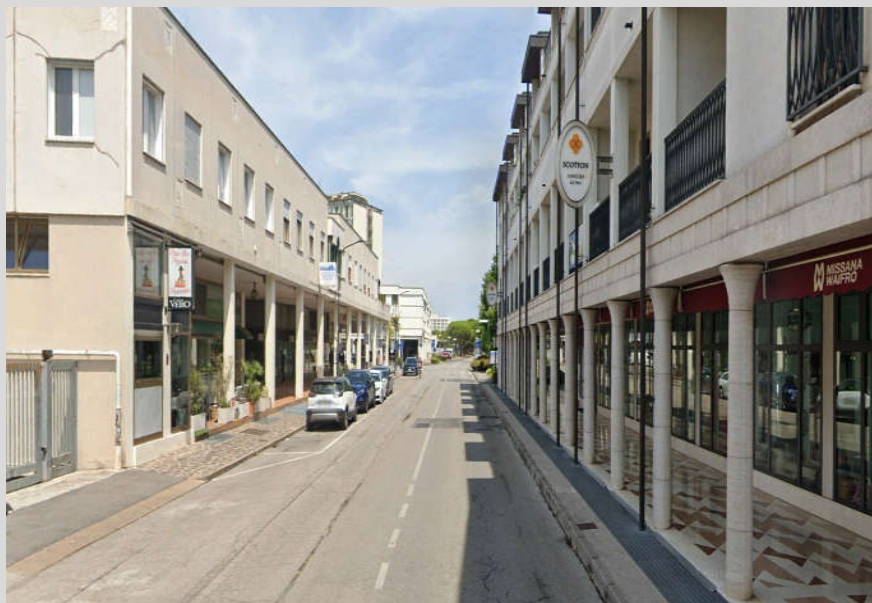


TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
SEZIONE FALLIMENTARE



**Compendio immobiliare costituito da un negozio adibito a profumeria con box auto, da un magazzino e da un box auto siti nel Comune di Abano Terme (PD),
in Piazza Dondi Dall'Orologio e Via Padre Leopoldo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Liquidazione Giudiziale n. 26 del 07/03/2025

Padova, 02/09/2025

Ing. ALEXIA MATTIA

Via Orlando Galante n. 18 - 35129 Padova
Tel. +39 347.0505315
e-mail: alexia.mattia@gmail.com



SCHEDA di SINTESI

COMMITTENTE:	TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA
PROCEDURA:	n. 26 del 07/03/2025 – “VAIFRO MISSANA PARFUMS S.r.l.”
TIPOLOGIA PROCEDURA:	Liquidazione Giudiziale
GIUDICE DELEGATO:	Dott. Giovanni G. Amenduni
CURATORE:	Dott. Carlo Pierobon
PERITO:	Ing. ALEXIA MATTIA, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4016, con studio in Padova, Via Orlando Galante n. 18 RICS Chartered Valuation Surveyor - MRICS n. 6949874
OGGETTO:	Compendio immobiliare costituito da un negozio adibito a profumeria con box auto, da un magazzino e da un box auto siti nel Comune di Abano Terme (PD), in Piazza Dondi Dall’Orologio e Via Padre Leopoldo
DATI CATASTALI:	Catasto Fabbricati, Comune ABANO TERME (PD) Lotto 1: Foglio 18 - Mappale 1537 - Sub 34 e Sub 53 Lotto 2: Foglio 18 - Mappale 630 - Sub 40 Lotto 3: Foglio 18 - Mappale 630 - Sub 62
IMPORTO STIMATO:	€ 1.157.000,00 (Euro unmilione centocinquantesette mila/00) di cui Lotto 1: € 1.060.000,00 (Euro un milione sessantamila/00) Lotto 2: € 70.000,00 (Euro settantamila/00) Lotto 3: € 27.000,00 (Euro ventisette mila/00)
DATA SOPRALLUOGO:	22/04/2025
DATA VALUTAZIONE:	08/08/2025
DATA RAPPORTO:	02/09/2025

PREMESSE

Dichiarazioni preliminari

La base di valore assunta

La metodologia di stima adottata

Sopralluogo

1 LOTTO 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1.1 Ubicazione

1.1.2 Titolarità

1.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.2.1 Stato di occupazione

1.2.2 Attestato di prestazione energetica:

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.3.1 Confini

1.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

1.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

1.4.1 Provvedimenti autorizzativi

1.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

1.4.3 Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

1.5 VALUTAZIONE

1.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

1.5.2 Considerazioni preliminari

1.5.3 Stima del Valore di Mercato

2 LOTTO 2

2.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1.1 Ubicazione

2.1.2 Titolarità

2.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

2.1.4 Stato di occupazione

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.2.1 Stato di occupazione

2.2.2 Attestato di prestazione energetica:

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2.3.1 Confini

2.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

2.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

2.4.1 Provvedimenti autorizzativi

2.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

2.4.3 Stima dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale

2.5 VALUTAZIONE

2.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

2.5.2 Considerazioni preliminari

2.5.3 Stima del Valore di Mercato

3 LOTTO 3

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1.1 Ubicazione

3.1.2 Titolarità

3.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.2.1 Stato di occupazione

3.2.2 Attestato di prestazione energetica:

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.3.1 Confini

3.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

3.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

3.4.1 Provvedimenti autorizzativi

3.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

3.5 VALUTAZIONE

3.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

3.5.2 Considerazioni preliminari

3.5.3 Stima del Valore di Mercato

4 CONCLUSIONI

5 LIMITI E ASSUNZIONI

6 NOTE FINALI

7 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alexia Mattia dichiara di avere ricevuto l'incarico dal Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, tramite il Curatore, Dott. Carlo Pierobon, per la redazione del Rapporto di Valutazione riferito al compendio immobiliare costituito da un negozio di profumeria con box auto, da un magazzino e da un box auto censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Abano Terme (PD) al Foglio 18, Mappale 1537, Sub 53, Sub 34 e Mappale 630, Sub 62, Sub 40.

Valutata la tipologia degli immobili oggetto di stima, si ritiene opportuna la formazione di n. 3 lotti di vendita:

Lotto 1: negozio di profumeria con box auto collegato censiti al Foglio 18, Mappale 1537, Sub 53 e Sub 34

Lotto 2: magazzino censito al Foglio 18, Mappale 630, Sub 62

Lotto 3: box auto censito al Foglio 18, Mappale 630, Sub 40

Dichiarazioni preliminari

La sottoscritta Ing. Alexia Mattia dichiara di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi e non avere rapporti di coniugio, di unione civile, parentela o affinità entro il secondo grado, convivenza di fatto e relazioni di natura professionale e patrimoniale con i soggetti destinatari del finanziamento interessato dal bene immobile oggetto del presente Rapporto di Valutazione.

