A FAVORE DI:

CONTRO:

- 1) relativamente all’unità negoziale n. 1;
- 2), relativamente all’unità negoziale n. 2. TITOLO: atto in data 11.10.2023 n. 3.664/2020 rep. del Tribunale di Padova.

BENI:

Unità negoziale n. 1:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 81, natura C6, consistenza mq. 16, Padova, via Redipuglia, piano S1;
- 2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 345, natura C2, consistenza mq. 99, Padova, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;
- 3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 346, natura C2, consistenza mq. 109, Padova, via Niccolò Tommaseo n. 69, piano 4;

Unità negoziale n. 2:

---

<sup>9</sup> La formalità è stata riportata anche tra quelle che resteranno a carico dell’acquirente, perché non sono note le future decisioni dei Giudici.



- 1) comune di Rubano, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 1224, subalterno 2, natura A2, consistenza 6 vani, Rubano, via Giuseppe Mazzini n. 195/G, piano T-1;
- 2) comune di Rubano, Catasto Fabbricati, foglio 10, mappale 1224, subalterno 4, natura C6, consistenza mq. 16, Rubano, via Giuseppe Mazzini n. 195/G, piano T.

Nella sezione D è specificato che è stato disposto il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente degli immobili sopra indicati.

Nel ventennio si sono rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale di Padova le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellate.

### **1. Trascrizioni**

#### **a) Nota di trascrizione n. 19613 R.G. e n. 13941 R.P. del 30.05.2023.**

Pignoramento oggetto della presente.

### **2. Iscrizioni**

#### **a) Nota di iscrizione n. 38396 R.G. e n. 6295 R.P. del 18.10.2023.**

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

DIRITTO: intera piena proprietà.

A FAVORE DI:

CONTRO:

TITOLO: atto in data 17.10.2023 n. 5.008/7.723 rep. Agenzia delle Entrate –

Riscossione, con sede in Roma.

SOMME ISCRITTE: capitale euro 551.905,51; somma totale euro 1.103.811,02.

BENI:

- 1) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 81, natura C6, consistenza mq. 16;





2) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 345, natura C2, consistenza mq. 99;

3) comune di Padova, Catasto Fabbricati, foglio 70, mappale 62, subalterno 346, natura C2, consistenza mq. 109.

### ***Regime patrimoniale tra i coniugi***

I beni pignorati sono intestate a una società a responsabilità limitata.

### ***Esistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei***

I beni sono intestati per l'intero alla esecutata. Sono in comproprietà in quota proporzionale le parti del fabbricato da considerarsi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice civile, compresi i beni comuni non censibili identificati con i subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 269, 274, 308.

### ***Destinazione urbanistica dell'area***

L'area censita con il mappale 62 del foglio 70 del Catasto Terreni risulta così destinata.

1) Sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi (P.I.) vigente:

- parte zona territoriale omogenea *D3 Polifunzionale della ricerca e dell'innovazione*;
- parte zona territoriale omogenea *B3 Residenziale di completamento a media densità*;
- parte zona territoriale omogenea *F4 per parcheggi*;
- parte tram linee SIR esistenti o di progetto;
- parte viabilità esistente;
- parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto allargata SIR;
- parzialmente ricompresa nella fascia di rispetto ristretta SIR.



Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 18, 27, 34, 36, 37 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente.

2) Sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 04.09.2014, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., l'area è interessata da:

- *Centri abitati;*
- compatibilità geologica: *Aree idonee;*
- compatibilità geologica: *Aree idonee a condizione - Aree esondabili o a rischio di esondazione con terreni a bassa permeabilità (sigla PE);*
- *Aree esondabili o a ristagno idrico;*
  - aree di urbanizzazione consolidata: *Città consolidata;*
  - ambiti di urbanizzazione consolidata con destinazioni prevalentemente produttive commerciali direzionali: *Città consolidata;*
  - aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata: *Città da riqualificare e/o convertire.*

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 11.2.1, 11.2.1-3 12, 11.2.3, 5.6.8.1, 7.1, 7.2, 8.1 delle N.T.A. del P.A.T.

3) Sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con D.P.C.M. n.23A00684 dell'1.12.2022 l'area risulta classificata come:

- parte area di pericolosità idraulica moderata (P1);
- parte area di rischio idraulico moderato (R1);
- parte area di rischio idraulico medio (R2).



