



## INDICE

1.	Incarico - giuramento .....	3
2.	Indagini svolte.....	3
3.	Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'ordinanza di sequestro conservativo e nell'istanza di vendita .....	5
4.	Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova .....	7
5.	Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dalla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali.....	8
6.	Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo .....	8
7.	Individuazione Z.T.O. secondo il p.i. vigente - pratiche edilizie rilasciate .....	13
8.	Abusi edilizi, loro sanabilità.....	14
9.	Certificazione energetica ed impiantistica.....	15
10.	Confini di proprietà.....	16
11.	Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi.....	17
12.	Dimensioni lorde e superfici commerciali .....	21
13.	Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali.....	22
14.	Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile .....	22
15.	Oneri di natura condominiale .....	23
16.	Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.....	24
17.	Formazione del lotto .....	25
18.	Stima del valore del lotto .....	25
19.	Conclusioni .....	29
20.	Allegati.....	30



### 1. Incarico - giuramento

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1 – palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto in data 07.07.2025 dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Paola ROSSI, dopo avere prestato giuramento con modalità telematica in data 24.11.2025 secondo la formula di rito, dovrà depositare la propria relazione di stima entro il 04/01/2026 (30 giorni prima dell'udienza del 03.02.2026) ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (precedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito, dovrà predisporre il prospetto riepilogativo secondo i dettami indicati nel quesito depositato agli atti.

### 2. Indagini svolte

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto pignoramento (sequestro conservativo) e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni (allegato 2a);
- visura catastale per soggetto (allegato 2b);
- visure catastali storica per immobile (allegato 2c- 2d)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato 2c);
- planimetria catastale (allegato 2f);

In data 25/11/2025, è stato effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato 3), al fine di verificare l'eventuale presenza di ulteriori trascrizioni o annotazioni successive a quelle indicate dal Notaio \_\_\_\_\_ nella sua relazione



ventennale (allegato 3a).

È stata inoltre presentata una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD) per il reperimento della copia dell'ultimo progetto autorizzato, al fine di verificarne la conformità urbanistica e accertare la regolarità edilizia e amministrativa dell'immobile (allegati 4-4e).

Lo scrivente allega alla presente relazione esclusivamente gli elaborati ritenuti significativi tra quelli ricevuti via mail dal Comune, restando comunque a disposizione per fornire ulteriore documentazione a chiunque ne faccia richiesta. Sono stati inviati via e-mail i seguenti documenti:

- D.I.A.E. reg. n. 1677 del 29 sett. 1995;
- D.I.A.E. reg. n. 2060 del 21 apr. 2000;
- Permessi di agibilità

A seguito di appuntamento fissato dal Custode in data 19.09.2025, si sono ispezionati i luoghi oggetto di indagine effettuando verifiche di massima in merito alla consistenza dei beni e alla corrispondenza di massima con gli elaborati grafici catastali depositati agli atti;

- si è provveduto alla realizzazione di un dettagliato rilievo fotografico (allegato 1) dei luoghi visitati e alla verifica di alcune misure a campione;
- È stata accertata la presenza, all'interno del negozio, di numerose pareti d'arredo (come pareti scatolate, pareti perimetrali, divisorie e altre opere realizzate per consentire l'utilizzo dei locali da parte della precedente attività), nonché di un impianto di illuminazione a soffitto, realizzato per finalità espositive, composto da faretti su binari, plafoniere e altro materiale, la cui proprietà è attualmente rivendicata dal precedente utilizzatore, non oggetto di valutazione in quanto trattasi di beni mobili. Si rimanda, in merito, a quanto riportato nel verbale di sopralluogo sottoscritto dal Custode, Dott. Luca Pieretti (allegato 5).
- Si è provveduto a un rilievo di massima delle pareti presenti.
- Si è provveduto ad effettuare una indagine in loco per l'individuazione del più probabile valore di stima;



- è stato acquisito il titolo di provenienza (allegato 6).

### **3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'ordinanza di sequestro conservativo e nell'istanza di vendita**

Gli immobili e gli intestatari individuati nella nota di trascrizione del sequestro conservativo e nell'istanza di vendita del sono di seguito identificati:

#### **Unità negoziale 1**

##### Immobile n. 1

Comune G224 - PADOVA (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 75 Particella 25 Subalterno 101

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 1160 metri quadri

Indirizzo VIA VENEZIA N. civico 59-61; Piano 2

#### **Unità negoziale n. 2**

##### Immobile n. 1

Comune G224 - PADOVA (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 75 Particella 25 Subalterno 74

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo VIA VENEZIA N. civico 59-61

#### **A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale \*

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'



Per la quota di -

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -

L'individuazione degli immobili riportata nella nota di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo corrisponde a quella riportata nell'istanza di vendita.