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto in conformità alle linee guida dettate dagli International Valuation Standards (IVS) così come recepite dal Red Book RICS.

La base di valore assunta

La base di valore assunta per la valutazione immobiliare in oggetto è il valore di mercato inteso come *“L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*(IVS 104 - par. 30.1; RICS Red Book 2020- VPS4-4.1)

La metodologia di stima adottata

Criterio comparativo di stima per punti di merito che consente di ottenere il Valore di Mercato di un immobile soggetto mediante il confronto ponderato con immobili “comparabili”, appartenenti al medesimo segmento di mercato rilevati nella zona di riferimento dell'immobile soggetto, attraverso la valutazione delle specifiche caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile espressa mediante coefficienti di ragguaglio.

Criterio di stima per comparazione diretta che consente di ottenere il Valore di Mercato di un immobile soggetto sulla base dei prezzi di immobili “comparabili” di riferimento appartenenti al medesimo segmento di mercato, rilevati nella zona di riferimento dell'immobile soggetto.

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato eseguito in data 22/04/2025 alla presenza del Curatore Dott. Carlo Pierobon.

Durante la visita ispettiva sono state eseguite le seguenti attività:

- È stata visitata la parte interna ed esterna dei beni immobili in oggetto
- È stata prodotta la documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi
- È stato verificato lo stato conservativo dei beni immobili in oggetto
- È stata verificata l'accessibilità dei beni immobili in oggetto e la relativa posizione commerciale
- È stata verificata la conformità urbanistica e catastale dei beni immobili in oggetto.

1 LOTTO 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1.1 Ubicazione

Il bene immobile in oggetto si trova tra Via A. Volta, Piazza Dondi dell'Orologio e Via Padre Leopoldo, nella zona centrale del Comune di Abano Terme (PD), catastalmente l'unità ad uso negozio identificata al Mapp. 1537, Sub 53 risulta essere in Piazza Dondi dell'Orologio n. 8 e l'unità ad uso box auto identificata al Mapp. 1537, Sub 34 risulta essere in Via Luigi Configliachi n. 6.

1.1.2 Titolarità

Il bene immobile in oggetto risulta intestato alla società in forza dell'atto di compravendita del Notaio in Padova, n. 52558 di Rep. e n. 10884 di Racc. del 27/12/2002, registrato a Padova in data 14/01/2003 al n. 468 Serie PUBB.

1.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

Nel suddetto atto di compravendita vengono citate le convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Abano Terme con atto del Segretario Comunale Rep. n. 4010 in data 24/06/1999, registrato a Padova il 09/07/1999 al n. 30325, con atto Rep. n. 4125 in data 09/05/2001, registrato a Padova il 21/05/2001 al n. 3392 ed ivi trascritto il 24/05/2001 ai nn. 20073/13446 e con atto Rep. n. 4144 in data 13/03/2002.

Dalla Ispezione ipotecaria n. T129495 del 02/09/2025 sono state rilevate le seguenti formalità a carico del bene immobile in oggetto:

- Iscrizione contro del 24/07/2003 - Registro Particolare 7716 Registro Generale 33280 - Pubblico ufficiale Camporese Loris Repertorio 54802/11550 del 18/07/2003 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Annotazione n. 7945 del 13/10/2004 (erogazione a saldo)
Iscrizione n. 3971 del 04/07/2023
- Iscrizione contro del 04/07/2023 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 24770 - Pubblico ufficiale Camporese Loris Repertorio 54802 del 18/07/2003 - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscrizione n. 7716 del 2003
- Iscrizione contro del 23/02/2023 - Registro Particolare 985 Registro Generale 6328 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 105 del 20/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Annotazione n. 3865 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 02/03/2023 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7239 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 91 del 23/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Annotazione n. 3864 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 25/11/2024 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 44186 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2271 del 06/11/2024 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è costituito da un negozio adibito a profumeria con box auto censiti al Foglio 18, Mappale 1537, Sub 53 e Sub 34 inseriti in un complesso a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su quattro piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimesse.

L'unità Sub 53, adibita a negozio per la vendita al dettaglio di articoli di profumeria, bigiotteria, prodotti e attrezzature per estetiste e parrucchieri, si compone al piano terra di un ampio vano dedicato alla vendita, un gruppo di servizi igienici con anti e un vano tecnico con accesso dall'esterno e al piano interrato da un vano adibito a magazzino ed esposizione con un ufficio e un locale per il test dei prodotti, realizzati in pareti mobili, due ripostigli sottoscala, un locale contatori, ricavato nella nicchia esistente, e un corridoio di collegamento con il box auto al Sub 34.

I due piani sono collegati da due vani scala interni posti in corrispondenza delle pareti Nord e Sud dell'unità.

L'unità Sub 53 gode di due ingressi posti lungo la parete Ovest, interamente composta da vetrine, con affaccio sul portico ad uso comune su Via Padre Leopoldo e da un ingresso lungo la parete Est, anche questa interamente composta da vetrine, con affaccio sul portico su Piazza Dondi dell'Orologio e sul Parco Urbano Termale.

L'accesso al box auto al Sub 34 avviene sia internamente dal Sub 53, che dal vano scala condominiale munito di ascensore e dalla rampa carraia condominiale con ingresso da Via A. Volta e uscita su Via Padre Leopoldo.

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto è dotato di area scoperta ad uso comune adibita a percorsi carrabili e pedonali e a portici e cortile ad uso pubblico.

Costruzione

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto presenta struttura portante in c.a. ai piani interrati e a telaio con travi e pilastri in c.a. ai piani superiori., tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai al piano terra e primo interrato in lastre tipo "Predalles" e i solai superiori in laterocemento tipo "Bausta", e copertura a falde con manto in coppi.

Finiture

Le finiture riscontrate sono di livello medio – buono sia esternamente che internamente e comprendono:

- Pavimentazione in piastrelle di gres ovunque e in cemento nel garage
- Pareti intonacate e tinteggiate ovunque e rivestite in piastrelle nei servizi igienici
- Serramenti in alluminio con vetrocamera del tipo antisfondamento per le vetrine, aperture automatizzate per gli ingressi al negozio, protette con inferriate esterne a due battenti, vetro retinato con griglie esterne al piano interrato e basculante in ferro nel garage
- Controsoffitti in cartongesso con interposta illuminazione e griglie di aerazione al piano terra e in quadrotti di fibra minerale al piano interrato

La dotazione impiantistica presente è completa per la categoria e comprende gli impianti elettrico, idrosanitario, di riscaldamento / condizionamento mediante aerotermini e canalizzazioni a soffitto, alimentati con caldaia a gas, antincendio e di allarme/videosorveglianza, telefonia/internet.

