

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO: Esecuz. Imm. n°**R.E. 275/2025** - G.E. Dott.ssa S. Segalina

Promosso da:

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che,

- in data 26.11.2025, il sottoscritto Geom. Enrico Visentin - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4021 ed all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale al n° 2496 - nominato esperto per la stima dei beni immobiliari nella procedura in epigrafe citata, veniva incaricato di rispondere al "quesito tipo" integralmente riportato nel verbale di giuramento;
- per il deposito della Relazione è stato assegnato il termine di almeno 30 giorni prima della prossima udienza ex art. 569 c.p.c., fissata dal G.E. in data 20.05.2026;

tanto premesso, accettato l'incarico, il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, compiuto i necessari accertamenti, assunte tutte le informazioni ritenute utili, acquisiti gli idonei documenti ed effettuato sopralluogo negli immobili in data 08 gennaio 2026, presenta la seguente Relazione.



Risposte al quesito:

“ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 c.p.c.”:

Esaminati i documenti, lo scrivente li ritiene idonei alla procedura ed acquisisce nota di trascrizione del titolo di provenienza: "Atto Giudiziario – Decreto di trasferimento immobili" del 10.03.1999, n° Rep. 38/94 del Tribunale di Padova, trascritto il 29.04.1999 ai nn. 13544/9026.

a) “IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE”:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito dalla **piena proprietà per l'intero di unità ad uso negozio ai piani S1-T-1°**, facente parte di un complesso condominiale a destinazione mista commerciale-direzionale-residenziale sito in Comune di **Abano Terme (PD), in via Alessandro Volta n.33**.

E' attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Abano Terme, foglio 18, particella 630:

- **sub 1** (via Alessandro Volta n.33, piano S1-T-1, Zona Cens. 1, Cat. C/1, cl. 8, cons. 189 mq, Sup. Cat. 197 mq, R.C. € 5.856,62);

Intestato a:

con sede in

*in proprietà superficiaria per 1/1.**

** NOTA DEL CTU: il diritto di “proprietà superficiaria” attualmente riportato in banca dati catastale è scorretto (derivante da mero errore di inserimento dati). Dal titolo di provenienza, di cui all’Atto Giudiziario del 10.03.1999, il diritto reale in capo al soggetto debitore è invece di “piena proprietà”.*

Detti beni insistono su area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Abano Terme, foglio 18, mappale 630 (Ente Urbano, Ha. 0.24.30).

Tra i confini, in ordine antiorario:



per l'unità sub 1 p.T: N- portico condominiale uso pubblico; O- altra unità negozio; S- rampa carraia condominiale mapp.1170; E- strada via Padre Leopoldo;

per l'intero mapp. 630: N- strada via Alessandro Volta; O- piazza Sacro Cuore; S- mapp.1645-1169-1170; E- strada via Padre Leopoldo.

I beni immobiliari, così come sopra identificati, formano un **lotto unico**.

DESCRIZIONE GENERALE - LOTTO UNICO:

Trattasi di un'unità ad uso negozio, adibita a bar-ristorante, facente parte di un complesso condominiale (denominato "*Condominio S. GIORGIO*") ubicato ad Abano Terme, ai civici n.33-39 di via Alessandro Volta, in pieno centro della città, limitrofo alla chiesa Parrocchiale del Sacro Cuore, in una zona prettamente commerciale, direzionale e residenziale, caratterizzata da un contesto urbano consolidato.

L'intero edificio, costruito tra la fine degli anni '70 ed inizio anni '80 (formato da struttura portante a telaio con travi e pilastri in c.a., murature in laterizio e solai in laterocemento), si sviluppa su cinque livelli di piano: tre fuori terra (destinati ad uso commerciale il p.t. e direzionale e residenziale ai p. 1°-2°) e due interrati (destinati ai locali accessori, magazzini e garage). Il condominio insiste su autonomo lotto non recintato, aperto sulle vie pubbliche che ne delimitano tre lati (via A. Volta, piazza S. Cuore e via P. Leopoldo), collegate da percorsi porticati interni ad uso pubblico che attraversano l'intero piano terra e da cui hanno anche diretto accesso tutte le unità commerciali.

La rampa carrabile di accesso agli interrati, ubicata nel lato sud, è dotata di cancello carraio e pedonale metallici ad apertura automatizzata sul fonte strada.

L'unità in oggetto sviluppa al piano terra la parte a vendita del negozio con un unico ambiente di forma geometrica rettangolare, stretto ma allungato (delle dimensioni interne di circa ml. 24,80 x ml. 3,45), internamente collegato con scala interna al piano seminterrato riservato ai locali accessori con cucina-preparazioni alimenti per attività di ristorazione.

Composizione: al piano terra: negozio in unico ambiente con altezza utile interna max. ml. 4,40 per 2/3 soppalcato (h. min. ml. 2,20) e completamente vetrato su due lati, locali w.c., spogliatoio, ripostiglio, rampa scale accesso piano



1° soppalcato (h. ml. 2,05) e vano scale di collegamento ai locali sottostanti; al piano seminterrato: ampio locale cucina e preparazione (h. 2,95) con angolo forno pizza, montacarichi (trasporto vivande al piano superiore) e zona acquaio, cella frigo, n.2 w.c. con antibagno, magazzino e zona ingresso di servizio carico/scarico accessibile dal passo carraio condominiale. Il tutto per una superficie commerciale complessiva calcolata in mq. 192,00.

Le finiture interne (pavimentazioni in piastrelle ceramiche al piano terra con soppalco in tavolato ligneo sostenuto da struttura in profili metallici, rampa scale soppalco in legno, rivestimenti locali di servizio e cucina in ceramica; porta tagliafuoco di separazione tra piani, serramenti porte, finestre e vetrate esterne in alluminio con vetro-camera e portone ingresso carraio in ferro) risultano in gran parte risalenti all'epoca di costruzione (tra fine anni '70 ed inizio anni '80) e sono generalmente in mediocre stato di conservazione. Si segnalano al piano terra alcune finiture ed accessori mancanti (parapetto vano scale, protezione e rivestimento montacarichi) e modifiche ai divisori locali w.c./rip./spogliatoio dovuti a lavori in corso d'opera interrotti.

Impianti tecnologici: imp. riscaldamento autonomo formato da caldaia a gas metano e corpi radianti mancanti al p.t. e canalizzazione ad aria al p.S1, imp. idrosanitario con adduzione da acquedotto pubblico, imp. elettrico (f.m., antenna tv, telefono, citofono) con tubazioni sottotraccia al p.t. ed a vista al p.S1. Anch'essi in parte risalenti all'epoca di costruzione ma con componentistica più recente dell'impianto elettrico che risulta rinnovata.

CARATTERISTICHE ENERGETICHE: l'involucro edilizio, non è provvisto di elementi di coibentazione significativi per l'abbattimento della trasmittanza termica; superfici disperdenti: l'unità confina con altre unità riscaldate solo al piano superiore; fonti di energie rinnovabili: non presenti. L'indice qualitativo di prestazione energetica è pertanto collocabile nelle classi di bassa efficienza.

b) “CORRISPONDENZA”:

Gli elementi identificativi dei beni risultanti dal pignoramento coincidono esattamente con i dati riportati nell'istanza di vendita e sono corrispondenti con



c) “STATO DI POSSESSO e FORMAZIONE LOTTI”:

d) “REGIME PATRIMONIALE, FORMALITA’, VINCOLI/ONERI NON CANCELLABILI E/O OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE”:

e) “FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE”:

ISCRIZIONI:

- 5



, in forza atto di iscrizione a ruolo
emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 28.05.2019 rep. n°
2882/7719, contro "
gravante la piena proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente
esecuzione.

TRASCRIZIONI:

- **19.11.2025 ai nn. 45227 R.G. e 31419 R.P.:** pignoramento a favore di

contro

in forza del verbale di pignoramento notificato da Uff. Giudiz. del
Tribunale di Padova in data 09.10.2025 n° rep. 6524, gravante la piena
proprietà per l'intero dei beni oggetto della presente esecuzione.

f) "REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA":

Gli immobili in esecuzione sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.180/74 del 26.03.1975 (*Costruzione del fabbricato di piani
5 ad uso negozi e civili abitazioni*);
- Permesso di Agibilità n. 180/74 del 23.04.1981 e n. 180/74 – 298/81 del
11.02.1982;

Successivamente è stata presentata **domanda di Condono Edilizio n. A23 prot.
gen. 11163 del 29.07.1985** per parziale cambio di destinazione d'uso "*soppalco
da ripostiglio a sala ristorante*" e "*porzione locale interrato ad uso cucina
gastronomica*". Tale domanda risulta ad oggi non definita ed, a seguito di
comunicazione del Comune di Abano Terme del 25.02.1991, in attesa di
integrazione dei seguenti documenti/adempimenti:

- versamento congruo oblazione / oneri di urbanizzazione;
- dimostrazione epoca di realizzazione opere abusive per l'interrato.

Esaminati i predetti atti e la relativa documentazione allegata, dall'accertamento
eseguito in sede di sopralluogo, lo stato di fatto degli immobili non è risultato
conforme con quanto autorizzato in quanto: il parziale cambio di destinazione



d'uso, di cui alla domanda di Condonio Edilizio, non è ancora stato autorizzato e si sono inoltre riscontrati recenti lavori relativi ad opere interne interrotte e non completate ai locali di servizio al piano terra privi di titolo abilitativo.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 380/2001, non viene prodotto in quanto trattasi di lotto urbano con superficie nominale complessiva inferiore ai 5.000 mq.