**Nota del CTU:**

si rimanda alle note del Notaio \_\_\_\_\_ come indicato nella sua relazione notarile (allegato 3a) dalla quale si sono estrapolate le seguenti considerazioni:

*"...nella nota di trascrizione del sequestro conservativo è indicato il mapp. n. 25/74 (foglio 75, catasto fabbricati), come ente comune, che non risulta citato in alcuno degli atti di provenienza."*

*"- in catasto risulta ancora intestata all'originaria società*

*\_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_ la quota di 6003/100000 (seimilatrècentomillesimi) di proprietà del locale depositato al piano primo sottostrada così censito:*

*nel catasto dei fabbricati*

*FOGLIO 75*

*mapp. n. 25/87, VIA VENEZIA n. 59-61, p.Sl., z.c.2, categ.C/2, cl.8, consistenza mq. 10, superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 48,55,*

*non indicata nell'atto di provenienza in data 3 settembre 2020 n. 47.654 rep.*

*Notaio Nicoletta Spina di Padova, sopra citato; tale locale è viceversa indicato in tutti i precedenti passaggi dell'immobile in oggetto (allegato 2);*



#### 4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova

Dalla visura per soggetto del 25/11/2025 (allegati 2b)

Immobili siti nel Comune di PADOVA Catasto dei Fabbricati

Soggetto richiesto:

##### Immobili di catasto fabbricati

Comune di Padova (PD) (allegato 2b)

- **Foglio 75 Particella 25 Subalterno 101**, Categoria C/1, Classe 11, consistenza 1.160 mq; Superficie Catastale totale 1.205 mq; rendita 59.789,18 – Via Venezia n. 59-61 Piano 2.

##### **Intestazione:**

Proprietà 1/1;

dati derivanti da: Atto del 03/09/2020 Pubblico ufficiale SPINA NICOLETTA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 47654 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19493.1/2020 Reparto PI di PADOVA in atti dal 10/09/2020.

Soggetto richiesto:

##### **visura per immobile**

Comune di Padova (PD) (allegato 2d)<sup>1</sup>

- Foglio 75 Particella 25 Subalterno 74, Z.C. 2, Categoria A/10, Classe 2, consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale totale mq 92; rendita 2.451,58 – Via Venezia n. 59-61 Piano T-1.

##### **Intestazione:**

Privo di intestazione - utilità comune di Sez. urbana: Foglio: 75 Particella: 25 Sub.: 74 con altri subalterni interni al complesso immobiliare indicati in visura.

<sup>1</sup> Il bene non compare nella visura per soggetto in quanto trattasi di bene comune



L'unità immobiliare non è dotata di planimetria catastale, viene descritta nell'elenco dei subalterni come "Bene comune censibile UFFICI E STUDI PRIVATI" è rappresentata nell'elaborato planimetrico ai piani terra e primo con il corrispondente subalterno.

**5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dalla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali**

Rispetto a quanto indicato nelle visure catastali e negli elementi identificativi dei beni descritti nella trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo e nell'istanza di vendita si segnala quanto segue

- **fg 75 numero 25 sub 101:**

L'identificazione catastale è corretta. Tuttavia, l'intestazione catastale corrisponde solo parzialmente a quanto riportato nell'ordinanza di sequestro e nell'istanza di vendita, poiché nella visura catastale non compare la dicitura "in liquidazione".

- **Foglio 75, particella 25, subalterno 74:**

Anche in questo caso l'identificazione catastale è corretta. Tuttavia, l'unità non presenta una propria intestazione catastale trattandosi di bene comune; è indicata come "unità comune". Tra gli identificativi catastali associati a questa unità risulta anche: Foglio 75, Particella 25, Subalterno 101.

**6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo**

Si rimanda per una lettura più approfondita alla relazione notarile depositata agli atti prodotta dal notaio

\_\_\_\_\_ che ha esaminato nel ventennio i



competenti registri catastali ed immobiliari a tutto il giorno **20 marzo 2025**, a nome della società (allegato 3a):

*società unipersonale con sede legale in*

*31*

*con capitale sociale di Euro 10.000*

*(diecimila), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese*

Il sottoscritto CTU, in data 25 novembre 2025 e 16 dicembre 2025, ha eseguito ispezioni ipotecarie al fine di aggiornare le risultanze pregiudizievoli. Dalle verifiche effettuate (allegato 3), risulta l'assenza di nuove formalità pregiudizievoli successive a quelle indicate dal notaio alla data del 20 marzo 2025.