Manutenzione

Lo stato di manutenzione riscontrato risulta complessivamente di livello buono sia internamente che esternamente.

Contesto

Il bene immobile in oggetto costituisce parte di un condominio.

Accessibilità

Il bene immobile in oggetto si colloca nel centro del Comune di Abano Terme, parzialmente nella zona pedonale del

Parco Urbano Termale, caratterizzata da una buona accessibilità da viabilità secondaria, e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi nelle vicinanze.

Rischio Sismico

Il Comune di Abano Terme rientra in Zona Sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti, così come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021.

1.2.1 Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo il bene immobile in oggetto risultava libero da persone ma con presenza di arredi e materiali di proprietà della società esecutata, in corso di inventario.

1.2.2 Attestato di prestazione energetica:

Da una ricerca effettuata nell'archivio informatico della Regione Veneto non risultano essere stati depositati Attestati di Prestazione Energetica per il bene immobile in oggetto.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni – N.C.T. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme									
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	Reddito	
								Dominicale	Agrario
	18	1537			ENTE URBANO	3.118,00			

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – N.C.E.U. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme											
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Tipo rendita
-	18	1537	53	1		C/1	7	335 mq	393 mq	€ 7.889,39	Definitiva
-	18	1537	34	1		C/6	2	31 mq	31 mq	€ 45,15	Definitiva

Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.):

Sub 1 - Rampe, area di manovra, bocche da lupo comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-96-97

Sub 2 - Vano scale e ascensore comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-96-97

Sub 3 - Vano scale e ascensore comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-96-97

Sub 4 - Vano scale e ascensore comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-96-97

Sub 5 - Vano scale e ascensore comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-96-97

Sub 59 - Cortile comune ai Subb 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-60-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-93-95-96-97-99-100

1.3.1 Confini

Il bene immobile nel suo insieme confina al piano terra da Nord in senso orario con i Sub 52, Sub 3 (B.C.N.C.), Sub 59 (B.C.N.C.), Sub 4 (B.C.N.C.), Sub 54 e Sub 59 (B.C.N.C.) e al piano primo sottostrada con i Sub 52, Sub 23, Sub 1 (B.C.N.C.), Sub 35, Sub 4 (B.C.N.C.), Sub 54 e con il Sub 1 (B.C.N.C.).

1.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

In seguito al sopralluogo effettuato presso il bene immobile in oggetto e alla verifica della documentazione inerente agli identificativi catastali sopracitati l'unità ad uso negozio identificata al Mapp. 1537, Sub 53 risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Si evidenzia una difforme rappresentazione del vano scala posto più a Nord e della relativa posizione della porta di accesso al negozio lato Via Padre Leopoldo imputabile ad un errore grafico stante la data di protocollo della planimetria catastale e la data dell'ultima pratica autorizzata in cui risultano invece correttamente rappresentati.

Si rende noto che al piano interrato sono stati ricavati un ufficio, un locale dedicato ai test dei prodotti, un locale tecnico nella nicchia in corrispondenza della parete Sud e un ripostiglio nel sottoscala a Nord mediante la realizzazione di pareti mobili in legno multistrato e porte; trattasi di pareti mobili appoggiate al pavimento e semplicemente fissate al soffitto e alle pareti perimetrali.

L'unità ad uso box auto identificata al Mapp. 1537, Sub 34 risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale; si evidenzia un lieve scostamento nella rappresentazione del foro d'ingresso.

1.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'area su cui ricade il bene immobile in oggetto è identificata secondo il Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Abano Terme, come "Zona Territoriale Omogenea A - Centro storico".

1.4.1 Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. AC01/019 del 15/06/2001 - per *"nuova costruzione di un edificio a destinazione mista, residenziale - direzionale - commerciale identificato come edificio "A" - nel Piano Particolareggiato n.° 1 denominato Parco Urbano Termale in Via Busonera F"*
- D.I.A. prot. n. 25989 del 03/10/2003 per varianti interne in corso d'opera alla C.E. n. AC01/019
- Richiesta di Agibilità Prot. n. 9311 del 09/04/2004, assentita in data 19/04/2004

1.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

In seguito al sopralluogo effettuato presso il bene immobile in oggetto e all'esame della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme è stato riscontrato che l'unità ad uso negozio identificata al Mapp. 1537, Sub 53 risulta essere conforme con quanto rappresentato negli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. del 03/10/2003.

Si rende noto che al piano interrato sono stati ricavati un ufficio, un locale dedicato ai test dei prodotti, un locale tecnico nella nicchia in corrispondenza della parete Sud e un ripostiglio nel sottoscala a Nord mediante la realizzazione di pareti mobili in legno multistrato e porte; trattasi di pareti mobili appoggiate al pavimento e semplicemente fissate al soffitto e alle pareti perimetrali agevolmente removibili.

L'unità ad uso box auto identificata al Mapp. 1537, Sub 34 risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato negli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. del 03/10/2003 fatta eccezione per la posizione del foro apertura del basculante annoverabile tra gli scostamenti minimi, considerati differenze minime e accidentali tra lo stato di fatto di un immobile e il progetto approvato e non sono considerate illeciti o abusi edilizi, pertanto, non necessitano di procedure di sanatoria.

1.4.3 Stima dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale

Si stima che il costo per l'adeguamento delle planimetrie catastali possa essere quantificato circa in € 1.000,00 oltre oneri di legge e spese.

1.5 VALUTAZIONE

1.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alle ultime pratiche edilizie autorizzate, dalle planimetrie catastali e dalle misurazioni eseguite nel corso del sopralluogo sono stati desunti i seguenti dati dimensionali:

Rif. Catastali	Descrizione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Commerciale [mq]	Altezza Utile Int. [m]
Sub 53	Negozi P.T.	260,00	1,00	260,00	3,50
Sub 53	Magazzino P.S1	300,00	0,80	240,00	2,70
Sub 34	Box Auto P.S1	34,00	1,00	34,00	2,70

Le superfici lorde sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali e metà dei muri di confine con le unità adiacenti, valutando al 80% la superficie del magazzino al piano interrato del negozio al Sub 53.