**Regolarità edilizia**

Relativamente alla costruzione del complesso immobiliare, di cui i beni pignorati sono porzione, come da ricerche effettuate presso il comune di Padova, risulta quanto segue:

- in data 01.08.1991 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 13.02.1990, ha rilasciato alla \_\_\_\_\_ la concessione edilizia n. 154/90 (pratica n. 190/1990);
- in data 09.05.1992 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 15.01.1992, ha rilasciato la concessione edilizia n. 154/90/1 (pratica n. 16/1992) per varianti in corso d'opera;
- in data 14.01.1995 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 27.07.1994, ha rilasciato la concessione edilizia n. 154/90/2 (pratica n. 1045/94) per varianti in corso d'opera;
- in data 23.11.2000 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 15.01.1999, ha rilasciato la concessione edilizia n. 154/90/3 (pratica n. 84/99) , per varianti in corso d'opera;
- in data 08.01.2002 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 16.05.2001, ha rilasciato la concessione edilizia n. 154/90/4 (pratica n. 2679/2001) per varianti in corso d'opera;
- in data 01.04.2003 il comune di Padova, a seguito della domanda presentata il 29.11.2002, ha rilasciato alla \_\_\_\_\_ la concessione edilizia n. 154/90/5 (pratica n. 6573/2002) per varianti in corso d'opera;
- in data 16.03.2004 è stata presentata dalla \_\_\_\_\_ una Denuncia di inizio atti-vità (D.I.A.) rubricata al n. 1501/04 per varianti in corso d'opera;



- in data 15.09.2004 è stata presentata dalla una , rubricata al n. 5649/04 per varianti in corso d'opera e lavori di manutenzione straordinaria;
- in data 27.10.2004 è stata presentata dalla , rubricata al n. 6484/04 per varianti in corso d'opera e lavori di manutenzione straordinaria;
- in data 07.12.2004 è stata presentata richiesta di agibilità totale (prot. 7953/2004);
- il permesso di agibilità, come anche da dichiarazione del responsabile del procedimento del 07.02.2005, è da ritenersi ottenuto per silenzio-assenso dal 06.01.2005;
- in data 26.06.2007 è stata presentata dalla una rubricata al n. 3544/2007 per opere interne nei subalterni 235 e 236 consistenti nell'abbattimento di un muro divisorio, chiusura di fori del solaio, realizzazione di pa-reti interne mobili<sup>10</sup>.

Nello stato di fatto accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo i beni pignorati sono sostanzialmente corrispondenti agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie menzionate, con l'esclusione della costruzione abusiva di alcune pareti divisorie nei locali al quarto piano. L'abuso è sanabile con il pagamento di una sanzione di 516 euro e un costo complessivo di 3.000 euro, comprensivi di spese tecniche. Si rappresenta che i locali potranno essere destinati solo a magazzino, deposito o archivio, senza posti di lavoro fissi.

### **Regolarità del censimento catastale**

Le unità immobiliari pignorate sono accatastate, tuttavia le planimetrie catastali dei magazzini-archivi non rappresentano fedelmente lo stato di fatto a causa di una

---

<sup>10</sup> Con la D.I.A. gli uffici di cui ai subalterni 235 e 236, sviluppati ai piani terzo e quarto (sottotetto) collegati tra loro tramite un foro del solaio per ciascuna unità, sono stati frazionati in tre unità immobiliari e più precisamente due uffici al terzo piano e un archivio indipendente al quarto piano, mediante la chiusura dei fori del solaio e la demolizione della parete al quarto piano che separava le due unità (v. allegato).



diversa distribuzione degli spazi interni. Sarà onere dell'acquirente presentare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati con la quale potrà eventualmente anche fondere le due unità immobiliari; la spesa per tale incombente può stimarsi in 500 euro.

### **Spese condominiali**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del condominio *Centro Tommaseo*. La gestione condominiale ordinaria va dall'1.01 al 31.12 di ogni anno. Nel bilancio condominiale i magazzini-archivi sono individuati con gli interni 64 e 65, le spese relative al box auto sono accorpate a quelle dell'interno 64. Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria a carico delle unità immobiliari pignorate ammontano per il 2024 (bilancio preventivo) a 5.900 euro circa: 3.300 euro circa per l'interno 64 (che comprende il garage) e 2.600 euro circa per l'interno 65. Le spese riguardano le seguenti voci: generali di proprietà, conduzione, autorimessa, proprietà e conduzione scala, ascensore, riscaldamento (quota fissa e quota a consumo), condizionamento, acqua calda sanitaria, mobiletti fan-coil. Si segnala che nel preventivo la quota a consumo del riscaldamento è stata ipotizzata a soli 10 euro circa (in quanto negli ultimi due anni per gli archivi pignorati non è stato registrato sostanzialmente alcun consumo durante la stagione invernale).

