

RELAZIONE INTEGRATIVA che risponde alle osservazioni ricevute

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n. 138/2025

PROCEDENTE:



ESECUTATO:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Alessandra Paqualetto**
CUSTODE: **Avv. Luca Voltan**

PROPRIETA'

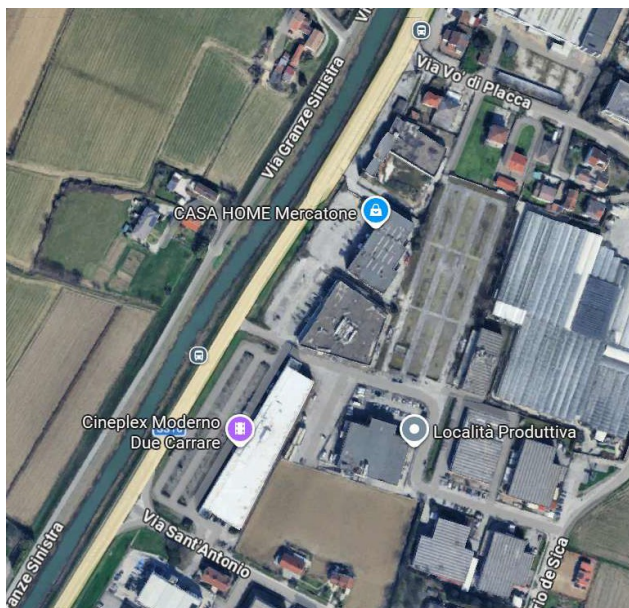


Diritto di: Proprietà per 1/1;

IMMOBILI VALUTATI:

Lotto unico: Edificio a due piani per attività commerciali-produttive con area scoperta attrezzata per accessi e parcheggio, ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) loc. **Mezzavia** e con accesso dalla via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: intera piena proprietà (1/1 p.p.)



Relatore: **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE INTEGRATIVA

che risponde alle osservazioni ricevute

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 138/2025

PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILI VALUTATI: **Lotto unico**: Edificio a due piani per attività commerciali-produttive con area scoperta attrezzata per accessi e parcheggio, ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) loc. **Mezzavia** e con accesso dalla via Vò di Placca (già strada Battaglia e tratto urbano della Strada Statale n. 16 “Adriatica”) al civ. n. 91

PROPRIETA': [REDACTED]) Diritto di:

Proprietà per 1/1;

Quota di proprietà sottoposta alla procedura: intera piena proprietà (1/1 p.p.)

Relatore: **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 479/2024 già 660/1983

A seguito dell'avvenuto deposito agli atti della relazione di stima del compendio immobiliare pignorato, allo scrivente sono pervenute le osservazioni formulate dal legale della società proprietaria dei beni immobili oggetto di perizia e alle stesse lo scrivente risponde come segue:

1) Erronea determinazione dell'oggetto della valutazione e violazione del pignoramento.

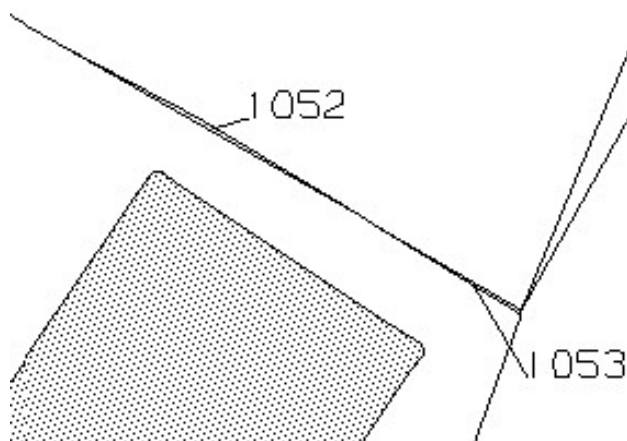
Si obietta che lo scrivente abbia incluso nella perizia e conseguente valutazione una particella catastale estranea al pignoramento (1052 di 5 mq), ritenendo un refuso la menzione di altra particella catastale (1053 di 2 mq).

Effettivamente all'ultimo capoverso di pagina 2 della relazione, lo scrivente indica la particella 1053 in luogo della corretta indicazione 1052 che però nei successivi capitoli descrittivi e identificativi viene correttamente indicata.

Quanto alla inclusione tra i beni oggetto di valutazione della particella catastale 1052 di 5 mq, oggetto di rilievo nelle osservazioni, si precisa che, essendo questione meramente giuridica, lo scrivente rimette all'Ill.mo Sig. Giudice della procedura esecutiva la decisione se confermarne l'inclusione, risultando quest'ultima particella 1052 di mq 5 indicata tra i beni sottoposti a sequestro conservativo reso esecutivo in via definitiva con sentenza di condanna annotata a margine del sequestro trascritto che converte il sequestro conservativo in pignoramento.

