

**Arch. Maria Toninello**

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

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

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

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
INVIATA TELEMATICAMENTE il 30.11.2022

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
G. E. Dott.ssa Paola Rossi

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



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.

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 è divisibile in 4 LOTTI già separati catastalmente ( l'area esterna b.c.n.c di cui al mapp. 739 sub 5 è comune alle 4 unità mentre il portico sub 9 è b.c.n.c di residenze e garage ).

LOTTO 1 PIZZERIA piano terra

210.000,00 euro

PREMESSA

---

---



# RELAZIONE DI STIMA

## PARTE GENERALE

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**, 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, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato dell'immobile pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

### **Corrispondenza degli elementi identificativi**

IL NUMERO CIVICO dell'immobile è il 26 in via Moroni ( esiste anche un entrata da via Palma il Giovane ).

Nell' **atto di pignoramento** immobiliare datato 9 settembre 2021 e notificato il 20.09.2021, si sottopone a esecuzione forzata per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dei due esecutati la piena proprietà dei seguenti beni :

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme via G. B. Moroni n. 26  
Sez. Urbana Fg. 17 mapp. 739

sub 7 cat. C/1 consistenza mq. 209 piano T

Mancano le indicazioni delle classi e delle rendite.

Mancano anche le indicazioni dell' ENTE URBANO.

**Il bene è identificato inequivocabilmente.**

Nell' **istanza di vendita** datata 3 novembre 2021, si richiamano gli stessi elementi identificativi dell' atto di pignoramento.

Nella Nota di Trascrizione richiedente Avv. Marco Ripa, i dati catastali riportati sono corrispondenti.

Le planimetrie catastali e lo stato di fatto del fabbricato, messi a confronto con sopralluogo sono coincidenti nella forometria, per il locale pizzeria



## **Sopralluoghi**

Il primo sopralluogo, predisposto dal Custode Delegato con accesso all'interno delle quattro unità immobiliari, è stato effettuato il 10 maggio 2022.

Una seconda e più approfondita visita si è svolta il 21 luglio 2022 per la verifica delle strutture e degli impianti, nonché della corrispondenza con i titoli autorizzativi della distribuzione degli spazi interni.

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 secondo sopralluogo all'interno dell'immobile, alla presenza della proprietà, effettuato il 21.07.2022, 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.
- ci sono difformità interne di modesta entità tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e i progetti concessionati ;
- 
- 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 ( Foto 4 ) ed, esternamente, all'unità residenziale sub 8.

## **Descrizione generale**

Vedi allegata Documentazione fotografica.

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 ( Foto 1 e 2 ).



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.

Distanza dai confini della costruzione :

a nord su via Moroni : m. 5,15 – m. 8,30 – 10,56 ( a filo muro )

a ovest m. 5,20

a sud m. 5,00 – 6,50

a est m. 12,50 – 13,50

**MATERIALI :**

Copertura con tetto a falde.

Muratura in Poroton.

Solai in laterizio.

Intonaco al civile

Serramenti in alluminio verniciato con

Vetrocamera vetro accoppiato 4/4 di sicurezza + intercapedine da 12 mm bronzo + vetro accoppiato 3/3.

Davanzali in marmo.

Pavimenti in ceramica.

Lattoneria in lamiera zincata con pluviali a vista a sezione circolare.

Pilastrini in mattoni faccia a vista all'ingresso carraio, munito di cancello in ferro.

**IMPIANTI ( cfr. Conformità All. 13 )**

L' impianto di riscaldamento è autonomo per ciascuna unità.

L'impianto elettrico è suddiviso in tre separati contatori.

L'energia elettrica del garage viene erogata dall'impianto dell'appartamento adiacente sviluppato su quattro piani sub 6.

### **Subalterni**

Foglio 17 Mapp. ex 275 ora 739 ( All. 2 )

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

Sub 7 Pizzeria piano T

Le parti comuni alle quattro unità 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.

### **Stato di manutenzione**

L' edificio nel suo insieme, considerata la vetustà, si presenta in buono stato di manutenzione.



### **Risultanze catastali**

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 ( All. 4 )  
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  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà

Eretto su  
Catasto Terreni  
ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70 ( All. 5 ).