Tuttavia, si evidenzia che le formalità ancora in essere (con esclusione del Sequestro Conservativo), riportate nella relazione notarile, **avrebbero dovuto essere cancellate da** come previsto nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Spina in data 3 settembre 2020:

*"..Formalità tutte ben note alla Parte acquirente, la quale, dato atto che la presente compravendita avviene nell'ambito della sopra indicata procedura concorsuale, prende atto ed accetta che la cancellazione di tutte le predette formalità, relativamente al bene immobile oggetto del presente atto di compravendita, verrà eseguita a seguito di autorizzazione, da rilasciarsi con Decreto dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 n. 2 della Legge Fallimentare, e da annotarsi formalmente presso la competente l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con oneri fiscali e spese interamente a carico della Parte assegnataria ed acquirente."*

**Si riporta in allegato il Decreto di Cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni emesso dal Giudice Delegato in data 14.09.2020 (allegato 3a).**



**Storia dei passaggi nel ventennio**

Il bene è di proprietà della società ' \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_

Il tutto è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della società \_\_\_\_\_ , con sede \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ in forza di atto di fusione e variazione di denominazione sociale in data 5 giugno 1996 .  
\_\_\_\_\_ debitamente registrato e trascritto a Padova in data 3 luglio 1996 ai nn. 15215/ 10909 e 15216/ 10910 ed in rettifica in data 12 giugno 1997 ai nn. 16001/11 246, della società \_\_\_\_\_ " con sede \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ , nella società "M/ \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ con la precisazione che la società \_\_\_\_\_ era divenuta proprietaria del predetto immobile in forza di atto di compravendita in data 24 maggio 1995 n. 67.153 rep. Notaio Giro Iano Catini di Brescia, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 25 maggio 1995 ai nn. 12961 /8531 ), nonchè in forza di atto di compravendita in data 25 luglio 1997 n. 26.210 rep. Gianluigi Giavi di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 6 agosto 1997 ai nn. 227 12/ 15899;
- in forza di atto in data 10 maggio 2011 n. 414.066 rep. Notaio Roberto Doria di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 17 maggio 2011 ai nn. 19010/11945 e atto in data 27 maggio 2016 n. 41.677 rep. Notaio Nicoletta Spina di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 31 maggio 2016 ai nn. 18010/ 11518, la predetta società \_\_\_\_\_ rispettivamente trasferiva la propria sede ad Albignasego e veniva trasformata in \_\_\_\_\_
- in forza di atto di trasferimento di diritti immobiliari in data 3 settembre 2020 n. 47.654 rep. Notaio Nicoletta Spina di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 10 settembre 2020 ai nn. 30042/ 19493, l'immobile in oggetto passava alla società \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ , codice fiscale \_\_\_\_\_





- codice fiscale: \_\_\_\_\_ i forza di sentenza di condanna in data  
14 febbraio 2011 n. 1.085 rep. Corte d'Appello di Venezia;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova in data 10 novembre 2011 ai nn.  
41116/8569 \_\_\_\_\_ a favore della  
\_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ a carico della  
società \_\_\_\_\_ ' con sede  
codice fiscale. \_\_\_\_\_ forza di decreto ingiuntivo in data 26 ottobre 20  
11 n. 2.386 rep. Tribunale di Udine;
- SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto a Padova in data 27 dicembre 2024 ai  
nn. 49950/35452 a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ carico della società \_\_\_\_\_ con  
sede : \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_ n forza di ordinanza in data 19  
dicembre 2024 n. 5.420 rep. Tribunale di Padova, annotato di sentenza di  
condanna in data 10 marzo 2025 ai nn. 8498/867.

### OSSERVAZIONI

Si osserva quanto segue:

- il vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter C.C. di cui all'atto in data 10 maggio 2011 n. 4 14.068 rep. Notaio Roberto Doria di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 12 maggio 2011 ai 1111. 18460/11598, non è più efficace in quanto è scaduto il termine finale di durata di 5 (cinque) anni dalla costituzione, ivi previsto;
- come indicato nell'atto di provenienza in data 3 settembre 2020 n. 47.654 rep. Notaio Nicoletta Spina di Padova, sopra citato, tutti gli imprenditori aventi un esercizio commerciale o comunque un'attività nel Centro Giotto di Padova, siano essi persone fisiche o giuridiche, proprietari di porzioni immobiliari del Centro ovvero semplici conduttori a qualsiasi titolo, sono obbligati a partecipare al "Consorzio dei Commercianti del Centro Commerciale di Padova, via Venezia 61" e di conoscere ed accettare il relativo statuto;
- in catasto risulta ancora intestata all'originaria società





- 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 e successive Variante del 12.02.1988, 15.03.1988, 14.03.1989, 05.09.1989 e 06.10.1989;
- alle quali sono seguite autorizzazioni per agibilità in data 7 ottobre 1989 n. 190/89 e in data 12 febbraio 1990 n. 385/89.
- In data 29 settembre 1995 è stata presentata D.I.A. n. 1677/95 per opere interne con abbattimento della parete di separazione;
- in data 21 aprile 2000 è stata presentata D.I.A. per modifiche nella distribuzione delle pareti interne n. 2060/00.