1.5.2 Considerazioni preliminari

- Il bene immobile in oggetto è costituito da un negozio adibito a profumeria con relativo box auto al piano interrato, inseriti in un complesso condominiale a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su quattro piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimesse, la cui costruzione risale ai primi anni 2000
- Lo stato di manutenzione del fabbricato e le finiture presenti risultano complessivamente di livello medio - buono sia internamente che esternamente, con una dotazione impiantistica completa per la categoria
- Il bene immobile in oggetto si colloca nel centro del Comune di Abano Terme, parzialmente nella zona pedonale del Parco Urbano Termale, caratterizzata da una buona accessibilità da viabilità secondaria e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi nelle vicinanze
- Il più probabile Valore di Mercato delle unità commerciali è stato stimato utilizzando il metodo comparativo per punti di merito mentre il Valore di Mercato dei box auto è stato stimato con il criterio della comparazione diretta

1.5.3 Stima del Valore di Mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile Valore di Mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessiterà di alcuna riduzione ulteriore del valore.

VALUTAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE				
CARATTERISTICHE	SOGGETTO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Data dell'indagine	-	08/08/2025	08/08/2025	08/08/2025
Distanza dal soggetto	-	< 1 Km	< 1 Km	< 1 Km
Indirizzo	P.zza Dondi Orologio Abano Terme (PD)	Parco Urbano Termale Abano Terme (PD)	Via Marzia Abano Terme (PD)	Via Alessandro Volta Abano Terme (PD)
Localizzazione	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione d'uso	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Altezza Utile [m]	2,70 – 3,50	n.d.	3,00	n.d.
Superficie Comm [mq]	500,00	110,00	367,00	250,00
Prezzo [€]	-	390.000,00	390.000,00	330.000,00
Prezzo unitario [€/Mq]	-	3.545,45	1.062,67	1.320,00
Anno di costruzione	2004	2000	1980	1974
Scoperta esclusiva	No	No	No	No
Classe energetica	n.c.	E	F	E
Fonti dati	-	https://www.immobiliare.it/annunci/119952474/	https://www.immobiliare.it/annunci/118135981/	https://www.immobiliare.it/annunci/122510308/

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI COMPARABILI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni	Centro piccole dimensioni	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Pregio	Centrale	Centro storico
Posizionamento	Posizione strategica	Normale inserimento	Normale inserimento
Tipologia dell'area	Zona pedonale	Contesto cittadino	Contesto cittadino
Presenza di collegamenti	Buoni	Buoni	Buoni
Dotazione di trasporto pubblico	Buona	Buona	Buona
Dotazione di parcheggi pubblici	Buona	Buona	Buona
Presenza di servizi	Buona	Buona	Buona
Tipologia costruttiva	Muratura tradizionale	Muratura tradizionale	Muratura tradizionale
Vetustà dell'edificio	Tra i 20 ed i 30 anni	Tra i 30 ed i 50 anni	Maggiore 50 anni
Stato di conservazione esterna	Normale	Normale	Normale
Funzionalità esterna	Senza scoperto esclusivo	Senza scoperto esclusivo	Senza scoperto esclusivo
Commerciabilità	Tra 100 e 250 mq	Tra 250 e 500 mq	Tra 250 e 500 mq
Livello di piano	Più livelli	Più livelli	Più livelli
Fronte strada prevalente-Esposizione	F. principale – E. buona	F. principale – E. buona	F. principale – E. buona
Tipologia di fabbricato	Porzione fabb. multipiano	Porzione fabb. multipiano	Porzione fabb. multipiano
Stato di conservazione interna	Normale	Normale	Normale
Finiture generali	Normali	Normali	Normali
Caratteri distributivi	Pareti Fisse	Pareti Fisse	Pareti Fisse
Impianto elettrico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Impianto idraulico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Impianto termico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Servizi igienici/WC	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Pavimentazioni	Normali	Normali	Normali
Infissi	Normali	Normali	Normali
Isolamento termico	Normale	Normale	Normale
Isolamento acustico	Normale	Normale	Normale
Classe energetica	E	F	E
Superficie Comm [mq]	110,00	367,00	250,00
Prezzo di vendita [€]	390.000,00	390.000,00	330.000,00
Prezzo di vendita unitario [€/mq]	3.545,45	1.062,67	1.320,00
Coeff. di ragguaglio	1,02	0,86	0,83

Campione	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	110,00	390.000,00	3.545,45	1,02	112,20	1.569,41	2.463.056,95
2	367,00	390.000,00	1.062,67	0,86	315,98	-913,37	834.247,16
3	250,00	330.000,00	1.320,00	0,83	207,90	-656,04	430.390,60

Valore medio unitario	€/mq	1.976,04
Deviazione standard degli immobili campione	€/mq	1.930,72
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	3.906,77
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	45,32

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI DA VALUTARE	
CARATTERISTICHE	IMMOBILE SOGGETTO
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Pregio
Posizionamento	Posizione strategica
Tipologia dell'area	Zona pedonale
Presenza di collegamenti	Buoni
Dotazione di trasporto pubblico	Buona
Dotazione di parcheggi pubblici	Buona
Presenza di servizi	Buona
Tipologia costruttiva	Muratura tradizionale
Vetustà dell'edificio	Tra i 20 ed i 30 anni
Stato di conservazione esterna	Buona
Funzionalità esterna	Senza scoperto esclusivo
Commerciabilità	Tra 250 e 500 mq
Livello di piano	Più livelli
Fronte strada prevalente-Esposizione	F. principale – E. buona
Tipologia di fabbricato	Porzione fabbricato multipiano
Stato di conservazione interna	Buona
Finiture generali	Buone
Caratteri distributivi	Pareti Fisse
Impianto elettrico	Normale conservazione
Impianto idraulico	Normale conservazione
Impianto termico	Normale conservazione
Servizi igienici/WC	Normale conservazione
Pavimentazioni	Normali
Infissi	Normali
Isolamento termico	Normale
Isolamento acustico	Normale
Classe energetica	n.d.
Superficie Comm [mq]	500,00
Coeff. di ponderazione	1,17
Valore di mercato medio pesato comparabili [€/mq]	1.745,09
Valore di mercato medio pesato soggetto [€/mq]	2.050,04
Valore attuale di mercato [€]	1.025.018,97
Riduzione per difformità urbanistiche/catastali	Trascurabile
Valore attuale di mercato (arrotondato) [€]	1.025.000,00

VALUTAZIONE IMMOBILE AD USO BOX AUTO			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Data dell'indagine	08/08/2025	08/08/2025	08/08/2025
Distanza dal SOGGETTO	< 3 Km	< 3 Km	< 3 Km
Indirizzo	Via Valerio Flacco Abano Terme (PD)	Abano Terme (PD)	Via Aureliana Montegrotto Terme (PD)
Livello di piano	P.S1	P.T	P.S1
Consistenza metrica [mq]	21,00	16,00	14,00
Prezzo [€]	19.500,00	25.000,00	15.000,00
Prezzo unitario [€/mq]	928,57	1.562,50	1.071,43
Coeff. Ponderazione	1,00	0,70 <i>Livello di piano</i>	1,00
Prezzo unitario ponderato [€/mq]	928,57	1.093,75	1.071,43
Fonti di ingresso dei dati	https://www.immobiliare.it/annunci/109796399/	https://www.immobiliare.it/annunci/120474066/	https://www.immobiliare.it/annunci/121041202/