### **Variazioni catastali**

Comune di Abano Terme C. T. Fg. 17 Mapp. 739 E.U.

Il mapp. 739 del foglio 17 del Catasto Terreni, che costituisce l'Ente Urbano di are 14.70  
deriva dalla fusione dei mapp. 275 di are 13.50 e mapp. 411 di are 01.20

Tipo mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 7.08.1997 in atti dal  
24.02.1998 n. 1113.534/1981.

TIPO MAPPALE del 7.08.1997 in atti dal 24.02.1998 n. 1113.534/1981

TIPO MAPPALE del 7.08.1997 in atti dal 27.02.1998 n. 1943.546/1995

TIPO MAPPALE del 12.08.1988 pratica n. 349025 in atti dal 03.12.2002 TM 106823.88 n.  
106823.1/1988

TIPO MAPPALE del 25.02.2003 pratica n. 214799 in atti dal 25.02.2003 n. 2852.1/2003

Le unità immobiliari sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8, del Catasto Fabbricati, costituiscono un  
unico fabbricato insieme ai b.c.n.c. sub 5 e sub 9.

Il mapp. 739 sub 6 e il sub 7 derivano dal mapp. 275 sub 6 e sub 7 per allineamento  
mappe del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19884.1/2010 e n. 19885.1/2010.



Il mapp. 739 sub 6 e sub 7 derivano dalla fusione dei mapp. 275 sub 2 – sub 3 – sub 4 per variazione di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

## **Concessioni Edilizie**

**Licenza Edilizia** per esecuzione di lavori edilizi n. **216/75 del 17 maggio 1976** ( All. 6 ).  
Domanda presentata al Comune di Abano Terme da \_\_\_\_\_ il 12.05.1975 a  
seguito della quale “si permette di procedere alla costruzione del fabbricato di 3 piani in  
lott. T. Livio sul terreno censito ai mapp. nn. 275 parte foglio 17 sezione unica di questo  
comune ad uso abitazione”.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 266/95** ( prot. n. 22425 – rif. prot. n. 30320/95 ) **del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 14.10.1995 dal sig. \_\_\_\_\_ per  
AMPLIAMENTO di un fabbricato di 2 piani in via G.B. Moroni su terreno così censito :  
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso residenziale ( All. 7 ).

**Concessione Edilizia a Sanatoria n. M.118 Prot. n. 22414** ( Rif. Prot. 6163/95 )  
**del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. \_\_\_\_\_ per l'esecuzione di opere  
abusive in via Moroni su terreno così catastalmente censito :  
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso commerciale ( All. 8 ).

**Concessione Edilizia a Sanatoria n. M.118.1 Prot. n. 22414** ( Rif. Prot. 6163/95 )  
**del 5 agosto 1996**

Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. \_\_\_\_\_ per l'esecuzione di opere  
abusive in via Moroni su terreno così catastalmente censito :  
Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ad uso residenziale ( All. 8 ).

**D.I.A.** ( Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2 comma 60 punto 7 ) **del 23 gennaio 1997**

( All. 9 ) Domanda presentata il 24.02.1995 dal sig. \_\_\_\_\_ per modifiche alle  
dimensioni dei fori esterni alla disposizione di tramezzi interni ( corridoio reparto notte  
primo piano ) ; realizzazione del parapetto del poggiatesta al primo piano con mattoni faccia  
a vista ; diversa disposizione del parapetto con leggera maggiorazione della sup. di  
calpestio ; maggiorazione del numero dei pilastri al piano terra.  
in via Moroni n. 26 su terreno così catastalmente censito :  
Comune di Abano Terme NCT fg. 17 mapp. 275 NCEU fg. 17 mapp. 275 sub 2-5-6-7.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/017** ( prot. n. 21042 – rif. prot. n. 2431 ) **del 23 agosto 2000**

Domanda presentata dal sig. \_\_\_\_\_ per AMPLIAMENTO  
FABBRICATO AD USO COMMERCIALE bar pizzeria denominato \_\_\_\_\_ sito in  
via Moroni G.B. 26 su terreno di proprietà così catastalmente censito Comune di Abano  
Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ( All. 11b ).



**Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/302** ( prot. n. 3845 – rif. prot. n. 22910 ) **del 6 febbraio 2001 variante in corso d'opera alla C.E. 17/2000**

Domanda presentata dal sig. \_\_\_\_\_ per AMPLIAMENTO  
 FABBRICATO AD USO COMMERCIALE bar pizzeria denominato \_\_\_\_\_ sito  
 in via Moroni G.B. 26 su terreno di proprietà così catastalmente censito  
 Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 ( All. 12 ).

**D.I.A. ( Legge 23.12.1996 n. 662 art. 2 ) del 4 dicembre 2001**

Domanda presentata dal sig. \_\_\_\_\_ ( All. 15 ) per  
 FORMAZIONE DI RAMPA PER L'ACCESSO AI LOCALI AD USO PIZZERIA PER  
 ADEGUAMENTO ALLE NORME DELLA LEGGE 13/89 abbattimento delle barriere  
 architettoniche.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC00/088** ( rif. prot. n. 7036 ) del 3  
 settembre 2001 variante in corso d'opera alla C.E. 17/2000

Domanda presentata dal sig. \_\_\_\_\_ ( All. 14 ).

## Agibilità

**Permesso per Abitabilità n. 216/75 del 26 gennaio 1980**

Nulla Osta perché lo stabile venga adibito a civile abitazione a decorrere del 19 gennaio 1980 ( All.24 ) a seguito del sopralluogo effettuato dall'Ufficiale Sanitario e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di abitabilità del fabbricato di piani 3 e vani 15 di cui venne eseguita costruzione lott. Pescarin sul mapp. 275 foglio XVII sezione unica di questo comune in base a Concessione del Sindaco no. 216/75 del 17/5/76.

**Permesso per Abitabilità n. 266/95 del 8 settembre 1997** ( All. 25 ) a seguito del sopralluogo effettuato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di abitabilità di un alloggio di vani 7 posto a ovest di cui venne eseguito costruzione in ampliamento in via Moroni n. 26 fg. 17 mapp. 275,  
 Conseguentemente al rilascio della C. E. n. 266/95 del 6.08.1996 e D.I.A. 8/97 del 25.01.1997.

**Certificato di Agibilità parziale AC01/088 del 12 marzo 2002** ( All. 26 rif. prot. n. 28843/01 )

Rilasciato a seguito sopralluogo effettuato dal delegato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di agibilità di un fabbricato di piani 1 per un totale di vani 2 di cui viene eseguito ampliamento di un esercizio pubblico in via G.B. Moroni n. 26 Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 a seguito C.E. AC01/017 del 22.08.2000, n. AC00/302 del 6.02.2001, n. AC01/088 del 30.08.2001 e n. AC01/250 del 10.10.2001.

Domanda presentata dai sigg. \_\_\_\_\_ per  
 NULLA OSTA perché la costruzione venga adibita a esercizio pubblico sala pizzeria ristorante e relativi servizi.

## Provenienza

**Compravendita** Atto Notaio Giuseppe Benacchio di Padova del 9.02.1976 Rep. n. 66836 registrato a Padova il 26 febbraio 1976 al n. 2330 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 9.03.1976 ai nn. 3649/2888 ( All. 29 )  
 con il quale





acquistano ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  una porzione di terreno situato all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Quartiere Tito Livio" e precisamente la piena proprietà dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Abano Terme Foglio 17  
mapp. 411 ( ex 9/b ) di ettari 0.01.20 e  
mapp. 275 ( ex 275/b ) di ettari 0.13.50  
per complessivi H 14.70 ( superficie reale mq. 1500 ).

### **Confini e ubicazione**

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 ( in prossimità del supermercato ALIPER ).

Confini del Lotto mapp. 739 ( All. 3 ) :

A nord con strada d'accesso, a est con scolo consortile Rio Caldo, a sud con mapp. 956 e a ovest con via Palma il Giovane.

### **Occupazione**

Il compendio è occupato dagli esecutati e dai loro figli.

### **Indagine Urbanistica**

COMUNE DI ABANO TERME

Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n. 4004/1999 e successive varianti.