#### **8. Abusi edilizi, loro sanabilità**

E' stato effettuato un sopralluogo in data 19.09.2025 durante il quale è si è proceduto alla verifica generale della corrispondenza dell'impianto distributivo dell'unità immobiliare al piano secondo, rispetto a quanto indicato nella planimetria di progetto dell'ultima DIA depositata.

Sono state verificate le finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, sono state effettuate alcune misure a campione necessarie e sufficienti alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile, è stato prodotto un adeguato rilievo fotografico; non è stato effettuato alcun rilievo particolareggiato dell'unità immobiliare in quanto non previsto dall'incarico; non è stato possibile verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile. Le superfici e le consistenze sono da ritenersi indicative in quanto desunte graficamente con opportune approssimazioni e arrotondamenti dagli elaborati grafici progettuali e catastali disponibili.

Dall'analisi dello stato attuale dei luoghi è emersa una difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale depositata agli atti. In particolare, l'unità immobiliare risulta parzialmente

occupata da pareti in cartongesso di varia conformazione, altezza e dimensione, disposte lungo un percorso espositivo interno al locale commerciale.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di perizia sono presenti alcune strutture divisorie e rivestimenti applicati lungo le pareti perimetrali. Tali elementi risultano verosimilmente realizzati dal precedente conduttore dell'immobile per finalità espositive, legate all'attività di vendita di arredi. Fungevano da fondali scenografici, destinati all'allestimento degli ambienti commerciali.

Si tratta di compartimentazioni e rivestimenti solidamente ancorati al pavimento o alle pareti, di natura fissa, che non possono essere considerati alla stregua di arredi o beni mobili, ma vanno invece qualificati come opere edilizie interne, assimilabili a pareti divisorie permanenti, seppur non a tutta altezza. In quanto tali, la loro realizzazione risulta soggetta a preventiva autorizzazione edilizia mediante presentazione di apposita pratica presso il competente ufficio tecnico comunale.

Poiché dette strutture sono state concepite per una specifica organizzazione dello spazio funzionale all'attività precedentemente esercitata, e non risultano riutilizzabili o adattabili ad un diverso uso dell'immobile e si tratta di opere abusive, se ne prevede la completa rimozione. A tal fine, sono stati stimati i relativi costi di demolizione, comprensivi anche dell'eliminazione dei rivestimenti perimetrali associati, che si considerano parte integrante dell'immobile.

Il costo delle opere di demolizione, incluso il ripristino della pavimentazione sottostante che subirà dei danni e diventerà inutilizzabile a seguito della rimozione delle pareti, sarà indicato nello specifico Capitolo 18 della presente perizia e detratto dal valore complessivo di stima dell'immobile.

### **9. Certificazione energetica ed impiantistica**

Tra gli allegati all'atto di provenienza, stipulato in data 3 settembre 2020 (Repertorio n. 47654) a cura della Dott.ssa Nicoletta Spina, Notaio iscritto presso

il Collegio Notarile di Padova, con sede in Padova, è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto di compravendita (già identificato al Catasto Fabbricati come Sezione D, Foglio 5, Mappale 518 subalterno 101).

Tale attestato è stato redatto in data 20 febbraio 2015

: attribuisce all'unità immobiliare una classe energetica "E".

Considerando che l'APE ha validità decennale, il documento risulta attualmente scaduto e da rifare. Tuttavia, in assenza di interventi di ristrutturazione rilevanti ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. intervenuti nel frattempo, si ritiene ragionevole presumere che le prestazioni energetiche dell'immobile siano rimaste sostanzialmente invariate e che, salvo diversa verifica da effettuarsi mediante redazione di un nuovo attestato aggiornato, la classificazione energetica indicativa possa essere individuata nella classe "E".

#### 10. Confini di proprietà

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, il **sub 101 del piano secondo** risulta individuato dai seguenti confini catastali:

- a nord vuoto su area esterna condominiale;
- a ovest vuoto su area esterna condominiale e con sub 2 (Bene comune non censibile);
- a sud con sub 2 (Bene comune non censibile);
- a est con sub 2 (Bene comune non censibile) e con sub 93 (negozi - bottega).

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, il **sub 74 del piano terra** risulta individuato dai seguenti confini catastali:

- a nord su area esterna condominiale sub 1 (Bene comune non censibile);
- a ovest con sub 103 (negozi - bottega) e con sub 2 (Bene comune non censibile);

- a sud con sub 2 (Bene comune non censibile);
- a est con sub 2 (Bene comune non censibile).

Rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico, il **sub 74 del piano primo** risulta individuato dai seguenti confini catastali:

- a nord su vuoto di area esterna condominiale;
- a ovest con sub 30 – 29 (negozi - bottega);
- a sud con sub 2 (Bene comune non censibile) e con sub 30 – 29 (negozi - bottega);
- a est con sub 2 (Bene comune non censibile).