Dai prezzi unitari riportati nella tabella si ottiene un valore di mercato medio unitario, per le unità a destinazione d'uso box auto pari a **€/mq 1.031,25**.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI DA VALUTARE	
CARATTERISTICHE	IMMOBILE SOGGETTO
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Centrale
Posizionamento	Normale inserimento
Tipologia dell'area	Contesto cittadino
Superficie Comm [mq]	34,00
Coeff. di ponderazione	1,00
Valore di mercato medio comparabili [€/mq]	1.031,25
Valore attuale di mercato [€]	35.063,00
Riduzione per difformità urbanistiche/catastali	Trascurabile
Valore attuale di mercato (arrotondato) [€]	35.000,00

Riepilogo valutazione Lotto 1

Unità immobiliare ad uso commerciale adibita a profumeria posta al piano terra con magazzino al piano seminterrato, identificata catastalmente al Foglio 18, Mappale 1537, Sub 53

Valore attuale di mercato stimato in: **€ 1.025.000,00**

Unità immobiliare ad uso box auto posta al piano piano primo sottostrada, identificata catastalmente al Foglio 18, Mappale 1537, Sub 34

Valore attuale di mercato stimato in: **€ 35.000,00**

Valore attuale di mercato LOTTO 1 stimato in: **€ 1.060.000,00**

2 LOTTO 2

2.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1.1 Ubicazione

Il bene immobile in oggetto si trova nella zona centrale del Comune di Abano Terme (PD) con ingresso da Via Padre Leopoldo; catastalmente l'unità immobiliare risulta essere in Piazza Sacro Cuore n. 35.

2.1.2 Titolarità

Il bene immobile in oggetto risulta intestato alla società in forza dell'atto del Notaio Riccardo Mezzetti in Abano Terme (PD), Rep. n. 25263 del 13/03/1986, registrato a Padova in data 01/04/1986 al n. 4514 e successivo atto del Notaio Giovanni Battista Todeschini in Padova Rep. n. 52792 del 08/04/1993, registrato a Padova in data 19/04/1993 al n. 2780, di trasformazione di società da

2.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

Dalla Ispezione ipotecaria n. T129495 del 02/09/2025 sono state rilevate le seguenti formalità:

- Iscrizione contro del 13/05/2019 - Registro Particolare 3167 Registro Generale 18541 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1089/2019 del 26/04/2019 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 4365 del 04/10/2024 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 23/02/2023 - Registro Particolare 985 Registro Generale 6328 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 105 del 20/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 3865 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 02/03/2023 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7239 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 91 del 23/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 3864 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 25/11/2024 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 44186 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2271 del 06/11/2024 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è costituito da un magazzino posto al piano primo sottostrada di un complesso a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su tre piani fuori terra e due piani interrati destinati a magazzini e autorimesse e risulta composto da magazzini, un ufficio, un archivio e un gruppo di servizi igienici, caratterizzati da significativi dislivelli interni colmati con due distinte rampe di scalini.

L'accesso all'unità avviene dal marciapiede pubblico su Via Padre Leopoldo da una scala esterna condominiale.

Costruzione

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto presenta struttura portante in c.a. ai piani interrati e a telaio con travi e pilastri in c.a. ai piani superiori., tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai al piano terra e primo interrato in lastre tipo "Predalles" e i solai superiori in laterocemento tipo "Bausta", e copertura a falde con manto in coppi.

Finiture

Le finiture riscontrate sono complessivamente di livello mediocre sia esternamente che internamente e comprendono:

- Pavimentazione in piastrelle di gres
- Pareti intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle nei servizi igienici
- Serramenti in alluminio e ferro con vetro retinato, porta di ingresso in ferro con chiusura a due battenti.

La dotazione impiantistica presente è quella standard per la categoria e comprende gli impianti elettrico, idrosanitario, di riscaldamento mediante aerotermi e canalizzazioni a soffitto, che si suppone fosse alimentato con caldaia condominiale; l'intera componente impianti ad oggi risulta obsoleta e disattivata.

Manutenzione

Lo stato di manutenzione riscontrato risulta complessivamente di livello mediocre versando in stato di abbandono da molto tempo con la componente impiantistica risalente all'epoca della costruzione, completamente da ristrutturare a norma di legge.

Contesto

Il bene immobile in oggetto costituisce parte di un condominio.

Accessibilità

Il bene immobile in oggetto si colloca nel centro del Comune di Abano Terme caratterizzato da una buona accessibilità da viabilità secondaria e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi nelle vicinanze.

Rischio Sismico

Il Comune di Abano Terme rientra in Zona Sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti, così come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021.

2.2.1 Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo il bene immobile in oggetto risultava libero da persone ma con presenza di arredi e materiali di proprietà della società esecutata.

2.2.2 Attestato di prestazione energetica:

Da una ricerca effettuata nell'archivio informatico della Regione Veneto non risultano essere stati depositati Attestati di Prestazione Energetica per il bene immobile in oggetto.

2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni – N.C.T. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme									
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	Reddito	
								Dominicale	Agrario
-	18	630			ENTE URBANO	2.430,00			

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – N.C.E.U. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme											
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Tipo rendita
-	18	630	62	1		C/2	1	146 mq	162 mq	€ 194,54	Definitiva

2.3.1 Confini

Il bene immobile in oggetto confina a Nord con cavedi condominiali, ad Est e Ovest con altre unità e a Sud con la parete perimetrale su Via Padre Leopoldo.

2.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

In seguito al sopralluogo effettuato presso il bene immobile in oggetto e alla verifica della documentazione inerente agli identificativi catastali sopracitati è stata riscontrata la presenza di alcune difformità per diversa distribuzione del corpetto servizi igienici, per la realizzazione di partizioni interne e non risultano rappresentati gli scalini di accesso alla zona servizi né la finestratura nastro in corrispondenza della parete di confine con il cavedio.

2.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'area su cui ricade il bene immobile in oggetto è identificata secondo il Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Abano Terme, come "Zona Territoriale Omogenea A - Centro storico".