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute ammontano complessivamente a 14.419,20 euro, che si arrotondano a 14.419 euro, così dettagliati:

- esercizio 2022: euro 2.514,15 per l'interno 64, euro<sup>11</sup> 5.889,44 per l'interno 65, complessivamente euro 8.403,59;

---

<sup>11</sup> L'importo di 5.889,44 euro comprendono una sola volta la spesa straordinaria per il condizionatore della scala D, pari a 4.459,53 euro, che l'amministratore ha comunicato essere stata erroneamente



- esercizio 2023: euro 3.327,71 per l'interno 64, euro 2.687,90 per l'interno 65, complessivamente euro 6.015,61.

### **Stima valore commerciale del lotto**

Per la valutazione si è utilizzato il criterio estimativo del più probabile valore di mercato, per definizione corrispondente al più probabile prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di ricerca durante la quale entrambe le parti agiscono con capacità, prudenza e senza costrizione. A tale scopo si è adottato il metodo estimativo monoparametrico, che assume come parametro fondamentale il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale degli immobili simili in zona.

La superficie commerciale è stata determinata:

- misurando la superficie coperta delle unità al lordo delle murature e dei pilastri e più specificatamente i muri e i pilastri interni nonché i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- applicando eventualmente degli opportuni coefficienti per tener conto della funzionalità e della destinazione d'uso dei locali.

In sintesi si ottiene per i beni pignorati la seguente superficie commerciale:

- magazzino: mq. 221,9;
- box auto: mq. 17,2.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo unitario di riferimento si informa che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) del

---

conteggiata due volte nel bilancio; l'amministratore ha riferito che la correzione verrà eseguita nel bilancio 2024.



primo semestre 2023 pone i beni pignorati nella zona semicentrale C2 (stazione, Scrovegni, corso del Popolo, Fiera, Cittadella), microzona n. 7, per la quale fornisce i seguenti valori:

- per uffici in ottimo stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.450 €/mq. a 2.100 €/mq.;
- per uffici in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.000 €/mq. a 1.500 €/mq.;
- per box auto in normale stato di conservazione un valore di mercato variabile da 1.200 €/mq. a 1.650 €/mq.

Il Borsino Immobiliare Network indica i seguenti valori:

- per uffici un valore di mercato variabile da 1.076 €/mq. a 1.522 €/mq.;
- per magazzini un valore di mercato variabile da 442 €/mq. a 827 €/mq.;
- per box auto un valore di mercato variabile da 1.118 €/mq. a 1.587 €/mq.

Tenuto presente tutto quanto sin qui esposto, considerati la posizione dei beni, la loro vetustà, il loro stato, analizzati i prezzi del mercato immobiliare, lo scrivente assume per i beni pignorati i seguenti valori unitari:

- magazzino: 1.100 €/mq.;
- box auto: 1.100 €/mq.;

comprensivi dell'incidenza delle parti comuni.

Si stima pertanto un valore di euro 263.010 (= 221,9 mq. x 1.100 €/mq. + 17,2 mq. x 1.100 €/mq.). Al predetto valore vanno detratte le spese riportate nei capitoli *Regolarità edilizia e Regolarità del censimento catastale*, stimate in 3.500 euro, e le spese condominiali insolute, pari a 14.419 euro, ottenendo così il valore di euro 245.091 (= 263.010 – 3.500 – 14.419).



Per tener conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi dei beni **il valore a base d'asta del lotto pignorato viene fissato in euro 208.000** (= 245.091 x 0,85 dopo arrotondamento).

Padova, 19 gennaio 2024

Allegati:

- 1) atto di provenienza dei subalterni 345 e 81;
- 2) atto di provenienza del subalterno 346;
- 3) estratto di mappa del Catasto Terreni;
- 4) visura storica al Catasto Terreni;
- 5) elaborato planimetrico (Catasto Fabbricati);
- 6) elenco subalterni (Catasto Fabbricati);
- 7) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 81;
- 8) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 345;
- 9) visura storica al Catasto Fabbricati del subalterno 346;
- 10) planimetria catastale del subalterno 81;
- 11) planimetria catastale del subalterno 345;
- 12) planimetria catastale del subalterno 346;
- 13) certificato di destinazione urbanistica;
- 14) estratti delle pratiche edilizie;
- 15) richiesta del certificato di agibilità;
- 16) ispezione ipotecaria;
- 17) n. 20 fotografie;
- 18) prospetto riepilogativo.

ing. Matteo Bortolami