#### **11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi**

- Indirizzo: via Venezia 59-61 | piano secondo | 35131 Padova (PD)
- Coordinate Google 45°24'38.7"N 11°54'22.7"E
- link Google: <https://maps.app.goo.gl/9pA8VmwNBxcgVyeK9>.
- Zona sismica: 3 (Provvedimento Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021).
- Zona climatica E – altitudine 12 m slm
- Pericolosità idraulica bassa

Posizione rispetto al centro cittadino

Il Centro Commerciale Giotto si trova a breve distanza dal centro di Padova, in Via Venezia, una delle arterie principali della città. La posizione è strategica: dista circa 2 km dal centro storico e 3 km dalla stazione ferroviaria di Padova, risultando facilmente raggiungibile sia in auto sia con i mezzi pubblici.

#### **Viabilità e collegamenti**

L'area è ottimamente servita da una rete stradale efficiente:

- Via Venezia collega direttamente il centro cittadino con la zona industriale e l'uscita Padova Est dell'autostrada A4 (Torino-Trieste), raggiungibile in circa 10 minuti.
- La Tangenziale Est (uscita Padova Zona Industriale) è nelle immediate vicinanze, garantendo un collegamento rapido con le principali direttrici regionali.

- La zona è servita da numerose linee del trasporto pubblico urbano (autobus), con fermate nelle immediate adiacenze del centro commerciale.

#### **Inquadramento dell'area di collocazione**

L'area in cui è situato il Centro Commerciale Giotto è fortemente connotata in senso commerciale e terziario. Nelle immediate vicinanze si trovano:

MediaWorld Padova, strutture ricettive come hotel e ristoranti, la sede del Best Western Plus Net Tower Hotel, Brico Center, Decathlon, Tigotà, Prenatal-Chicco, Kiabi, ristoranti quali: Old Wild West, Road House, McDonald's e altri.

Tale concentrazione di attività rende la zona ad alta vocazione commerciale, attrattiva sia per il traffico locale che per quello di passaggio.

#### **Centro Commerciale Giotto – Caratteristiche specifiche**

Il Centro Commerciale Giotto è una delle strutture storiche del commercio padovano, con una posizione centrale e facilmente accessibile che nel corso degli anni ha un po' perso la sua attrattività commerciale.

#### **Distribuzione interna**

La galleria si sviluppa su tre piani (piano terra, primo, secondo), l'ancora principale del centro è un ipermercato a marchio Conad, affiancato da numerose attività al dettaglio ma anche da 3 medie superfici con insegne a marchio nazionale quali OVS, Pittarosso e Feltrinelli.

#### **Numero indicativo attività presenti**

Il centro ospita circa 53 unità commerciali, tra cui negozi di abbigliamento, telefonia, servizi, bar e ristorazione.

Il centro dispone di 5 ingressi totali di cui:

- tre al piano terra
- uno al piano interrato
- uno al secondo piano.

Parcheggi - Sono presenti ampie aree di parcheggio gratuito, sia a raso che su piani rialzati e interrato (parcheggio multipiano). La capienza stimata è di circa 1400 posti auto complessivi.

Il negozio oggetto di valutazione ha una superficie di mq 1205 circa, si trova al

piano secondo lato ovest, si raggiunge anche con le scale mobili e ascensori; l'auto può essere anche parcheggiata sullo scoperto collocato allo stesso livello destinato allo scopo.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si affaccia a est su una piazzetta interna, accessibile al pubblico tramite scale mobili e ascensori che collegano direttamente gli altri piani.

Il locale presenta una forma irregolare, corrispondente sia alla planimetria catastale che all'ultima variante urbanistica approvata (allegato 4g), e sviluppa una superficie lorda di circa 1205 mq con tre ampi spazi a vetrina, l'esercizio commerciale dispone oltre agli ingressi/uscite principali (nr. 2) di 4 aperture di sicurezza verso le principali vie di fuga.

#### **Impianto distributivo – superfici indicative<sup>2</sup>**

- monovano circa .....mq 1.205

#### **Finiture presenti durante il sopralluogo**

Pavimento in laminato effetto legno, pareti divisorie, di arredo e di rivestimento perimetrale in cartongesso tinteggiato, sono presenti alcune zone con ribassamenti realizzati con controsoffitti in cartongesso, alcune zone sono controsoffittate con struttura portante in metallo a vista e pannellature con quadrati in fibra 60\*60 cm il tutto dipinto in nero/grigio scuro; alcune zone del soffitto sono state lasciate con struttura a vista (tegoli a doppio TT) dipinti in nero. Sono presenti a soffitto le plafoniere di illuminazione integrate alle pannellature o dei moduli con faretti orientabili su binario (dichiarate in proprietà dell'ex gestore).

Le vetrine hanno profili in metallo colorato grigio, sono di ampia specchiatura, l'ingresso a sud è dotato di porta di accesso scorrevole automatizzata a doppia anta, l'ingresso a nord non è dotato di alcuna porta.