L'area ricadente in Catasto Terreni

SEZ. UNICA FOGLIO 17 MAPPALÉ 739

ha la seguente destinazione urbanistica :

sistema di appartenenza : SR "Sistema della residenza"

Artt. 4 – 11 – 25 – 26 delle NTA

Area C "Area consolidata"

i.f. = 1,5 mc/mq. – 10,0 Hmax = m.

Modalità di intervento :

Diretto Destinazione d'uso : Tp "Pubblici esercizi ristoranti, bar, discoteche"

Artt. 11 – 12 – 14 – 26 – 27 delle NTA

Ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ( L.R. n. 17 del 6.06.2017

) L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 8.06.2020.

Le prescrizioni e i vincoli, unitamente ai contenuti degli artt. 14 – 15 – 120 – 30 delle PI N.T.A. sono immediatamente cogenti e agli stessi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004.

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. 0026928 del 19.07.2022 ( All. 27 )

### **Trascrizioni e Iscrizioni**

Ispezione ipotecaria n. PD67774/3 rinnovata il 11.05.2022 ( All. 28 )



**1) Compravendita** Atto Notaio Giuseppe Benacchio di Padova del 9.02.1976 Rep. n. 66836 registrato a Padova il 26 febbraio 1976 al n. 2330 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 9.03.1976 ai nn. 3649/2888.

**2) Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27.07.2007 Notaio Loris Camporese di Abano Terme ( PD ) Rep. 69310  
Iscritta a Padova il 2 agosto 2007 ai nn. 43718/10732  
Per complessivi 800.000,00 euro di cui capitale 400.000,00 euro  
A favore di  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. con sede in Sant'Elena ( PD ) C.F. 00203610282  
A carico di

Su proprietà di 1/1  
Catasto dei Fabbricati  
Comune di Abano Terme  
Fg. 17 Mapp. 275 e sub 7 cat. C/1

**3) Piano di Ammortamento**

**Ipoteca Volontaria** del 29.01.2013 Notaio Loris Camporese di Abano Terme ( PD ) Rep. 78158  
Iscritta a Padova il 13 febbraio 2013 ai nn. 5838/620  
Per complessivi 40.000,00 euro di cui capitale 20.000,00 euro  
A favore di  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA SOC. COOP. con sede in Sant'Elena ( PD ) C.F. 00203610282  
A carico di

Su proprietà di 1/1  
Catasto dei Fabbricati  
Comune di Abano Terme  
Fg. 17 Mapp. 739 e sub 7 cat. C/1

**4) Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 9 febbraio 2021 emesso dal Tribunale di Padova Rep. 661  
Iscritta a Padova l'8 aprile 2021 ai nn. 14354/2242  
Per complessivi 265.000,00 euro di cui capitale 356.345,00 euro  
A favore di  
BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO con sede in Piove di Sacco ( PD ) C.F. 00311340285  
A carico di

Su proprietà di 1/1  
Catasto dei Fabbricati  
Comune di Abano Terme

7 cat. C/1

e sub

**5) Pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PD in data **19 ottobre 2021** ai 44528/29456



Verbale di Pignoramento emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Padova  
Rep. n. 4068 del 22 settembre 2021

A favore di

BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO con  
sede in Piove di Sacco ( PD ) C.F. 00311340285

A carico di

Su proprietà di 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di Abano Terme

Fg. 17 Mapp. 739 sub 7 cat. C/1 mq. 191 via Moroni G. B. n. 26 piano S1 – T – 1 – 2

## LOTTO 1 PIZZERIA SUB 7



### 1/Descrizione

Vedi allegata Documentazione fotografica.

L'unità commerciale è costituita da una porzione del compendio oggetto del presente procedimento posta al piano terra ( + m. 1,30 ) sul lato sudest, alla quale si accede attraverso una scala ad uso esclusivo, sull'area esterna, adibita a posteggio per i clienti della pizzeria, che prospetta su via G.B. Moroni.

Il progetto originale ( All. 1 planimetria esterna ) prevedeva un parcheggio per 7 posti auto sul lato nord con ampio cancello carraio e altri 5 sul lato est con relativi spazi di manovra, al momento del sopralluogo i posti auto non sono evidenziati.

