

PDF Eraser Free

**TRIBUNALE DI PADOVA**Giudice dell'Esecuzione: Dott.<sup>ssa</sup> P. Rossi**Esecuzione immobiliare n° 255/20 promossa dalla****VESCO GIARETTA SpA contro CERONI Alfredo**

Il giorno 17.04.2023 il G.E., Dott.<sup>ssa</sup> P. Rossi ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch.

Luca Baldan di procedere alla stima dei beni pignorati nella suddetta procedura contro il Sig.

che risulta proprietario:

**A) per la quota intera di proprietà** dei seguenti beni così individuati catastalmente e

oggetto di pignoramento in via Provinciale 32, 33, 33/A, a CARMIGNANO DI BRENTA (Pd):

Catasto Fabbr. - **COMUNE DI CARMIGNANO DI BRENTA** - Foglio **14**, mapp. **214**

- **sub 11** – via Provinciale, piano T, cat. C/1, classe 5, cons. 50 mq, RC 1.125,88 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

dette unità fanno parte di un fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni del

Comune di Carmignano di Brenta (Pd) al Foglio 14, particella 214, di are 3,92 - Ente Urbano,

particella 546 di are 4,85 - Ente Urbano, particella 545 di are 1,92 - Ente Urbano.

**B) per la quota di 1/2 di proprietà** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto

di pignoramento in via Provinciale 32, 33, 33/A, a CARMIGNANO DI BRENTA (Pd):

Catasto Fabbr. - **COMUNE DI CARMIGNANO DI BRENTA** - Foglio **14**, mapp. **214**

- **sub 9** – via Provinciale, piano S1-T, cat. C/1, classe 2, cons. 96 mq, RC 1.368,40 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*



**PDF Eraser Free**

- **sub 12** – via Provinciale snc, piano T, cat. A/3, classe 1, cons. 0,5 vani, RC 29,70 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

- **sub 15** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 271,14 Euro – *variazione del*

*09.11.2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

dette unità fanno parte di un fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Carmignano di Brenta (Pd) al Foglio 14, particella 214, di are 3,92 - Ente Urbano, particella 546 di are 4,85 - Ente Urbano, particella 545 di are 1,92 - Ente Urbano.

**C) per la quota intera di proprietà** dei seguenti beni così individuati catastalmente e oggetto di pignoramento in via Giassara 22 a GRANTORTO (Pd):

Catasto Fabbr. - **COMUNE DI GRANTORTO** - Foglio **15**, mapp. **849**

- **sub 5** – via Giassara 22, piano T, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, RC 371,85 Euro – *variazione*

*toponomastica del 19.09.2019, pratica n. PD0217926 in atti dal 19.09.2019 VARIAZIONE D'UFFICIO*

*(n. 150379.1/2019)*

- **sub 18** – via Giassara 22, piano S1, cat. C/6, classe 2, cons. 26 mq, RC 48,34 Euro – *variazione*

*toponomastica del 23.09.2019, pratica n. PD0217933 in atti dal 23.09.2019 VARIAZIONE D'UFFICIO*

*(n. 151488.1/2019)*

Successivamente in sede di udienza, in seguito ai rilievi segnalati dalle parti il GE, Dott.<sup>ssa</sup> P. Rossi ha mandato al sottoscritto CTU, Arch. Luca Baldan di procedere alla redazione di una nota integrativa e chiarimenti alla perizia di stima del 02.11.2023, che qui si richiama per le parti non modificate e/o integrate dalla presente nota, **relativamente ai lotti 1, 2, 3.**

In merito, quindi alla richiesta di dare conto ...*"della congruità o meno dei canoni e dell'opponibilità pertanto dei contratti di locazione/affitto alla procedura"* ..., si precisa quanto segue:

- Beni di cui al **LOTTO 1**

il canone di affitto ha subito delle modifiche in diminuzione a partire dal Marzo 2017, fino al



## PDF Eraser Free

Giugno 2022 per effetto della perdita di fatturato a causa del COVID-19 e definite tra le parti con la sottoscrizione di scritture private ed è attualmente concordato in complessivi € 18.000 (di cui € 6.000 annui per la parte abitativa e € 12.000 annui per la parte commerciale). In considerazione delle distinte superfici e tipologia di affitto si evidenzia come il canone per la parte *commerciale* di € 1.000 mensili a fronte di una superficie di 147,40 mq risulti di 6,78 €/mq mese, mentre quello della parte *residenziale* di € 500 mensili a fronte di una superficie di 112,93 mq risulti di 4,43 €/mq mese. Verificata la trascrizione del pignoramento essere posteriore alla registrazione delle locazioni, queste **risultano opponibili** alla procedura e **risultano congrue** ai sensi dell'art. 2923 c.c..