La rimozione delle pareti espositive e di quelle perimetrali comporta la necessità di intervenire con la realizzazione di un nuovo pavimento.

<sup>2</sup> Superfici indicative ricavate graficamente dalla tavola di progetto con relative approssimazioni e arrotondamenti, non frutto di un rilievo reale.

La descrizione dell'immobile viene effettuata sulla base di quanto è stato riscontrato in sede di sopralluogo, per la valutazione del compendio si rimanda a quanto indicato nel capitolo specifico.

### **Impianti**

Tutti gli impianti presenti nell'unità immobiliare risultano essere realizzati sottotraccia per alcune parti a vista. A causa della mancanza di alimentazione elettrica al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificarne nel dettaglio né le caratteristiche tecniche, né il livello di funzionalità o la conformità alle normative vigenti<sup>3</sup>; sono presenti due quadri elettrici all'interno dell'unità immobiliare a prima vista vetusti e un impianto di illuminazione (dichiarati in proprietà dell'ex gestore); due impianti meccanici di condizionamento per la gestione dell'aria interna all'unità immobiliare (dalle informazioni raccolte uno sembra essere non funzionante).

L'impianto elettrico, per quanto riscontrato, appare di tipologia standard non è disponibile alcuna documentazione certificativa che ne attesti la regolare esecuzione o la conformità.

All'interno del controsoffitto, il cui spessore è compreso tra 60 e 80 cm circa, sono integrati i seguenti impianti:

- sistemi di illuminazione interna, costituiti da faretti e plafoniere inserite in griglie metalliche;
- bocchette per la ventilazione, che garantiscono l'immissione e il recupero dell'aria, in collegamento con l'impianto centralizzato del Centro Commerciale Giotto;
- dispositivi antincendio, tra cui rilevatori di fumo, sprinkler, estintori e cassette contenenti nappi antincendio, posizionati all'interno del locale (gestiti dal condomino);
- ulteriori griglie per l'aria convogliata, la cui esatta funzione e collegamento all'impianto di climatizzazione non è stato possibile determinare con precisione.

<sup>3</sup> Attività che dovrebbe comunque essere svolta da un tecnico specializzato, non prevista dall'incarico.

Oltre alla ventilazione forzata, il Centro Commerciale Giotto mette a disposizione di ciascun esercizio commerciale gli allacciamenti a impianti centralizzati tramite:

- una coppia di tubazioni (mandata e ritorno) per la distribuzione di acqua calda per il riscaldamento invernale;
- una coppia di tubazioni (mandata e ritorno) per la circolazione di acqua refrigerata, destinata al raffrescamento estivo;

le tubazioni sono dotate di contabilizzatore.

Ciascun negozio collega il proprio impianto interno a queste linee generali, mantenendone comunque la proprietà e la gestione indipendente.

Il Centro Commerciale Giotto, realizzato nei primi anni '90, è costruito secondo i criteri edilizi tipici del periodo. La struttura è composta da:

- Telaio portante in cemento armato, con pilastri e solai in calcestruzzo armato;
- Murature di tamponamento in laterizio, rifinite con intonaco e successivamente tinteggiate o rivestite;
- Impianti centralizzati per il riscaldamento e il raffrescamento, che operano tramite canalizzazione dell'aria climatizzata.

## 12. Dimensioni lorde e superfici commerciali

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.).

La superficie del negozio è stata ricavata graficamente dalla planimetria catastale e dagli elaborati grafici di progetto, confrontate con le misure a campione



effettuate durante il sopralluogo applicando relative approssimazioni ed arrotondamenti.

La superficie riportata è da considerarsi indicativa e non definitiva in quanto derivate da restituzioni grafiche su grafici architettonici o su mappa catastale e non frutto di un rilievo dettagliato (non oggetto di incarico): superficie commerciale mq 1205.

Per quanto attiene la particella 25 sub 74 del foglio 75, trattandosi di un bene comune **privo di valore commerciale** non si ritiene di esprimere alcuna valutazione in merito.

### 13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali

Con riferimento al negozio del piano secondo, catastalmente identificato con il **Foglio 75 mappale 25/101**, in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista dell'impianto distributivo, sono stati eseguiti dei controlli dimensionali interni a campione, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state rilevate variazioni sostanziali tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, fatta eccezione per il rivestimento delle pareti perimetrali e per l'impianto distributivo interno. L'ingombro di massima dell'unità immobiliare rappresentato nella planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi, la planimetria catastale non corrisponde con quanto riscontrato in loco ma con la prevista demolizione delle opere abusive previste, viene ripristinata la coerenza planimetrica.

Per quanto attiene la **particella 25 sub 74 del foglio 75**, non è presente una planimetria catastale da confrontare con lo stato dei luoghi, trattandosi di un bene comune privo di valore commerciale non si ritiene di esprimere alcuna valutazione.

