

PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} P. Rossi

Esecuzione immobiliare n° 255/20 promossa dalla

contro

Il giorno 17.04.2023 il G.E., Dott.^{ssa} 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.

cod. fisc.

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)

La provenienza dei beni deriva:

le unità di cui alla lettera **A)** per:

- successione apertasi in data 05.10.1958 a seguito del decesso del signor

, regolata con testamento pubblico del 15.09.1958

del Notaio Ugo Braccio di Cittadella (Pd), rep. ult. vol. 249, pubblicato con verbale in data

09.10.1958, per atto del Notaio Ugo Braccio, rep. 5499 con relativa accettazione d'eredità

in pari data, per atto del Notaio Ugo Braccio, rep. 5500, registrato a Cittadella il

15.10.1958 e trascritta a Vicenza il 18.10.1958 ai nn. 6619/5487, successione devolutasi,

tra gli altri, a favore della signora ; la relativa denuncia di successione è



PDF Eraser Free

stata presentata all'ufficio del Registro di Cittadella e annotata al n. 117 del vol. 122, ed

il relativo certificato è stato trascritto a Vicenza in data 15.12.1958 ai nn. 7986/6674;

- donazione per atto del Notaio Ugo Braccio di Cittadella (Pd) del 15.01.1959, rep. n. 5778, registrato a Cittadella il 27.01.1959 al n. 734, vol. 78 e trascritto a Vicenza il 03.02.1959

ai nn. 734/625 da parte della signora _____ alle signore, tra gli altri,

- compravendita per atto del Notaio Ugo Braccio di Cittadella (Pd) in data 15.01.1959, rep. 5778 registrato a Cittadella il 07.01.1959 al n. 734, vol. 78 e trascritto a Vicenza

il 03.02.1959 ai nn. 735/626 dalla signora _____ alla signora _____ ;

- successione apertasi ab intestato in data 22.09.2014 a seguito del decesso della signora _____, la quale ha lasciato

quale erede legittimo il figlio _____ ; la relativa denuncia di successione è stata

presentata all'ufficio del Registro di Bassano del Grappa (Vi) il giorno 30.09.2015 e

annotata al n. 1174 del vol. 9990/15 ed il relativo certificato è stato trascritto a Vicenza il

giorno 16.11.2015 ai nn. 19524/14021, con successiva accettazione di eredità per atto

del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (Pd) del giorno 07.09.2016, rep. 138017,

trascritto a Vicenza il giorno 14.09.2016 ai nn. 16911/12035.

le unità di cui alla lettera **B)** per:

- donazione per atto del Notaio Ronca Maria Gabriella di Cittadella (Pd) del 25.09.1997 rep. n. 15980, trascritto a Vicenza il giorno 01.10.1997 ai nn. 15393/10848 da parte del

signor _____ al signor _____ ;

- riunione di usufrutto in morte del signor _____ ;

le unità di cui alla lettera **C)** per:

- atto di compravendita del Notaio Tommaso De Negri di Vicenza in data 18.09.2018, rep. n. 7820, trascritto a Padova il 26.09.2018 ai nn. 36873/23350 dai signori



PDF Eraser Free

I signor

BENI IN CARMIGNANO DI BRENTA Lotto 1)

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
- **sub 12** – via Provinciale snc, piano T, cat. A/3, classe 1, cons. 0,5 vani, RC 29,70 Euro
- **sub 15** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 271,14 Euro

I beni immobili oggetto della presente perizia, **lotto 1)** sono rappresentati da un locale bar posto al piano terreno e cantina interrata (sub 9), una porzione di prefabbricato adibito a garage (sub 12) e un appartamento residenziale posto al piano primo (sub 15). Detti locali sono in collegamento funzionale con altri subalterni che ne completano la consistenza ma sono di proprietà delle signore (non esegutate): così al piano terreno del bar, una sala localizzata nella parte ad est è identificata con il subalterno 10 (altra proprietà), l'appartamento al piano primo e la mansarda della stessa residenza al piano secondo, nel medesimo lato est (in prosecuzione verticale di quello sottostante) è identificata con il subalterno 16 (altra proprietà).