Salita la scala, dopo il cancello carraio, troviamo a sinistra dell'entrata che porta al bar, un ampio terrazzo scoperto sul lato nordest ( Foto 12 ) sul quale si affacciano le aperture delle sale interne ( cfr. All. 17 e 18 ).

La pizzeria è suddivisa internamente in varie aree utilizzate a bar, sale da pranzo ( Foto 9 – 10 – 11 ), cucina con forno e zona servizi igienici ( Foto 13 ).

Intestataria dell'IMPRESA INDIVIDUALE commerciale dal 09.09.1988 è

per attività BAR – PIZZERIA



Numero REA PD – 214817  
codice ATECO 56.3  
codice NACE 56.3

Al momento del sopralluogo l'immobile su cui insiste l'attività commerciale è arredato in ogni sua parte ed è provvisto di tutte le attrezzature occorrenti all'attività di bar e ristorazione, attività che è tuttora funzionante.

Sup. commerciale mq. 280,00 H m. 3,00/3,50 ( All. 18 )

Piano Terra a + m. 1,30

Scala

Entrata esterna coperta dalla proiezione della copertura

Terrazzo mq. 108,15 a sx

Zona Bar mq. 47,80

Forno

Sala ristorante mq. 23,10

Sala ristorante mq. 25,56

Sala ristorante mq. 62,64

Servizi mq. 8,04

Lavaggio stoviglie mq. 5,80

Cucina mq. 15,58

Poggiolo mq. 7,02 scale verso il cortile sul retro.

Terrazzo di circa mq. 108 protetto da balaustre, parzialmente coperto dalla proiezione del tetto di m. 1,50 sul lato est e nord ( cfr. Foto )

#### IMPIANTI

L'impianto elettrico è a norma ( Aii. 16 ).

Impianto termico con caldaia BAXI a metano

Modello : LUNA 3 Confort max 310 F

Fluido termovettore : acqua

Servizio Tecnico : Ditta Furlan ( [www.furlanservice.it](http://www.furlanservice.it) )

#### **1/Stato di manutenzione**

L' unità commerciale nel suo insieme e considerata la vetustà, si presenta in buono stato di manutenzione ( cfr. Documentazione Fotografica ).

#### **1/Risultanze catastali**

Visura del 18.02.2022 T361826/2022 ( All. 4 )

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

Eretto su

Catasto Terreni

ENTE URBANO Fg. 17 Mapp. 739 di are 14.70.

#### INTESTAZIONE



Quota ½ ciascuno di piena proprietà

## **1/Variazioni catastali**

Comune di Padova Fg. 17 Mapp. 739 sub 7

Le unità immobiliari sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8, del Catasto Fabbricati, costituiscono un unico fabbricato insieme ai b.c.n.c. sub 5 e sub 9.

Il mapp. 739 sub 6 e il sub 7 derivano dal mapp. 275 sub 6 e sub 7 per allineamento mappe del 26.03.2010 prot. n. PD0084559 n. 19884.1/2010 e n. 19885.1/2010.

Il mapp. 739 sub 6 e sub 7 derivano dalla fusione del mapp. 275 sub 2 – sub 3 – sub 4 per variazione di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in data 6.06.1995 in atti dal 18.02.1997 n. 5027.1/1995.

## **1/Agibilità**

**Certificato di Agibilità parziale AC01/088 del 12 marzo 2002** ( rif. prot. n. 28843/01 )

Rilasciato a seguito sopralluogo effettuato dal delegato del Responsabile dell'Ufficio Tecnico per accertare le condizioni di agibilità di un fabbricato di piani 1 per un totale di vani 2 di cui viene eseguito ampliamento di un esercizio pubblico in via G.B. Moroni n. 26 Comune di Abano Terme sez. U fg. 17 mapp. 275 a seguito C.E. AC01/017 del 22.08.2000, n. AC00/302 del 6.02.2001, n. AC01/088 del 30.08.2001 e n. AC01/250 del 10.10.2001 ( All. 26 ).

Domanda presentata dai sigg. \_\_\_\_\_

per

NULLA OSTA perché la costruzione venga adibita a esercizio pubblico sala pizzeria ristorante e relativi servizi.