### 14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile







### 17. Formazione del lotto

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire **un unico lotto**, individuato catastalmente al **Fg 75 numero 25/101**, cat. C/1, consistenza 1.160 mq, Sup. Catastale 1.205 mq, rendita Euro 59.789,18, indirizzo Via Venezia n. 59-61 Piano 2 comprese le parti comuni condominiali ai sensi dell'art 1117 del CC (compresa la particella Fg 75 numero 25/74 C.F. ente comune, che non risulta citato in alcuno degli atti di provenienza).

#### Note del CTU

Risulta ancora intestata catastalmente alla società originaria

con sede in la quota di 6.003/100.000

(seimilatrécetomillesimi) di proprietà relativa a un locale deposito situato al piano primo sottostrada, così identificato:

- Catasto Fabbricati: Foglio 75, numero **25/87**, Indirizzo: Via Venezia n. 59-61, Piano: S1, Zona censuaria: 2, Categoria: C/2, Classe: 8, Consistenza: 10 mq, Superficie catastale totale: 14 mq, Rendita catastale: € 48,55.

**Trattasi di una piccola cantina di 10 mq catastali, situata al piano primo sottostrada e detenuta in comproprietà per una quota irrilevante, la si ritiene priva di valore commerciale.**

Il bene non è menzionato nell'atto di provenienza (atto del 3 settembre 2020, n. 47.654 di Repertorio, Notaio Dott.ssa Nicoletta Spina, Padova), mentre risulta presente in tutti i precedenti passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di indagine. L'immobile non risulta incluso né nel sequestro conservativo né nell'istanza di vendita. **Pertanto, non è attualmente oggetto di trasferimento, salvo diversa valutazione del Sig. Giudice, qualora ritenga che il bene possa avere carattere pertinenziale.**

### 18. Stima del valore del lotto



#### Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Lo scrivente ha provveduto a considerare quanto in precedenza esposto, la consistenza del lotto, la sua ubicazione, la zona di gravitazione con relativa accessibilità, la destinazione urbanistica dell'area, il sistema costruttivo, la vetustà, la qualità dei materiali, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, il risultato architettonico, la qualità e vetustà degli impianti, l'attuale andamento del mercato immobiliare.

Si è provveduto ad esperire un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è potuto esprimere un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, al netto dei principali costi da sostenere per la liberazione dell'unità dalle opere abusive e dei lavori ad esse collegati. Non sono oggetto di valutazione tutti i beni mobili presenti all'interno dei locali quali ad esempio tutti gli arredi non saldamente fissati al suolo, l'impianto elettrico limitatamente ai faretti di illuminazione, alle plafoniere a soffitto, il quadro elettrico, controsoffitti.

A seguito dell'indagine effettuata anche presso i siti delle agenzie immobiliari operanti in zona e sulla base dei valori indicativi espressi da Borsino Immobiliare e dal sito dell'Agenzia delle Entrate (OMI), oltre che in virtù della propria esperienza professionale, si è giunti all'individuazione del più probabile valore unitario di stima del bene nello stato attuale, in Euro 1.486,00/mq.

Considerato che tale valore è normalmente riferito a immobili commerciali di dimensioni ordinarie, generalmente comprese tra 50 mq e 300 mq, si precisa che – per superfici significativamente superiori – è prassi estimativa consolidata procedere con l'applicazione di un coefficiente di abbattimento del valore

unitario, al fine di tenere conto della diminuzione del valore marginale all'aumentare della superficie.

Tale riduzione risulta giustificata dalle seguenti criticità tipicamente associate a immobili di grandi dimensioni:

- Minore frazionabilità: maggiore difficoltà nel suddividere o riadattare lo spazio a destinazioni alternative;
- Minore liquidità: domanda più ristretta, con conseguente rallentamento nei tempi di collocamento sul mercato;
- Rischio locativo aumentato: minor numero di potenziali conduttori interessati a superfici molto ampie;
- Maggiore incidenza dei costi fissi: oneri gestionali e manutentivi più rilevanti in termini assoluti.

L'immobile oggetto di stima presenta una superficie pari a circa 1.205 mq, valore decisamente superiore rispetto alla pezzatura standard generalmente considerata nei dati di riferimento (OMI e Borsino Immobiliare), che si attestano mediamente fino a 250-300 mq circa per unità commerciali nella medesima zona.

Poiché i valori €/mq pubblicati da tali fonti sono riferiti a immobili di tipo medio, si ritiene tecnicamente fondato applicare un coefficiente correttivo in riduzione pari al 20%, in considerazione della minor commerciabilità derivante dalla dimensione elevata dell'unità immobiliare.

Tale scelta metodologica è adottata in via prudenziale e in assenza di dati transattivi direttamente comparabili nella stessa zona per superfici analoghe, ed è pienamente coerente con i principi riconosciuti della prassi estimativa professionale.