Nello specifico gli immobili di cui trattasi sono rappresentati: al piano terreno da un locale bar, sala bar (subalterno 10 - altra proprietà), antibagno, 2 wc, magazzino, tettoia, cucina, disimpegno locale di servizio (sbratta), dispensa, tramite una scala a scendere si raggiunge la cantina; all'esterno ne conclude la consistenza una tettoia per il ricovero delle auto, per una superficie commerciale complessiva di circa **147,40 mq** (solo superficie esegutata). L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici e una caldaia a gas metano (modello LAMBORGHINI Vela parete) che prevede anche la produzione di acqua calda sanitaria ed è posta esternamente sulla parete nord in adiacenza alla porta di uscita sul giardino comune.

Il subalterno 12 è rappresentato da una porzione di un manufatto in lamiera per il ricovero di



PDF Eraser Free

auto/ripostiglio per una quantità di **1,49 mq**. Il piano primo (sub 15) adibito a residenza è raggiungibile sia tramite una scala esterna dallo spazio comune a giardino (lato nord), sia internamente da una scala accessibile dal locale disimpegno tra i locali bar e sala bar. Il piano primo e secondo sono adibiti a residenza composta rispettivamente da cucina - soggiorno, corridoio, bagno, 2 camere (subalterno 16 - altra proprietà), mentre al piano secondo raggiungibile mediante la prosecuzione della stessa scala interna precedente, tre locali adibiti a soffitta di cui uno del subalterno 16 (altra proprietà), ne conclude la consistenza la superficie di due tettoie poste al piano terreno accessibili dallo spazio comune, il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **112,93 mq** (solo superficie eseguita). L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici e una caldaia a gas metano (modello SIME Format a parete) che prevede anche la produzione di acqua calda sanitaria ed è posta in cucina al piano primo.

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione degli immobili a destinazione commerciale/residenziale sono di sufficiente qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle dovute ad una manutenzione ordinaria/straordinaria avvenuta nel tempo. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **mediocri**.

Gli immobili sono attualmente occupati da

- c.f. , con due diversi regolari contratti di affitto

quadriennali, rinnovabili tacitamente per ulteriore pari periodo: quello commerciale (bar) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 04.07.2014, reg. n. 4397 (cod. contratto T5T14T004397000BB); quello residenziale (piano primo) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 04.07.2014, reg. n. 4396 (cod. contratto T5T14T004396000AA).

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di CARMIGNANO DI BRENTA per gli immobili oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti atti abilitativi:



PDF Eraser Free

- Comunicazione esecuzione opere interne prot. n. 9258 del 27.10.1994 all'interno del locale bar a

nome di _____ ;

- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 9484 del 20.1.1.1995 per il locale bar, a nome di

- Concessione edilizia in sanatoria (condono L. 47/85) n. 407 del 28.05.1996, prot. n. 2430/86 del 28.05.1996 rilasciata a nome di _____ per la realizzazione di tettoie.

- Concessione edilizia n. 5928 del 23.12.2000 per ristrutturazione edilizia appartamento piano 1° facente parte del complesso residenziale-commerciale rilasciato a nome di _____

- Variante in c.o. della conc.5928 del 23.12.2000 con DIAE (n. 449) prot. n. 412 del 12.01.2001

- Variante in c.o. della concessione ed. n. 5928 del 23.12.2000 e variante alla DIAE prot. n. 412 del 12.01.2001 con DIAE (n. 470), prot. n. 3765 del 11.04.2001.

Il Comune di CARMIGNANO DI BRENTA è dotato di P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 160 del 06.12.2016 e di una variante al P.R.G. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.07.2019. Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in **zona agricola E - sottozona E2 speciali**, dove valgono le norme dell'art. 42 bis dell'NTA, e del regolamento edilizio per quanto in esse richiamato.