2.4.1 Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 180/74 del 26/03/1975 - per *"costruzione del fabbricato di piani 5 in Via P. Leopoldo sul terreno censito: Comune di Abano Terme, Sezione Unica, Foglio 18, Mappali nr. 630 ad uso negozi e civili abitazioni"*
- Concessione Edilizia n. 298/81 del 08/01/1982 - per parziale cambio di destinazione d'uso
- Permesso di Agibilità Progetto n. 180/74 e n. 298/81 del 11/02/1982
- Concessione Edilizia n. 180/74/1 del 10/12/1984 - per parziale cambio di destinazione d'uso
- Comunicazione per l'esecuzione di "OPERE INTERNE" ai sensi dell'Art.26 della Legge 28/02/1985, n. 47, Prot. n. 834 del 02/01/1987 per lavori di modifica interni nel locale magazzino al piano interrato del negozio di "Profumeria ed accessori per parrucchieri, ecc.", sito in Comune di Abano Terme, Via A. Volta, 37

2.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

In seguito al sopralluogo effettuato presso il bene immobile in oggetto e all'esame della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto allegati alla Comunicazione per l'esecuzione di "opere interne" del 02/01/1987 per la realizzazione di alcune pareti interne e la creazione di un il tamponamento in mattoni del varco di collegamento con il magazzino adiacente di proprietà di terzi.

2.4.3 Stima dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale

Si rende necessario effettuare una ulteriore più approfondita ricerca presso l'Ufficio tecnico del Comune di Abano Terme per chiarire la questione del varco di collegamento con il magazzino adiacente di proprietà di terzi, non presente nella planimetria catastale con la quale sussiste un sostanziale disallineamento.

Si rende quindi necessario procedere con la regolarizzazione edilizia di quanto sanabile mediante presentazione di idonea pratica edilizia di sanatoria, nel rispetto della normativa vigente, e successivo aggiornamento della planimetria catastale e la rimozione di quanto non eventualmente sanabile.

Si stima che il costo di regolarizzazione possano essere quantificato in circa € 10.000,00 oltre accessori di legge e spese.

2.5 VALUTAZIONE

2.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alle ultime pratiche edilizie autorizzate, dalle planimetrie catastali e dalle misurazioni eseguite nel corso del sopralluogo sono stati desunti i seguenti dati dimensionali:

Rif. Catastali	Descrizione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Commerciale [mq]	Altezza Utile Int. [m]
Sub 62	Magazzino P.S1	160,00	0,60	96,00	1,95 - 3,00

La superficie lorda è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e metà dei muri di confine con le unità adiacenti, valutando la superficie del magazzino al 60% trovandosi al piano interrato, con accesso solo mediante scala esterna e quindi senza accesso carrabile e/o montacarichi e per l'altezza di ridotta per gran parte dell'estensione.

2.5.2 Considerazioni preliminari

- Il bene immobile in oggetto è costituito da un magazzino posto al piano primo sottostrada di un complesso condominiale a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su tre piani fuori terra e due piani interrati destinati a magazzini e autorimesse la cui costruzione risale ai primi anni '80
- Lo stato di manutenzione e le finiture presenti risultano di livello mediocre con la componente impiantistica completamente da ristrutturare
- Il bene immobile in oggetto si colloca nel centro del Comune di Abano Terme caratterizzato da una buona accessibilità da viabilità secondaria e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi
- Il più probabile Valore di Mercato è stato stimato utilizzando il metodo comparativo per punti di merito
- Per il bene immobile in oggetto sono state rilevate alcune difformità edilizie e catastali per regolarizzare le quali è stato stimato un costo di circa € 10.000,00 oltre oneri di legge e costi

2.5.3 Stima del Valore di Mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile Valore di Mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessità di alcuna riduzione ulteriore del valore.

VALUTAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE				
CARATTERISTICHE	SOGGETTO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Data dell'indagine	-	08/08/2025	08/08/2025	08/08/2025
Distanza dal soggetto	-	< 1 Km	< 1 Km	< 1 Km
Indirizzo	Via Padre Leopoldo Abano Terme (PD)	Parco Urbano Termale Abano Terme (PD)	Via Marzia Abano Terme (PD)	Via Alessandro Volta Abano Terme (PD)
Localizzazione	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione d'uso	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Altezza Utile [m]	1,95 – 3,00	n.d.	3,00	n.d.
Superficie Comm [mq]	96,00	110,00	367,00	250,00
Prezzo [€]	-	390.000,00	390.000,00	330.000,00
Prezzo unitario [€/Mq]	-	3.545,45	1.062,67	1.320,00
Anno di costruzione	1982	2000	1980	1974
Scoperta esclusiva	Si	No	No	No
Classe energetica	n.c.	E	F	E
Fonti dati	-	https://www.immobiliare.it/annunci/119952474/	https://www.immobiliare.it/annunci/118135981/	https://www.immobiliare.it/annunci/122510308/

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI COMPARABILI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni	Centro piccole dimensioni	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Pregio	Centrale	Centro storico
Posizionamento	Posizione strategica	Normale inserimento	Normale inserimento
Tipologia dell'area	Zona pedonale	Contesto cittadino	Contesto cittadino
Presenza di collegamenti	Buoni	Buoni	Buoni
Dotazione di trasporto pubblico	Buona	Buona	Buona
Dotazione di parcheggi pubblici	Buona	Buona	Buona
Presenza di servizi	Buona	Buona	Buona
Tipologia costruttiva	Muratura tradizionale	Muratura tradizionale	Muratura tradizionale
Vetustà dell'edificio	Tra i 20 ed i 30 anni	Tra i 30 ed i 50 anni	Maggiore 50 anni
Stato di conservazione esterna	Normale	Normale	Normale
Funzionalità esterna	Senza scoperto esclusivo	Senza scoperto esclusivo	Senza scoperto esclusivo
Commerciabilità	Tra 100 e 250 mq	Tra 250 e 500 mq	Tra 250 e 500 mq
Livello di piano	Più livelli	Più livelli	Più livelli
Fronte strada prevalente-Esposizione	F. principale – E. buona	F. principale – E. buona	F. principale – E. buona
Tipologia di fabbricato	Porzione fabbricato multipiano	Porzione di fabbricato multipiano	Porzione di fabbricato multipiano
Stato di conservazione interna	Normale	Normale	Normale
Finiture generali	Normali	Normali	Normali
Caratteri distributivi	Pareti Fisse	Pareti Fisse	Pareti Fisse
Impianto elettrico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Impianto idraulico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Impianto termico	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Servizi igienici/WC	Normale conservazione	Normale conservazione	Normale conservazione
Pavimentazioni	Normali	Normali	Normali
Infissi	Normali	Normali	Normali
Isolamento termico	Normale	Normale	Normale
Isolamento acustico	Normale	Normale	Normale
Classe energetica	E	F	E
Superficie Comm [mq]	110,00	367,00	250,00
Prezzo di vendita [€]	390.000,00	390.000,00	330.000,00
Prezzo di vendita unitario [€/mq]	3.545,45	1.062,67	1.320,00
Coeff. di ragguaglio	1,02	0,86	0,83