Si precisa comunque che:

- sotto il profilo puramente estimativo, il valore della suddetta particella 1052 di 5 mq, attribuito mediante i medesimi parametri estimativi indicati dallo scrivente nella sua relazione depositata agli atti, risulta di: $\text{mq } 5 \times 90,00 \text{ €/mq} = \textbf{450,00 €}$, (quattrocentocinquanta,00 Euro) importo che si intende comunque compreso nell'arrotondamento per difetto già indicato nella perizia e pertanto nessuna modifica al valore, già nella stessa espresso, viene eseguita dallo scrivente confermandone l'importo di **€ 3.100.000,00** in cifra tonda
- sotto il profilo della interclusione della particella, si segnala che tale particella 1052 di m 5 è costituita da un minuscolo triangolo allungato che si trova nei pressi dell'angolo Nord-Est dell'intera proprietà



Si tratta di una particella catastale che si trova lungo il confine con la particella 1176 che non ha alcun particolare utilizzo per il parcheggio degli automezzi senza alcuna interferenza sulla circolarità interna al lotto. Area del tutto ininfluente.

L'accesso dalla pubblica via alla suddetta particella 1052 è attualmente comunque garantito dalle aperture lungo la recinzione che separa la particella 979 dalla particella 637 che si trova a Sud e che è collegata alle particelle 640 e 1019 di cui alla struttura del noto CINEPLEX recentemente reso nuovamente operativo.

Se pertanto la suddetta particella diventasse un fondo intercluso per mancanza di un collegamento diretto alla pubblica via, di fatto è comodamente accessibile attraverso gli attuali percorsi di libero utilizzo.

2) Omessa valutazione dei costi necessari alla regolarizzazione del primo piano del fabbricato.

Quanto indicato nella relazione estimativa dello scrivente e depositata agli atti e di cui si obietta in contenuto indicato nelle pagine 8 e 13, deve ritenersi non correttamente interpretato, forse a causa di una ritenuta scarsa chiarezza di cui lo scrivente si scusa.

Nello specifico la stima è eseguita tenuto conto delle normali lavorazioni impiantistiche che consentono poi ai fruitori delle unità immobiliari di applicare le specifiche impiantistiche di utilizzo degli spazi. In sostanza la stima del costo di costruzione si ferma fino al punto di consegna e allaccio degli impianti così poi da permettere l'applicazione dei quadri elettrici e delle linee di alimentazione delle utenze di utilizzo.

La situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi evidenzia che l'impiantistica specifica del precedente utilizzatore e costituita principalmente dalle linee elettriche in canaletta metallica appesa al soffitto / parete, è stata manomessa con mancanza di installazione degli elementi di sicurezza e quindi prima di riattivare l'alimentazione ai quadri elettrici è sufficiente scollegare gli interruttori dalle linee stesse (operazione che in una semplice giornata di lavoro può essere facilmente eseguita da una ditta qualificata con un costo complessivo che non supera la spesa di 500,00 €, spesa del tutto influente sul valore del cespite.

Quanto poi indicato nello specifico pagina 13 della relazione depositata agli atti è riferito alla dismissione della attività di ristorazione che era esistente.

E' noto che all'insediamento di una attività commerciale si deve preventivamente dare corso ad una pratica amministrativa con l'ufficio comunale preposto a riceverla (SUAP) e nella suddetta pratica si dovranno allegare tutti gli elaborati tecnici per dimostrare progettualmente la conformità alle normative della suddetta attività, sia quelle di tipo igienico-sanitario che impiantistico. La pratica poi si conclude all'esito dei lavori con un collaudo finale e verifica dell'ufficio che rilascia l'agibilità all'esercizio dell'attività, certificazione che diversa da quella relativa alla componente immobiliare che viene rilasciata all'atto del completamento della sua costruzione.

La frase dello scrivente era specificatamente riferita alla agibilità dell'attività di ristorazione già insediata che, per effetto della sua dismissione con interventi di manomissione degli specifici impianti era di fatto decaduta. La frase dello scrivente ha lo scopo di avvisare l'eventuale aggiudicatario che prima di insediare una qualsiasi attività dovrà dare corso ad una pratica tecnica denominata SCIA da presentare al SUAP del comune per poter poi utilizzare i locali.

3) Erronea o incompleta valutazione della congruità del canone locativo offerto per il piano primo con la manifestazione di interesse di Phantom srl

Si premette che agli atti della procedura l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento 8.11.2025 si era espresso a fronte della manifestazione di interesse della [REDACTED] mentre ora in sede delle osservazioni a cui si risponde viene allegata una manifestazione di interesse della [REDACTED] con sede e rappresentante diversi dalla precedente che tuttavia ricalca nei modi e termini quella precedente.

Fatta tale premessa, l'obiezione sollevata in questo punto evidenzia con chiarezza quanto precisato dallo scrivente nel precedente capitolo e cioè che la ditta che intende utilizzare la porzione immobiliare in questione, dovrà predisporre e presentare una propria e specifica pratica per adeguare l'immobile alle sue necessità operative.