Si riscontrano alcune incongruenze planimetriche interne all'unità residenziale (Piano Primo - sub 15) per la presenza di una parete divisoria provvisoria costituita da pannelli lignei per costituire un locale cucina in prossimità della porta d'ingresso verso la scala esterna a ovest.

Detta parete deve essere demolita e rimossa per ricostituire lo stato legittimo dei luoghi; si ritiene che l'onere per la sua rimozione e smaltimento possa essere di circa **€ 500**.

Si segnala come gli eventi atmosferici del Luglio 2023 hanno interessato la zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, con fenomeni grandinigeni che hanno in parte danneggiato la copertura esistente del fabbricato. Il sottoscritto ha effettuato successivamente all'evento un sopralluogo, ma la quantificazione del danno subito e dell'eventuale costo



PDF Eraser Free

dell'intervento necessario, richiede la possibilità di verificare "de visu" con l'ausilio di apposite strumentazioni (droni e/o piattaforma elevatrice). Considerando che all'interno dei locali non sono presenti infiltrazioni (probabilmente per la presenza di una guaina impermeabilizzante sulla copertura), si ritiene che l'eventuale manutenzione possa essere posticipata.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di:

- per la parte residenziale, **700 €/mq** - per la parte commerciale, **800 €/mq**

i valori sono indicati nella tabella che segue:

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
TOTALE BAR (arrotondato)			147,40		117.500
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)					



PDF Eraser Free

Residenza	71,71	100	71,71	700	50.000
PIANO SECONDO (sub 15)					
Soffitta (residenza)	71,71	50	35,86	700	25.000
TOTALE RESID.(arrotondato)			112,93		79.500
SOMMANO TOTALI					197.000
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico					500
SOMMANO (arrotondato)					196.500
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					167.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risultano le seguenti formalità a tutto il **22.12.2020**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 09.11.2020, *Reg. Gen. n° 21006 – Part. n° 14404*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 13.10.2020, n. rep. 3324/2020

a favore: _____ con sede in Torri di Quartesolo (Vi), cod. fisc.

a carico: _____ cod. fisc.

colpisce per la quota intera di:

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
- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro
- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro

• **colpisce per la quota di 1/2 di:**



PDF Eraser Free

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
- **sub 12** – via Provinciale snc, piano T, cat. A/3, classe 1, cons. 0,5 vani, RC 29,70 Euro
- **sub 15** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 271,14 Euro

BENI IN CARMIGNANO DI BRENTA - Lotto 2)

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

I beni immobili oggetto della presente perizia, **lotto 2)** sono rappresentati da un negozio (sub 11) con retrostante disimpegno e locale magazzino (retro) che dotato di una porta che permette il collegamento con lo spazio comune posto a nord, per una dimensione commerciale di circa **63,40 mq**; collegato ad esso, in continuità funzionale la parte retrostante posta a nord-est del fabbricato si trova un corridoio che funziona da disimpegno per il soggiorno e cucina del piano terra; una scala che collega il piano primo permette l'accesso alla rimanente unità residenziale dotata di corridoio, 3 camere, un bagno, un ripostiglio, sviluppato su tutto il lato sud (verso la strada) un lungo poggiolo, al piano terreno una porzione di ripostiglio/garage per una dimensione di circa 2,70 mq, ne conclude la consistenza di circa totali commerciali **137,30 mq**. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici e una caldaia a gas metano (modello SILE Superapida a parete) non funzionante posta nel locale cucina piano terra.

Gli immobili sono attualmente occupati da

con regolare contratto di affitto commerciale di durata

sessennale, rinnovabile tacitamente per ulteriore pari periodo, registrato presso l'Agenzia delle

Entrate di Padova in data 01.09.2014, reg. n. 1306 (cod. contratto T5T14T001306000BB).