Campione	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	110,00	390.000,00	3.545,45	1,02	112,20	1.569,41	2.463.056,95
2	367,00	390.000,00	1.062,67	0,86	315,98	-913,37	834.247,16
3	250,00	330.000,00	1.320,00	0,83	207,90	-656,04	430.390,60

Valore medio unitario	€/mq	1.976,04
Deviazione standard degli immobili campione	€/mq	1.930,72
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	3.906,77
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	45,32

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI DA VALUTARE	
CARATTERISTICHE	IMMOBILE SOGGETTO
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Centrale
Posizionamento	Normale inserimento
Tipologia dell'area	Contesto cittadino
Presenza di collegamenti	Buoni
Dotazione di trasporto pubblico	Buona
Dotazione di parcheggi pubblici	Buona
Presenza di servizi	Buona
Tipologia costruttiva	Muratura tradizionale
Vetustà dell'edificio	Tra i 30 ed i 50 anni
Stato di conservazione esterna	Normale
Funzionalità esterna	Senza scoperto esclusivo
Commerciabilità	Tra 250 e 500 mq
Livello di piano	Più livelli
Fronte strada prevalente-Esposizione	F. secondario – E. scadente
Tipologia di fabbricato	Porzione di fabbricato multipiano
Stato di conservazione interna	Pessima e/o grezzo
Finiture generali	Pessima e/o grezzo
Caratteri distributivi	Pareti Fisse
Impianto elettrico	Da ristrutturare
Impianto idraulico	Da ristrutturare
Impianto termico	Da ristrutturare
Servizi igienici/WC	Da ristrutturare
Pavimentazioni	Scadenti
Infissi	Scadenti
Isolamento termico	Scadente
Isolamento acustico	Scadente
Classe energetica	n.d.
Superficie Comm [mq]	96,00
Coeff. di ponderazione	0,48
Valore di mercato medio pesato comparabili [€/mq]	1.745,09
Valore di mercato medio pesato soggetto [€/mq]	833,96
Valore attuale di mercato [€]	80.059,89
Riduzione per difformità urbanistiche/catastali	€ 10.000,00
Valore attuale di mercato (arrotondato) [€]	€70.000,00

Valore attuale di mercato LOTTO 2 stimato in:

€ 70.000,00

3 LOTTO 3

3.1 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1.1 Ubicazione

Il bene immobile in oggetto si trova nella zona centrale del Comune di Abano Terme (PD) con ingresso da Via Padre Leopoldo; catastalmente l'unità immobiliare risulta essere in Via Alessandro Volta n. 31.

3.1.2 Titolarità

Il bene immobile in oggetto risulta intestato alla società in forza dell'atto del Notaio Riccardo Mezzetti in Abano Terme (PD), Rep. n. 25263 del 13/03/1986, registrato a Padova in data 01/04/1986 al n. 4514 e successivo atto del Notaio Giovanni Battista Todeschini in Padova Rep. n. 52792 del 08/04/1993, registrato a Padova in data 19/04/1993 al n. 2780, di trasformazione di società da

3.1.3 Vincoli, convenzioni e oneri giuridici

Dalla Ispezione ipotecaria n. T129495 del 02/09/2025 sono state rilevate le seguenti formalità:

- Iscrizione contro del 23/02/2023 - Registro Particolare 985 Registro Generale 6328 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 105 del 20/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 3865 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 02/03/2023 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7239 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 91 del 23/01/2023 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 3864 del 03/08/2023 (cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 25/11/2024 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 44186 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2271 del 06/11/2024 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è costituito da un box auto posto al piano secondo sottostrada di un complesso a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su tre piani fuori terra e due piani interrati destinati a magazzini e autorimesse con accesso dalla rampa carraia condominiale con ingresso e uscita su Via Padre Leopoldo oltre che da due vani scala con funzione di uscite di sicurezza.

Costruzione

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto presenta struttura portante in c.a. ai piani interrati e a telaio con travi e pilastri in c.a. ai piani superiori., tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, solai al piano terra e primo interrato in lastre tipo "Predalles" e i solai superiori in laterocemento tipo "Bausta", e copertura a falde con manto in coppi.

Finiture

Le finiture riscontrate sono di livello medio sia esternamente che internamente e comprendono:

- Pavimentazione in cemento
- Basculante in ferro nel garage, cancello metallico automatizzato all'imbocco della rampa condominiale

La dotazione impiantistica comprende il solo impianto di illuminazione e l'impianto antincendio nell'area di manovra condominiale.

Manutenzione

Lo stato di manutenzione riscontrato risulta complessivamente di livello medio stante l'età dell'edificio.

Contesto

Il bene immobile in oggetto costituisce parte di un condominio.

Accessibilità

Il bene immobile in oggetto si colloca nel centro del Comune di Abano Terme caratterizzato da una buona accessibilità da viabilità secondaria e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi nelle vicinanze.

Rischio Sismico

Il Comune di Abano Terme rientra in Zona Sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti, così come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021.

3.2.1 Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo il bene immobile risultava libero da persone e cose.

3.2.2 Attestato di prestazione energetica:

Bene immobile non assoggettato all'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.

3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni – N.C.T. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme									
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	Reddito	
								Dominicale	Agrario
-	18	630			ENTE URBANO	2.430,00			

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – N.C.E.U. - Provincia di Padova - Comune di Abano Terme											
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Tipo rendita
-	18	630	40	1		C/6	2	26 mq	26 mq	€ 37,87	Definitiva

3.3.1 Confini

Il bene immobile in oggetto confina a Nord con il cavedio, ad Est e Ovest con altre unità e a Sud con la corsia di manovra condominiale.

3.3.2 Dichiarazione di conformità catastale

In seguito al sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare in oggetto e alla verifica della documentazione inerente agli identificativi catastali sopracitati il bene immobile in oggetto risulta essere sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Si evidenzia un lieve scostamento nella rappresentazione del foro d'ingresso.

3.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'area su cui ricade il bene immobile in oggetto è identificata secondo il Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Abano Terme, come "Zona Territoriale Omogenea A - Centro storico".