- Beni di cui al **LOTTO 2**

il canone di affitto *commerciale* attuale è di € 650 mensili. In considerazione dell'effettiva utilizzazione anche della parte residenziale posta al piano terreno si ritiene che la superficie di riferimento possa essere di complessivi 98,30 mq (la rimanente superficie mai utilizzata, posta al piano primo, è di commerciali 102,40 mq), pertanto risultano 6,61 €/mq mese. Verificata la trascrizione del pignoramento essere posteriore alla registrazione della locazione, questa **risulta opponibile** alla procedura e **risulta congrua** ai sensi dell'art. 2923 c.c..

- Beni di cui al **LOTTO 3**

il canone di affitto *residenziale* attuale è di € 400 mensili (nella perizia, proprio per un refuso, si era fatto riferimento erroneamente ad un contratto di affitto commerciale). La superficie di riferimento è di complessivi 109,38 mq, pertanto risultano 3,65 €/mq mese. Verificata la trascrizione del pignoramento essere posteriore alla registrazione della locazione, questa **risulta opponibile** alla procedura e **risulta congrua** ai sensi dell'art. 2923 c.c..

Circa "... della ricomprensione o meno, al fine della determinazione del valore dei beni e della descrizione dei lotti, del terreno circostante gli immobili, il quale non costituisce bene pignorato e non può quindi essere ricompreso tra i beni oggetto di stima ...", si chiarisce quanto segue:



## PDF Eraser Free

i tre mappali di cui al Catasto Terreni (Foglio 14) 214, 546, 545 sono stati inseriti in perizia solo ai fini di completezza di informazione, per dire che i fabbricati di cui trattasi sono stati edificati sopra determinati mappali del catasto terreni che avendo perso le caratteristiche di terreno sono stati allibrati al Catasto Fabbricati e appunto definiti "Enti Urbani". Si tratta quindi dell'area su cui sono stati costruiti i fabbricati che risultano definiti dalle singole planimetrie catastali. Non possiede uno specifico valore trattandosi di un'area di pertinenza non esclusiva dei proprietari delle singole unità immobiliari a cui afferisce.

Circa "... dei criteri di determinazione del valore dei lotti, replicando quindi alle osservazioni dimesse dal procuratore delle comproprietarie....", analizzato l'elaborato prodotto dal perito, Geom. Luca Stefanuto di Portogruaro (Ve) rilevo che:

1. sono state inserite nella valutazione anche unità immobiliari non oggetto di pignoramento e di proprietà delle signore , nello specifico i subalterni 10, 13, 16, 17, e 18 (probabilmente la perizia richiesta al Geom. Stefanuto del 26.10.2023 - quindi precedente alla mia del 02.11.2023 - tendeva solo ad una valutazione "sommaria" dell'intero compendio), che non devono essere oggetto di perizia essendo, le signore , proprietarie non esegutate.

2. Non si conosce la metodologia utilizzata dal Geom. Stefanuto per la determinazione delle superfici, ma ritengo che quella corretta sia quella impiegata da tutti i CTU, che fanno riferimento all'Allegato C - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* del DPR 23.03.1998, dove sono indicati i criteri e i correttivi di omogeneizzazione e di ragguaglio per la determinazione della superficie commerciale dei beni oggetto di stima, che anche in questo caso ho utilizzato.