Nello stesso contratto di affitto è compreso in uso gratuito il sovrastante appartamento



PDF Eraser Free

residenziale nonché il box auto in lamiera, posto nella parte retrostante (lato nord).

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione degli immobili a destinazione commerciale/residenziale sono di sufficiente qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle dovute ad una manutenzione ordinaria/straordinaria avvenuta nel tempo. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **sufficienti**.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di CARMIGNANO DI BRENTA per gli immobili oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia (n. 326) prot. n. 2127 del 26.08.1955 per la realizzazione di un negozio di alimentari, rilasciata a nome di _____ ;
- Concessione di abitabilità n. 2637 del 10.10.1955 della concessione n. 326 del 26.08.1955;
- Concessione edilizia n. 585 del 05.09.1961 per la realizzazione e innalzamento abitazione con negozio esistente rilasciata a nome di _____ -;
- Concessione di abitabilità n. 3669 del 28.11.1962 della concessione ed. n. 585 del 05.09.1961
- Concessione ed. n. 878 del 20.06.1965 per la realizzazione di un garage e servizi annessi a osteria rilasciata a nome di _____ ;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono L. 47/85) n. 408 del 29.05.1996, prot. n. 2431/86 del 29.05.1996 rilasciata a nome di _____ per la realizzazione di una scala esterna, un garage prefabbricato difformità magazzino/ripostiglio.

Il Comune di CARMIGNANO DI BRENTA è dotato di P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 160 del 06.12.2016 e di una variante al P.R.G. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.07.2019. Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in **zona agricola E - sottozona E2 speciali**, dove valgono le norme dell'art. 42 bis dell'NTA, e del regolamento edilizio per quanto in esse richiamato.

Si riscontrano alcune incongruenze planimetriche interne, al piano terreno, relativamente al muro di separazione tra l'unità residenziale (sub 14) e quella commerciale (sub 11) che ha così



PDF Eraser Free

modificato la distribuzione interna dei locali, rispetto a quanto legittimato (conc. 585/61). Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37, del DPR 380/01 e complessivamente, si ritiene che, le sanzioni previste dal Testo Unico in materia edilizia, comprensive delle spese tecniche professionali per istruzione della pratica, diritti di segreteria, catastali, oneri, oblazioni e varie, siano da ritenersi in conglobati **€ 3.500** al netto di IVA e oneri previdenziali.

Si segnala come gli eventi atmosferici del Luglio 2023 hanno interessato la zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, con fenomeni grandinigeni che hanno in parte danneggiato la copertura esistente del fabbricato. Il sottoscritto ha effettuato successivamente all'evento un sopralluogo, ma la quantificazione del danno subito e dell'eventuale costo dell'intervento necessario, richiede la possibilità di verificare "de visu" con l'ausilio di apposite strumentazioni (droni e/o piattaforma elevatrice). Considerando che all'interno dei locali non sono presenti infiltrazioni (probabilmente per la presenza di una guaina impermeabilizzante sulla copertura), si ritiene che l'eventuale manutenzione possa essere posticipata.

Si segnala inoltre come, da lungo tempo, si manifestino ripetutamente tracimazioni da un pozzetto della rete fognaria esistente all'interno del locale retro (magazzino) del negozio al piano terreno (sub 11), creando disagio e condizioni insalubri all'interno del piccolo locale di deposito. Ciò sembra dovuto dal difettoso funzionamento della rete fognaria, che necessita di una manutenzione straordinaria con eventuale sostituzioni di elementi della rete scolante (tubi e/o pozzetti). Dalla documentazione acquisita agli atti in seguito all'accesso presso l'amministrazione comunale, si evidenzia come sia presente una fossa settica a tenuta a svuotamento periodico al di sotto del retrostante magazzino, che andrebbe verificato e probabilmente svuotato dal momento che gli abitanti residenti non ne sono a conoscenza. E' del tutto plausibile che una volta svuotata la vasca e osservata l'ordinaria manutenzione il sistema possa tornare alla normalità, previa sostituzione degli elementi deteriorati.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando



PDF Eraser Free

i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di:

- per la parte residenziale, **650 €/mq**

- per la parte commerciale, **750 €/mq**

i valori sono indicati nella tabella che segue:

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
TOTALE NEGOZIO(arrotondato)			63,40		48.000
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
TOTALE RESID.(arrotondato)			137,30		89.000
SOMMANO TOTALI					137.000
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico					3.500
SOMMANO (arrotondato)					133.500
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					114.000



PDF Eraser Free

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risultano le seguenti formalità a tutto il **22.12.2020**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 09.11.2020, *Reg. Gen. n° 21006 – Part. n° 14404*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 13.10.2020, n. rep.

3324/2020

a favore: con sede in Torri di Quartesolo (Vi), cod. fisc.

a carico: cod. fisc.

colpisce per la quota intera di:

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
- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro
- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro

colpisce per la quota di 1/2 di:

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
- **sub 12** – via Provinciale snc, piano T, cat. A/3, classe 1, cons. 0,5 vani, RC 29,70 Euro
- **sub 15** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 271,14 Euro

Iscrizioni:

❖ Ipoteca volontaria per contratto di mutuo in data 07.09.2016, rep. n. 138017 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (Pd), iscritta in data 13.09.2016, *Reg. Gen. n° 16820 – Part. n° 2952*; per la somma complessiva di Euro 320.000 (Capitale 200.000).

a favore: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Soc. Coop. con sede in Bolzano (Bz), cod.



PDF Eraser Free

fisc. 00129730214

a carico:

cod. fisc.

colpisce per la quota intera di:

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
- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro
- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro

BENI IN CARMIGNANO DI BRENTA - Lotto 3)

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

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

I beni immobili oggetto della presente perizia, **lotto 3)** sono rappresentati da un appartamento posto al piano secondo il cui accesso avviene tramite una scala posta sul lato nord del fabbricato ed è composto da un ingresso, bagno, cucina, disimpegno, ripostiglio, camera e soggiorno; tramite una scala interna si potrebbe raggiungere la sottostante unità immobiliare di cui al subalterno 14, ma una tramezza nel locale disimpegno ne impedisce il collegamento. La consistenza dell'unità è di commerciale **109,38 mq.**

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale mediante elementi radianti metallici e una caldaia a gas metano (modello BALTUR a parete) che prevede anche la produzione di acqua calda sanitaria ed è posta nel locale cucina.

Gli immobili sono attualmente occupati da

, e dalla sua famiglia, con regolare contratto di affitto commerciale di durata quadriennale, rinnovabile tacitamente per ulteriore pari periodo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova in data 13.05.2019, reg. n. 1006 (cod. contratto T5M19T001006000KB).



PDF Eraser Free

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione degli immobili a destinazione commerciale/residenziale sono di sufficiente qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle dovute ad una manutenzione ordinaria/straordinaria avvenuta nel tempo. Le condizioni manutentive attuali, si possono definire **sufficienti**.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di CARMIGNANO DI BRENTA per gli immobili oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia (n. 326) prot. n. 2127 del 26.08.1955 per la realizzazione di un negozio di alimentari, rilasciata a nome di _____ ;
- Concessione di abitabilità n. 2637 del 10.10.1955 della concessione n. 326 del 26.08.1955;
- Concessione edilizia n. 585 del 05.09.1961 per la realizzazione e innalzamento abitazione con negozio esistente rilasciata a nome di _____ ;
- Concessione di abitabilità n. 3669 del 28.11.1962 della concessione ed. n. 585 del 05.09.1961
- Concessione ed. n. 878 del 20.06.1965 per la realizzazione di un garage e servizi annessi a osteria rilasciata a nome di _____ ;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono L. 47/85) n. 408 del 29.05.1996, prot. n. 2431/86 del 29.05.1996 rilasciata a nome di _____ per la realizzazione di una scala esterna, un garage prefabbricato difformità magazzino/ripostiglio.