3.4.1 Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in cui si inserisce il bene immobile in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 180/74 del 26/03/1975 - per "costruzione del fabbricato di piani 5 in Via P. Leopoldo sul terreno censito: Comune di Abano Terme, Sezione Unica, Foglio 18, Mappali nr. 630 ad uso negozi e civili abitazioni"
- Concessione Edilizia n. 298/81 del 08/01/1982 - per parziale cambio di destinazione d'uso
- Permesso di Agibilità Progetto n. 180/74 e n. 298/81 del 11/02/1982
- Concessione Edilizia n. 180/74/1 del 10/12/1984 - per parziale cambio di destinazione d'uso
- Comunicazione per l'esecuzione di "OPERE INTERNE" ai sensi dell'Art.26 della Legge 28/02/1985, n. 47, Prot. n. 834 del 02/01/1987 per lavori di modifica interni nel locale magazzino al piano interrato del negozio di "Profumeria ed accessori per parrucchieri, ecc.", sito in Comune di Abano Terme, Via A. Volta, 37

3.4.2 Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

In seguito al sopralluogo effettuato presso il bene immobile in oggetto e all'esame della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme è stata riscontrata la sostanzialmente conformità con quanto rappresentato negli elaborati di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 180/74/1 del 10/12/1984 fatta eccezione per la dimensione del foro apertura del basculante che si estende per tutta la larghezza del box auto annoverabile tra gli scostamenti minimi, considerati differenze minime e accidentali tra lo stato di fatto di un immobile e il progetto approvato e non sono considerate illeciti o abusi edilizi.

3.5 VALUTAZIONE

3.5.1 Dati dimensionali (Superficie Esterna Lorda)

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alle ultime pratiche edilizie autorizzate, dalle planimetrie catastali e dalle misurazioni eseguite nel corso del sopralluogo sono stati desunti i seguenti dati dimensionali:

Rif. Catastali	Descrizione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Commerciale [mq]	Altezza Utile Int. [m]
Sub 40	Box Auto P.S2	25,00	1,00	25,00	2,50

Le superficie lorda è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e metà dei muri di confine con le unità adiacenti.

3.5.2 Considerazioni preliminari

- Il bene immobile oggetto di valutazione è costituito da un box auto posto al piano secondo sottostrada di un complesso condominiale a destinazione mista commerciale, residenziale e direzionale sviluppato su tre piani fuori terra e due piani interrati destinati a magazzini e autorimesse la cui costruzione risale ai primi anni '80
- Lo stato di manutenzione e le finiture presenti risultano complessivamente di livello medio sia internamente che esternamente compatibilmente con l'età del fabbricato e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare
- Il bene immobile in si colloca nel centro del Comune di Abano Terme caratterizzato da una buona accessibilità da viabilità secondaria e buona dotazione trasporto pubblico, di parcheggio pubblico e di servizi nelle vicinanze
- Il più probabile Valore di Mercato è stato stimato con il criterio della comparazione diretta

3.5.3 Stima del Valore di Mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile Valore di Mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessiterà di alcuna di riduzione ulteriore del valore.

VALUTAZIONE IMMOBILE AD USO BOX AUTO			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Data dell'indagine	08/08/2025	08/08/2025	08/08/2025
Distanza dal SOGGETTO	< 3 Km	< 3 Km	< 3 Km
Indirizzo	Via Valerio Flacco Abano Terme (PD)	Abano Terme (PD)	Via Aureliana Montegrotto Terme (PD)
Livello di piano	P.S1	P.T	P.S1
Consistenza metrica [mq]	21,00	16,00	14,00
Prezzo [€]	19.500,00	25.000,00	15.000,00
Prezzo unitario [€/mq]	928,57	1.562,50	1.071,43
Coeff. Ponderazione	1,00	0,70 <i>Livello di piano</i>	1,00
Prezzo unitario ponderato [€/mq]	928,57	1.093,75	1.071,43
Fonti di ingresso dei dati	https://www.immobiliare.it/annunci/109796399/	https://www.immobiliare.it/annunci/120474066/	https://www.immobiliare.it/annunci/121041202/

Dai prezzi unitari riportati nella tabella si ottiene un valore di mercato medio unitario, per le unità a destinazione d'uso box auto pari a **€/mq 1.031,25**.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILI DA VALUTARE	
CARATTERISTICHE	IMMOBILE SOGGETTO
Inquadramento geografico	Centro piccole dimensioni
Localizzazione	Centrale
Posizionamento	Normale inserimento
Tipologia dell'area	Contesto cittadino
Superficie Comm [mq]	25,00
Coeff. di ponderazione	1,00
Valore di mercato medio comparabili [€/mq]	1.031,25
Valore attuale di mercato [€]	26.813,00
Riduzione per difformità urbanistiche/catastali	Trascurabile
Valore attuale di mercato (arrotondato) [€]	27.000,00

Valore attuale di mercato LOTTO 3 stimato in:

€ 27.000,00

4 CONCLUSIONI

Lotto 1 - Valore attuale di mercato stimato in:	€ 1.060.000,00
Lotto 2 - Valore attuale di mercato stimato in:	€ 70.000,00
Lotto 3 - Valore attuale di mercato stimato in:	€ 27.000,00
VALORE ATTUALE DI MERCATO INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 1.157.000,00

5 LIMITI E ASSUNZIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Il presente Rapporto di Valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Abano Terme (PD) ha rilasciato copia delle pratiche edilizie reperite.

Si precisa che la ricerca è risultata particolarmente articolata e complessa in virtù della intricata situazione caratterizzante gli immobili nonché dalla vetustà di alcuni degli immobili oggetto di valutazione.

Non è quindi possibile escludere in termini assoluti l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie non messe a disposizione della scrivente.

Non è prevista dal presente incarico la verifica della presenza di materiali inquinanti soprasuolo, sottosuolo e/o negli elementi costituiti l'involucro edilizio del bene immobile oggetto di valutazione, di fonti di inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo.

Non è altresì prevista dal presente incarico la verifica della conformità e/o sicurezza della componente impiantistica presente la cui valutazione è da intendersi puramente di tipo qualitativo finalizzata alla stima del Valore di Mercato del compendio immobiliare in oggetto.

6 NOTE FINALI

In esito all'accesso agli atti sono state rilevate alcune difformità amministrative per difformità distributive interne quali avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, Art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si evidenzia che non essendo stato eseguito un rilievo puntuale degli immobili oggetto di valutazione, la determinazione delle difformità riscontrate è da intendersi puramente di tipo qualitativo finalizzata alla dichiarazione di conformità edilizia e catastale e alla stima del Valore di Mercato del compendio immobiliare in oggetto.

La determinazione precisa dei costi di regolarizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi potrà avvenire solo in sede di specifico rilievo e predisposizione delle relative pratiche edilizie a catastali con quantificazione dei costi, diritti, sanzioni e competenze professionali.

7 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Atto di compravendita Notaio Loris Camporese n. 52558 di Rep. e n. 10884 di Racc. del 27/12/2002
- Documentazione catastale
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria
- Visura camerale

Padova, 02/09/2025

Il Tecnico

Ing. Alexia Mattia