Inoltre, l'unità oggetto di stima è situata al terzo piano di un centro commerciale multipiano. Il piano è facilmente accessibile mediante ascensori, scale fisse e mobili, ed è collegato direttamente al parcheggio scoperto situato sul tetto dell'edificio, che consente l'ingresso diretto alla struttura.

I locali commerciali al medesimo livello si affacciano su una piazza coperta centrale, ma le attività presenti (tra cui una libreria, un negozio di strumenti

musicali, un negozio di oggettistica, un'agenzia viaggi e altre attività minori) non rappresentano poli attrattori significativi, tali da generare un flusso pedonale elevato e costante come ai piani sottostanti.

In assenza di ancore commerciali forti (es. supermercati, catene food o elettronica di largo consumo), si evidenzia una minore attrattività commerciale complessiva del piano rispetto ai livelli inferiori, dove si concentrano gli ingressi principali e i marchi di maggiore richiamo.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo in riduzione del 20% sul valore unitario, per tenere conto della minore visibilità, attrattività e affluenza rispetto ai piani sottostanti, pur considerando la buona accessibilità strutturale dell'unità.

Si ritiene infine coerente applicare una ulteriore riduzione del 10% per le importanti spese di gestione condominiali e consortili che costituiscono un onere fisso per la proprietà.

Le riduzioni complessivamente applicate sono adottate con criteri di prudenza e ragionevolezza, in conformità ai principi della stima immobiliare e in assenza di comparabili diretti riferibili a immobili di analoga superficie e collocazione all'interno del medesimo centro commerciale.

Valore unitario di partenza	€ 1.486,00 / mq
Superficie dell'immobile	1.205 mq
<u>Correttivo per grande dimensione</u>	- 20%
Valore dopo 1° correttivo	€ 1.188,80 / mq
<u>Correttivo per collocazione al 3° piano</u>	- 20%
Valore unitario finale corretto	€ 951,04 / mq
<u>Correttivo per spese condominiali</u>	- 10%
Valore unitario finale corretto	€ 855,94 / mq
Assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore unitario finale corretto	€ 727,55 / mq
Superficie mq 1.205 x Euro/mq 727.55 =	€ 876.692,45

Costi per demolizione cartongessi (\*) € 20.000,00

Costi per rimoz. e smaltimento pav. Esistente (\*) € 24.000,00

Costi per fornitura e posa nuovo pavimento (\*) € 66.000,00

Il più probabile valore di stima risulta pari a **euro 766.700,00 arrotondati** (settecentosessantaseimilasettecento/00).

Avvertenze e limitazioni

Si precisa che:

- Gli importi relativi agli interventi edili (\*) sono da ritenersi puramente indicativi, basati su prezzi medi di mercato alla data della presente relazione e non costituiscono preventivi vincolanti.
- Tali importi, indicati al netto dell'IVA, non possono essere considerati né definitivi né contrattuali e dovranno essere oggetto di specifici sopralluoghi e valutazioni tecniche da parte di imprese qualificate all'atto dell'eventuale esecuzione degli interventi.

## 19. Conclusioni

### LOTTO UNICO

Diritto venduto | Proprietà in quota per 1/1 dell'immobile con destinazione negozio/bottega censito al catasto dei fabbricati:

- **F. 75, part. 25, sub 101**, via Venezia n. 59-61 piano 2, z.c. 2, cat C1; oltre alle quote condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. compreso il bene con destinazione ufficio censito al catasto dei fabbricati:
- **F.75, part. 25, sub 74**, Via Venezia n. 59-61 **bene comune** (in quota, privo di valore commerciale).

Il bene verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, a seguito delle indagini effettuate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di quanto indicato ai precedenti capitoli il più probabile valore dell'intero compendio immobiliare da porre a base d'asta del lotto oggetto della presente relazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a **Euro**



**766.700,00 arrotondati (settecentosessantaseimilasettecento/00).**

**Quota di proprietà pari a 1/1 oltre alle parti condominiali in quota ai sensi dell'art. 1117 del C.C.**

Si evidenzia che eventuali oneri condominiali (sia ordinari che straordinari, nonché correnti e/o arretrati o già deliberati) non sono compresi nel valore di stima sopra indicato, e saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario per i periodi di competenza.

Tali costi, da ritenersi aggiuntivi rispetto al valore stimato, dovranno essere quantificati e aggiornati su richiesta, in sede di vendita, su indicazione dell'amministratore del condominio, come precisato nel relativo capitolo della presente relazione.

Padova, 20.01.2026

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini *architetto*

## 20. Allegati

Formano parte integrante del presente elaborato:

- |            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| Allegato 1 | documentazione fotografica           |
| Allegato 2 | documentazione catastale             |
|            | - Estratto di mappa                  |
|            | - Visura per soggetto                |
|            | - Visura storica per immobile sub 74 |