## **1/Caratteristiche Energetiche dell'edificio**

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

E' opinione della scrivente in base alla propria esperienza come certificatore iscritto negli elenchi della Regione Veneto, che l'immobile residenziale in oggetto, considerate le sue peculiarità e nello stato attuale, si possa classificare in EDIFICIO IN CLASSE G.

## **1/Confini e ubicazione**

Comune di Abano Terme Via Moroni n. 26 ( in prossimità del supermercato ALIPER ).

Confini della Pizzeria 739 sub 7 ( All. 2 ) :

Piano primo confinante a nord con area esterna su via Moroni, a ovest con sub 6, a sud ed a est con prospetto su scoperto area esterna.

## **1/Occupazione**

La licenza commerciale è intestata a \_\_\_\_\_  
: la moglie il marito, il figlio e la figlia.

, ma nella ditta lavora tutta la famiglia

## **1/Valore commerciale**

VETUSTA' , edificio del 1980 successivamente ampliato e rimaneggiato nel 2000 ;

UBICAZIONE , Abano Terme in zona residenziale ;

ORIENTAMENTO , esposizione principale a nord/est entrata a nord ;

TIPOLOGIA , unità commerciale al primo piano ;



FINITURE , impianto originale con successivi interventi ;  
 MANUTENZIONE, buona in relazione alla vetustà ;  
 URBANISTICA , Area C Area Consolidata ;  
 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;  
 OCCUPAZIONE , occupato e gestito dagli esecutati.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato generale dell'immobile e del suo contesto,
- dell'ottima ubicazione del lotto in zona commercialmente strategica ;
- della comparazione prezzi nelle agenzie immobiliari di zona,
- dei dati forniti dal portale Astalegale,
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche similari riscontra il valore medio pari a circa

VALORE BASE 1.000,00 euro/mq. .

Pari a 1.000,00 euro/mq. x 280

sup. commerciale circa mq. 280 x 1.000,00 euro/mq. = 280.000,00

### **1/Adeguamenti e correzioni**

Adeguamento per

*VETUSTA' ( tenendo conto dei lavori interni eseguiti )	- 10 %
STATO CONSERVATIVO dell'edificio	- 0 %
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	- 5 %
UBICAZIONE	+ 5 %
**ASSENZA DI GARANZIA	- 15%
<b>Totale adeguamenti</b>	<b>- 25 %</b>

\*\*La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

\* In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:  
1 per cento per i successivi quindici anni etc.

280.000,00 – 70.000,00 ( - 25 % ) = 210.000,00

### **VALORE COMMERCIALE FINALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA**

**210.000,00 ( duecentociecimila ) euro**



30 novembre 2022

Arch. Maria Toninello

## **ALLEGATI**

CD contenente RELAZIONE, PROSPETTO RIEPILOGATIVO, FOTO e ALLEGATI.

PROSPETTI RIEPILOGATIVI DEI 4 LOTTI.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

All. 1 Planimetria esterna del compendio.

All. 2 Elenco dei subalterni del 1997.

All. 3 Estratto di mappa

All. 4 Visura per soggetto.

All. 5 Visura storica C. T.

All. 6 Licenza Edilizia del 1976.

All. 7 Concessione del 1995

All. 8 sanatoria del 1996

All. 9 DIA del 1997

All. 10 Denuncia n. 630 del 17.02.1997

All. 11 Concessione del 23.08.2000



All. 12 Concessione del del 6.02.2001

All. 13 Conformità impianti

All. 14 Concessione del 3.09.2001

All. 15 Concessione del 4.12.2001

All. 16 Dichiarazione di Conformità

All. 17 Legge 10

All. 18 Planimetria catastale LOTTO 1

All. 19 Planimetria catastale LOTTO 2

All. 20 Planimetria catastale LOTTO 3

All. 21 Planimetria catastale LOTTO 4

All. 22 Piante

All. 23 Prospetti e Sezioni.

All. 24 Abitabilità del 1980

All. 25 Abitabilità del 1997

All. 26 Abitabilità del 2002

All. 27 CDU

All. 28 Ispezione Ipotecaria

All. 29 Atto Notarile del 1976

All. 30 Tab. OMI

30 novembre 2022

Arch. Maria Toninello