Nel merito delle suddette proposte "fotocopia" si evidenzia che la ditta chiede di scontare di in tre anni di € 36.000,00 il canone da versare per eseguire gli adattamenti alle sue esigenze operative iniziando il versamento ridotto ad € 6.000,00 mensili dopo 5 mesi dalla sottoscrizione del contratto e consegna dei locali.

Il versamento di 18.000,00 non è a titolo di deposito cauzionale ma delle prime tre mensilità in via anticipata.

L'esame che lo scrivente ha effettuato sulla proposta è esclusivamente di tipo estimativo e non di "merito di credito" del proponente.

L'esito dell'esame estimativo ne dichiara l'incongruità in quanto fortemente riduttivo fermo restando che compete comunque ai creditori esprimersi sulla accettabilità di tale proposta.

4) Omessa valutazione del valore delle due singole unità immobiliari del piano terra e del primo piano del fabbricato pignorato.

Lo scrivente ha valutato, nella relazione depositata agli atti della procedura, il compendio immobiliare come unico lotto determinandone il valore complessivo in € 3.100.00,00 in quanto non esiste una attuale suddivisione degli spazi esterni ad uso viabilità e parcheggio che in parte sono anche destinati all'uso pubblico come progettualmente indicato.

La suddivisione avrebbe comportato una progettualità di assegnazione dei suddetti spazi in capo ad ogni unità immobiliare, suddivisione del tutto aleatoria e che avrebbe anche dovuto essere regolamentata.

Se la proprietà fino ad ora non ha ritenuto di regolamentare e assegnare a ciascuna porzione immobiliare le aree di cui si parla, appare evidente che non ritenesse opportuno, per propri motivi, legare queste assegnazioni a decisioni risolutive.

Lo scrivente pertanto ha ritenuto di mantenere inalterato lo status quo proponendo la vendita in blocco unico lasciando al futuro acquirente ogni decisione di merito.

Raccogliendo comunque la richiesta formulata e al fine di indicare le molteplici opportunità di vendita proponibili per il compendio immobiliare pignorato, di seguito si esprimono le valutazioni delle due porzioni immobiliari già allo stato esistenti. Si premette che tra le stesse viene considerato, quale elemento di calcolo, il rapporto che intercorre tra le differenze tecniche ed in particolare quelle afferenti il piano di sviluppo dell'unità stessa, rapporto che è anche determinato sulla scorta delle redditualità acquisibili. Detto coefficiente è calcolato in 0,5625 per il piano terra, ottenuto considerandolo più appetibile del primo piano di circa il 12,5 % che risulta quale dato medio tra 10% e 15 % ottenuto mediante comparazione con le diverse valutazioni attribuite alle unità del confinante centro commerciale-direzionale (metodologia **Market Comparison Approach** – in sigla **MCA**), conseguentemente per la determinazione del valore da attribuire al primo piano il coefficiente di calcolo è originato per differenza, dall'intero, di quello assegnato al piano terra e precisamente $1,0000 - 0,5625 = 0,4375$.

Di seguito si riportano i valori attribuibili ad ogni singola unità immobiliare:

- **valore della unità immobiliare sviluppata al piano terra** e oggetto di occupazione conseguente a contratto di locazione:

Immobile di catasto fabbricati - n. 1 Dati identificativi Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)** Foglio **1** Particella **979** Subalterno **3** **Indirizzo** VIA VO' DI PLACCA n. 91 Piano T **Dati di classamento** Rendita: Euro **10.900,00**; Zona censuaria **1**, Categoria **D/8**

Alla suddetta unità immobiliare sulla scorta dei concetti estimativi già sviluppati nella relazione depositata agli atti si attribuisce il seguente valore:

€ 3.100.000,00 x 0,5625 = 1.743.750,00 € arrotondato a **€ 1.745.000,00**

- **valore della unità immobiliare sviluppata al piano primo** e libera da occupazioni:

Immobile di catasto fabbricati - n. 2 Dati identificativi Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD)** Foglio **1** Particella **979** Subalterno **8** **Indirizzo** VIA VO' DI PLACCA n. 91 Piano T-1 **Dati di classamento** Rendita: Euro **14.298,00**; Zona censuaria **1**, Categoria **D/8**

Alla suddetta unità immobiliare sulla scorta dei concetti estimativi già sviluppati nella relazione depositata agli atti si attribuisce il seguente valore:

€ 3.100.000,00 x 0,4375 = 1.356.250,00 € arrotondato a **€ 1.355.000,00**

Precisando che ad ogni porzione immobiliare, se alienata separatamente, dovrà essere attribuita la quota proporzionale sulle parti comuni ed in particolare sull'area scoperta ad uso viabilità di accesso e parcheggi, determinata in proporzione ai singoli valori attribuibili alle due unità salvo diversa decisione in sede di vendita seguendo comunque le indicazioni già introdotte progettualmente.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

31 Marzo 2026

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan