

**Arch. Maria Toninello**

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

([maria.toninello@gmail.com](mailto:maria.toninello@gmail.com))

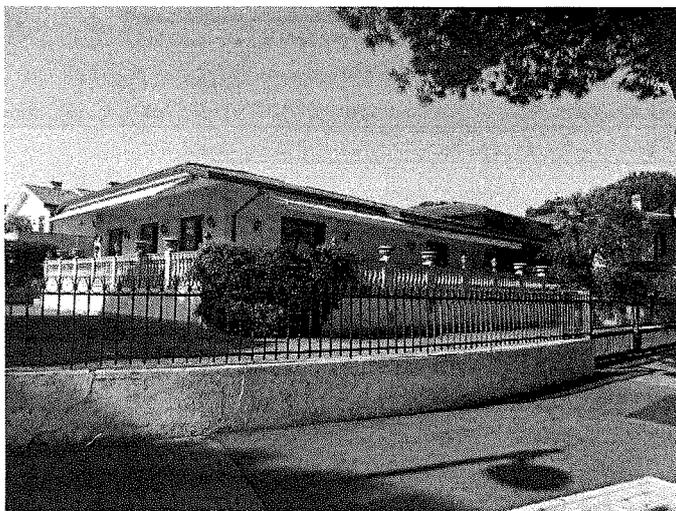
([maria.toninello@archiworldpec.it](mailto:maria.toninello@archiworldpec.it))

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA TELEMATICAMENTE il 5.09.2023

## TRIBUNALE DI PADOVA

G. E. Dott.ssa Paola Rossi

PROCEDURA N. R. G. **363/2021** ESECUZIONI  
SOLUTION BANK SPA  
contro



## INTEGRAZIONE DI PERIZIA

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuta la comunicazione a seguito udienza del 31 gennaio 2023 nella quale il Custode, rilevate talune criticità della perizia depositata chiede un'integrazione che prenda posizione sui punti meglio indicati di seguito.

Il pignoramento colpisce beni immobili in piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Il compendio è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra e un seminterrato, nella quale trovano posto due unità residenziali, un garage e un'unità commerciale adibita a pizzeria. L'intero edificio ha area esclusiva circostante sui quattro lati di totali mq. 1.470.

I beni comprensivi delle parti comuni come da Art 1117 C.C. è ubicato nel Comune di Abano Terme ( PD ) in Via G. B. Moroni n. 26 e così catastalmente censiti :

Catasto dei Fabbricati

Sez. Urbana Fg. 17 mapp. 739



sub 7 unità commerciale C/1 mq. 209 piano T

L'edificio è eretto su

Catasto Terreni ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di mq. 1.470.

Il compendio, a seguito delle osservazioni del Custode, poste alla scrivente attraverso il verbale del G.E. con specifico QUESITO verrà diviso in 3 LOTTI anziché i 4 LOTTI proposti nella relazione datata 30.11.2023 che teneva conto dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.

**Prima stima ( cfr. Relazione datata 30.11.2023 ) :**

LOTTO 1 PIZZERIA piano terra	210.000,00 euro
------------------------------	-----------------

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico con giuramento in data **12.04.2022**, **G. E. Dott.ssa Paola Rossi**, per il procedimento in oggetto dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati,



reperito i documenti esistenti relativi al progetto edilizio e dati del PRG/ PI presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme ( PD ), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, e depositato la RELAZIONE TECNICA, a seguito quesito del G. E. del 31 gennaio 2023 **integra** la perizia al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato degli immobili **nell'ipotesi di divisione in 3 LOTTI.**

### **Descrizione generale**

Vedi Documentazione fotografica allegata alla Relazione di stima datata 30.11.2022.

Il compendio oggetto del presente procedimento ubicato all'incrocio con via Previtali e via Moroni, è costituito da un edificio a piani sfalsati composto da due unità residenziali, un'unità a destinazione commerciale ( pizzeria ), da un garage e da area esterna recintata destinata in parte a corte/giardino privato e in parte a posteggio per i clienti della pizzeria.

I confini del lotto sono costituiti da via G. B. Moroni a nord, da via Palma il Giovane a ovest e dallo scolo consortile denominato Rio Caldo a est.

La pizzeria di cui al LOTTO 1 denominata Prospetta sul lato nord, con  
l'entrata e il posteggio per i clienti su via G.B. Moroni.

La costruzione originaria del compendio risale alla fine degli anni '70 con agibilità del gennaio 1980, poi ampliata nel 1997 con la costruzione del portico e dell'unità residenziale indipendente a due piani sub 8 e successivamente con un ulteriore ampliamento dell'unità commerciale adibita a pizzeria nel 2000.

L'intero compendio è occupato

- 
- 
- 
- l'unità commerciale, adibita a pizzeria, è intestata come ditta individuale a ma nell'attività lavorano tutti i membri della famiglia.

Nel sopralluogo del 1 settembre 2023 effettuato per ulteriori verifiche all'interno dell'immobile, alla presenza della proprietà, è emerso quanto segue :

- l'area esterna che circonda l'edificio sui quattro lati b.c.n.c di cui al sub 5 è area comune indivisa delle quattro unità che insistono sul lotto ;
- la pizzeria ha la caldaia posta all'esterno sul lato nord ;
- ci sono difformità interne di modesta entità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i progetti concessionati nella zona residenziale ;
- 
- la centrale termica alla quale si accede da una porta esterna sul lato sud è a servizio dell'unità residenziale sub 6.



- l'edificio ha le entrate delle unità residenziali e del garage da via Palma il Giovane, mentre la pizzeria ha accesso da via Moroni ;  
da un cancelletto a sinistra dell'entrata della pizzeria si accede al giardino ed, esternamente, all'unità residenziale sub 8.

### **Risultanze catastali**

Visura del 18.02.2022 T361826/2022

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme Via G. B. Moroni n. 26

- Sez. Urbana Fg. 17

Mapp. **739 sub 7** Cat. C/1 Zona Censuaria 1 Classe 6 Cons. mq. 191 sup. totale mq. 209  
Rendita euro 4.379,76 piano T

### INTESTAZIONE

Quota ½ ciascuno di piena proprietà

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70 ( All. 5 ).

### **Subalterni**

Foglio 17 Mapp. ex 275 ora 739

Sub 5 b.c.n.c. piano T ( cortile C.T. )

Sub 7 Pizzeria piano T

Le parti comuni alle quattro unità, attualmente, sono costituite da

- Centrale Termica sub 5 con entrata dall'esterno sul lato sud, situata al piano terra di mq. 7,80 ;
- Portico sorretto da pilastri sub 9, sul lato ovest di mq. 50,66 ( non è in comune con la pizzeria )
- Area comune a cortile/giardino sub 5 disposta a perimetro sui quattro lati.
- Parcheggio sub 5 all'interno dell'area esclusiva su via G. B. Moroni sul lato nord.



**QUESITO 1**

“... il lotto 1 (pizzeria) è comunicante con il sub 6 (appartamento individuato come lotto 2) e che pertanto sarebbe opportuno indicare la possibilità di procedere alla separazione e i costi per rendere autonomo il lotto 1 (lavori e pratica edilizia).”

**QUESITO 1 RISPOSTA**

La pizzeria è internamente separata dall'unità residenziale.

Il collegamento tra le due unità avviene da una porta esterna posta sul retro alla quale si accede attraverso una scala esterna.



#### **QUESITO 4**

“Rileva inoltre che per rendere autonomi i tre lotti (pizzeria e due appartamenti) pare necessario procedere con un frazionamento del bene comune non censibile : ritiene quindi che il perito dovrebbe esprimersi sulla possibilità di procedervi e sui costi del frazionamento e dovrebbe inoltre verificare se ciò comporti o meno un aumento del valore di stima dei tre lotti considerando che se da un lato in tal modo lo scoperto verrebbe “ripartito” assegnandone a ciascun lotto una parte in proprietà esclusiva ; dall’altro lo scoperto essendo BCNC è privo di rendita catastale.”

#### **QUESITO 4 RISPOSTA**

Si conferma la valutazione precedentemente fatta ( cfr. precedente Relazione di stima in atti ) per i quattro lotti, con la revisione a seguito quesito del G. E. considerando la suddivisione in 3 lotti.

La divisione esterna definita come da schema allegato ( All. 1 ) avrà la maggior parte della superficie assegnata, che si sviluppa a nord, est e sud, alla pizzeria LOTTO 1 come nello stato di fatto esistente compreso l’ampio parcheggio per la clientela, già esistente.

Il LOTTO 2, nell’ ipotesi di revisione dei subalterni, con divisione degli spazi comuni, avrà il portico, la centrale termica e un area esterna a sud e a ovest in uso esclusivo comprese le entrate carraie e pedonali.



Il LOTTO 3 nell' ipotesi di revisione dei subalterni, con divisione degli spazi comuni, avrà un area esterna sui lati nord e ovest con l'apertura di un accesso pedonale esclusivo su via Palma il Giovane.

Costo della pratica catastale con nuova distribuzione e definizione dei soli spazi esterni e dei subalterni da effettuarsi dopo che il portico sarà in uso esclusivo al LOTTO 2

**Costo** 700,00 euro più le spese per la presentazione della pratica ( circa 150,00/200,00 euro) totale circa **900,00 euro**.

Questo costo comune a tutte le unità interessate, se effettuato, dovrebbe essere a carico delle spese della procedura o diviso per i tre lotti interessati.

#### NOTA

La pratica catastale per la nuova distribuzione e definizione degli spazi esterni e dei subalterni dovrà essere firmata dagli esecutati o in alternativa dovrà essere specificatamente autorizzata dal Giudice dell' Esecuzione.

### **CONCLUSIONI**

**LOTTO 1** Pizzeria con parcheggio ( sub 7 )

VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

**210.000,00 ( duecentociecimila ) euro**

Arch. Maria Toninello

5 settembre 2023



## ALLEGATI

All. 1 Proposta di divisione dell'area esterna

All. 2 Planimetria catastale sub 2

All. 3 Planimetria catastale sub 6

All. 4 Planimetria catastale sub 7

All. 5 Planimetria catastale sub 8

All. 6 Subalterni ( da aggiornare )

All. 7 Elenco dei subalterni

Arch. Maria Toninello

5 settembre 2023