La zona su cui insiste il fabbricato condominiale è classificata dallo strumento urbanistico vigente comunale P.I. in Z.T.O.: "B" ed individuata nelle aree soggette a regole generali "C" aree consolidate a destinazione d'uso mista (M).

g) “COMPROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI”:

Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali a favore di soggetti terzi oltre all'esecutato.

h) “OPERE ABUSIVE”:

Per la definizione del permesso di costruire in sanatoria, di cui al Condonio Edilizio sopra descritto si quantificano i seguenti costi tecnici e amministrativi (comprensivi di congruaggio oblazione ed oneri aggiornati degli interessi legali maturati all'attualità calcolabile in circa € 6500/7000) complessivamente stimati dallo scrivente CTU in circa € 9.000,00. In alternativa rimane salva la possibilità di rinunciare al parziale cambio d'uso mediante richiesta di archiviazione e ripristino dei locali coinvolti con un deprezzamento dei beni valutabile di pari importo.

i) “GESTIONE SPESE CONDOMINIALI”:

Dai dati forniti dall'Amministrazione Condominiale (soc. "Amministrazione Imm.re Euganea S.A.I.E. s.a.s."), le spese condominiali ordinarie riferite



all'unità sopradescritta, ammontano mediamente a circa € 3000,00 annuali. Al momento a carico dell'esecutato risultano morosità pregresse superiori a due annualità.

I) “STIMA DEL VALORE COMMERCIALE”:

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI MISURAZIONE:

Il procedimento di stima adottato, basato su metodi comparativi, fa riferimento ai prezzi medi di mercato in situazioni analoghe. Le modalità di misurazione sono effettuate attraverso l'uso di rilievi metrici e misure geometriche rigorose, escluso ogni altro metodo e le cui risultanze (per il dimensionamento delle consistenze) sono espresse convenzionalmente al lordo delle murature per la superficie commerciale oppure al netto delle murature per superficie e volume utile, con esclusione di eventuali parti comuni se esistenti in quanto considerati nell'attribuzione dei valori unitari.

Per tale motivo, la formulazione finale dei valori degli immobili è da considerarsi a corpo e non a misura e comprensiva di tutti i loro diritti, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, come in essere.

CONSISTENZE DEI BENI:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>SUPERFICIE UTILE</i>	<i>VOLUME UTILE</i>
NEGOZIO piano T	Mq. 95.00 x 100% = mq 95.00	Mq. 85.00	Mc. 374.00
Soppalco piano 1°	Mq. 60.00 x 50% = mq 30.00	Mq. 48.00	/
Locali accessori piano S1	Mq. 112.00 x 60% = mq 67.20	Mq. 95.00	Mc. 265.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 192,20			
TOTALE IN ARRONDAMENTO = Mq. 192,00			



ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO:

Dalla ricerca di mercato effettuata in loco per beni simili (appartenenti al medesimo segmento e/o aventi la medesima funzione economica), sono stati individuati i seguenti prezzi commerciali praticati:

N	Tipologia contrattuale	Beni	Sup. comm.	Prezzo praticato	Valore unitario
1	Compravendita del 23.12.2025	Negozio - in via Alessandro Volta 33. Abano Terme	mq 161	€ 130.000,00	€ 807/mq
2	Compravendita del 19.07.2024	Negozio - in via Alessandro Volta 33. Abano Terme	mq 137	€ 90.000,00	€ 657/mq
3	Compravendita del 08.06.2023	Negozio - in Piazza Sacro Cuore 35. Abano Terme	mq 111	€ 120.000,00	€ 1081/mq

Prezzo unitario medio di riferimento: € 848,33/mq.

Coefficienti di adeguamento / appetibilità:

- ubicazione e contesto: 1,00
- vetustà: 1,00
- stato manutentivo / dotazione impianti: 0,95
- consistenze, dimensioni e lay-out ambienti: 0,80

Valore unitario adeguato: € 848,33 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,80 = € 644,73/mq.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Sulla base del risultato dell'indagine conoscitiva, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, valutate le loro particolarità, nonché consultati i risultati delle vendite giudiziarie avvenute in zona, fornite da Astalegale, il sottoscritto perito Geom. Enrico Visentin valuta il più probabile valore commerciale di:

Negozio al p. S1-T-1°, in piena proprietà per l'intero – via Alessandro Volta n.33, Abano Terme – libero:

MQ. 192,00 x € 645,00 / mq = € 123.840,00

Detrazione per spese condominiali insolute
(max. due annualità): = € - 6.000,00

Detrazione per regolarizzazione edilizia / ripristino): = € - 9.000,00

€ 108.840,00



Detrazione per assenza di garanzie per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - 15%	= € - 16.326,00
TOTALE prezzo base d'asta:	€ 92.514,00

Arrotondabile ad **€ 92.000,00** (Euro **novantaduemila/00**).

* * *

A conclusione dell'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente Relazione e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Grantorto, 13 marzo 2026

Il CTU
Geom. Enrico Visentin



ALLEGATI uniti alla relazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali con estratto di mappa;
3. Planimetrie catastali unità immobiliare;
4. Licenza Edilizia e Certificati di Agibilità;
5. Domanda Condono Edilizio n. A23 del 29.07.1985.

ALLEGATI su pagine separate:

6. Titolo di provenienza: nota di trascrizione "Atto Giudiziario – Decreto di trasferimento immobili" del 10.03.1999;
7. Prospetto riepilogativo "LOTTO UNICO";
8. Attestazione consegna/invio copia perizia ai debitori e creditori costituiti.