3. Diversamente da quanto indicato nell'elaborato del Geom. Stefanuto, i valori dei prezzi unitari (€/mq) dal sottoscritto utilizzati per la definizione del valore degli immobili sono stati determinati, con riferimento e anche con il supporto della Banca dati delle quotazioni



## PDF Eraser Free

immobiliari dell'agenzia delle Entrate, con lo precipuo riferimento alla zona di ubicazione del bene all'interno del Comune, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene e allo stato conservativo, pertanto nell'indicazione di esso già si tiene conto del grado di vetustà e conservazione del bene oggetto di stima, senza la necessità di utilizzare dei coefficienti correttivi che possono essere fuorvianti nella determinazione del valore venale del bene. Infatti, pur partendo da valori unitari simili (all'interno dell'alea estimativa del 10%) l'applicazione dei correttivi ha portato (nella perizia del Geometra) un abbattimento del valore tra un 55%(commerciale) e un 66% (residenziale).

Con riferimento alle note degli Avv. Vandelli / Namor, in particolare al punto d) si ritiene che il sottoscritto abbia risposto e indicato puntualmente circa le difformità urbanistiche-edilizie riscontrate negli immobili oggetto di perizia e quantificato gli oneri per la loro regolarizzazione (vedi pagg. 6-7, 10-11, della mia perizia del 02.11.2023), infine la bonifica delle coperture in eternit riguarda dei beni unicamente le signore essendo di loro proprietà e non oggetto del pignoramento di cui trattasi.

Successivamente in data 10 gennaio 2024 (su istanza della custode Avv. S. Marchetto), il GE ha richiesto al CTU di esprimersi circa i costi di ripristino dei tetti e/o prendere posizione circa i preventivi ricevuti, relativi al rifacimento delle coperture in seguito agli eventi grandinigeni del 19 luglio 2023.

Il sottoscritto è del parere che analizzati i due preventivi pervenuti (peraltro su due diverse porzioni di copertura del medesimo compendio immobiliare), le singole lavorazioni proposte, le modalità operative e gli adeguati dispositivi di sicurezza proposti, le dimensioni delle coperture, sia da ritenersi congruo un costo al mq, comprensivo di ogni onere necessario, compreso tra i 120 - 140 €/mq di copertura.

Il preventivo IL PITTORE , al netto delle lavorazioni 7) e 8) (nuova scossalina e guaina) non previste nel secondo preventivo (Pedemontana Costruzioni snc) incide per circa 132



## PDF Eraser Free

€/mq, mentre quello di Pedemontana Costruzioni snc incide per circa 122 €/mq.

Sono comunque da ritenersi congrui entrambi i preventivi, con una convenienza economica per

l'offerta della **Pedemontana Costruzioni snc** di Grantorto (Pd) che potrebbe alla luce di un

unico intervento offrire ulteriore miglioramento per effetto di una economia di scala basata sulla

quantità di 341 mq totali di copertura (196 mq + 145 mq).

La copertura (tetto) ai sensi del codice civile (art. 1117) è da considerarsi come una parte

comune condominiale e quindi la sua proprietà indivisa; le spese per la riparazione e/o

rifacimento del tetto vanno ripartite tra tutti i condomini in proporzione secondo i millesimi di

proprietà delle unità facenti parte dell'edificio su cui insiste la copertura.

Pertanto, relativamente al LOTTO 1 le proprietà sono: l'esecutato e le Sig.re

, che incidono rispettivamente per il 69% e il 31% delle superfici ragguagliate del

fabbricato (si sono tenute in considerazioni solamente le superfici interessate dalla copertura),

perciò la ripartizione della spesa (il preventivo **Pedemontana Costruzioni snc**) di complessivi

26.290,00 (23.900 + IVA al 10% - essendo per il privato un costo) è la seguente:

Sig.re € 26.900,00 x 0,31 = € 8.340

Sig. € 26.900,00 x 0,69 = € 18.560 che deve essere detratto dal valore

di vendita del **LOTTO 1**

Per i **LOTTI 2 e 3** la cui copertura è la medesima come la proprietà in capo all'esecutato Sig.

, la percentuale di attribuzione della spesa per i diversi lotti, in base all'incidenza

delle superfici ragguagliate del fabbricato, in base al preventivo della ditta **IL PITTORE** di

..... di complessivi € 25.000 (in c.t. comprensivo di IVA al 10%) è la seguente:

**LOTTO 2** € 25.000,00 x 0,65 = € 16.250

**LOTTO 3** € 25.000,00 x 0,35 = € 8.750

somme che devono essere detratte dal valore a base d'asta dei rispettivi lotti.

Il valore aggiornato dei lotti sarà il seguente:



PDF Eraser Free

Foglio 14 – mappale 214- sub 9 - 12 - 15 - LOTTO 1					
PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO TERRENO (sub 9)					
Bar	129,18	100	129,18	800	103.000
Cantina (deposito bar)	25,17	50	12,59	800	10.000
Tettoie (bar)	18,78	30	5,63	800	4.500
<b>TOTALE BAR (arrotondato)</b>			<b>147,40</b>		<b>117.500</b>
PIANO TERRENO (sub 12)					
Ripostiglio	1,49	50	0,75	700	500
PIANO TERRENO (sub 15)					
Tettoie	17,85	30	5,36	700	4.000
PIANO PRIMO (sub 15)					
Residenza	71,71	100	71,71	700	50.000
PIANO SECONDO (sub 15)					
Soffitta (residenza)	71,71	50	35,86	700	25.000
<b>TOTALE RESID.(arrotondato)</b>			<b>112,93</b>		<b>79.500</b>
<b>SOMMANO TOTALI</b>					<b>197.000</b>
<b>Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico</b>					<b>500</b>
<b>Costi da sostenere per la riparazione della copertura</b>					<b>18.560</b>
<b>SOMMANO (arrotondato)</b>					<b>178.000</b>
<b>Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi</b>					<b>151.000</b>



PDF Eraser Free

Foglio 14 – mappale 214- sub 11 - 14 - LOTTO 2					
PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO TERRENO (sub 11)					
Negozio	63,40	100	63,40	750	48.000
<b>TOTALE NEGOZIO(arrotondato)</b>			<b>63,40</b>		<b>48.000</b>
PIANO TERRENO (sub 14)					
Residenza	34,09	100	34,09	650	22.000
Ripostiglio	2,70	30	0,81	650	500
PIANO PRIMO (sub 14)					
Residenza	99,82	100	99,82	650	65.000
Poggiolo	7,75	30	2,58	650	1.500
<b>TOTALE RESID.(arrotondato)</b>			<b>137,30</b>		<b>89.000</b>
<b>SOMMANO TOTALI</b>					<b>137.000</b>
<b>Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico</b>					<b>3.500</b>
<b>Costi da sostenere per la riparazione della copertura</b>					<b>16.250</b>
<b>SOMMANO (arrotondato)</b>					<b>117.250</b>
<b>Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi</b>					<b>100.000</b>





# PDF Eraser Free

Foglio 14 – mappale 214- sub 19 - <b>LOTTO 3</b>					
PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO SECONDO (sub 19)					
Residenza	109,38	100	109,38	650	71.000
<b>TOTALE RESID.(arrotondato)</b>			<b>109,38</b>		<b>71.000</b>
<b>Costi da sostenere per la riparazione della copertura</b>					<b>8.750</b>
<b>SOMMANO (arrotondato)</b>					<b>62.250</b>
<b>Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi</b>					<b>53.000</b>

In relazione ai lavori di rifacimento della copertura in seguito ai danni subiti per eventi grandinigeni, che per la mera sostituzione/ripristino del medesimo materiale costituente il manto esistente (coppi), trattasi di "manutenzione ordinaria" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/01, realizzabili ai sensi dell'art. 6 dello stesso DPR 380/01 come attività edilizia libera. In seguito alla "dichiarazione di declaratoria di eccezionale avversità atmosferica per grandine e venti impetuosi verificatisi nel mese di luglio 2023" di cui al DGR n. 1173 del 28 settembre 2023 (Bur n. 132 del 04/10/2023) ai sensi dell'art. 16 bis del TUIR è possibile detrarre dall'imposta lorda, le spese sostenute nella percentuale del 36% fino ad un ammontare massimo di € 48.000 per ogni unità immobiliare.

Il C.T.U.

Padova, 04.03.2024

Arch. Luca Baldan