Il Comune di CARMIGNANO DI BRENTA è dotato di P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 160 del 06.12.2016 e di una variante al P.R.G. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02.07.2019. Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in **zona agricola E - sottozona E2 speciali**, dove valgono le norme dell'art. 42 bis dell'NTA, e del regolamento edilizio per quanto in esse richiamato.

Si segnala come gli eventi atmosferici del Luglio 2023 hanno interessato la zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia, con fenomeni grandinigeni che hanno in parte danneggiato la copertura esistente del fabbricato. Il sottoscritto ha effettuato successivamente



PDF Eraser Free

all'evento un sopralluogo, ma la quantificazione del danno subito e dell'eventuale costo dell'intervento necessario, richiede la possibilità di verificare "de visu" con l'ausilio di apposite strumentazioni (droni e/o piattaforma elevatrice). Considerando che all'interno dei locali non sono presenti infiltrazioni (probabilmente per la presenza di una guaina impermeabilizzante sulla copertura), si ritiene che l'eventuale manutenzione possa essere posticipata.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore unitario di **650 €/mq**;

i valori sono indicati nella tabella che segue:

Foglio 14 – mappale 214- sub 19 - LOTTO 3					
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
TOTALE RESID.(arrotondato)			109,38		71.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					60.000

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risultano le seguenti formalità a tutto il **22.12.2020**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 09.11.2020, *Reg. Gen. n° 21006 – Part. n° 14404*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 13.10.2020, n. rep. 3324/2020

a favore: con sede in Torri di Quartesolo (Vi), cod. fisc.



PDF Eraser Free

a carico:

cod. fisc.

colpisce per la quota intera di:

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
- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro
- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro
- **colpisce per la quota di 1/2 di:**

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
- **sub 12** – via Provinciale snc, piano T, cat. A/3, classe 1, cons. 0,5 vani, RC 29,70 Euro
- **sub 15** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/2, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 271,14 Euro

Iscrizioni:

❖ Ipoteca volontaria per contratto di mutuo in data 07.09.2016, rep. n. 138017 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (Pd), iscritta in data 13.09.2016, *Reg. Gen. n°16820 – Part. n°2952; per la somma complessiva di Euro 320.000 (Capitale 200.000).*

a favore: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Soc. Coop. con sede in Bolzano (Bz), cod. fisc. 00129730214

a carico:

cod. fisc.

colpisce per la quota intera di:

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
- **sub 14** – via Provinciale snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani, RC 326,66 Euro
- **sub 19** – via Provinciale snc, piano T-1-2, cat. A/3, classe 1, cons. 3,5 vani, RC 207,87 Euro



PDF Eraser Free

BENI IN GRANTORTO - Lotto 4)

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

I beni immobili oggetto della presente perizia, **lotto 4)** sono rappresentati da un appartamento posto al piano terreno di un edificio plurifamiliare, un garage e una cantina nel piano interrato dell'edificio condominiale. L'ingresso pedonale avviene dalla pubblica via Giassara 22, tramite un androne condominiale comune, mentre quello carrabile dalla stessa via tramite una rampa che conduce al piano interrato. L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, 2 camere, disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 piccole logge e uno scoperto esclusivo esterno. Al piano interrato un garage e dal lato opposto della corsia carraia una cantina. La consistenza complessiva commerciale è di **117,88 mq.**

L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento mediante una caldaia a gas metano (modello COSMOGAS a parete) che prevede anche la produzione di acqua calda sanitaria ed è posta esternamente sulla parete est in adiacenza alla loggia.

L'immobile risulta libero e non occupato. Il Sig. _____ risulta di stato civile libero in seguito alla sentenza del Tribunale Ordinario di Padova n. 403/2021 R.G. 2247/2019 in data 12.07.2021 con la quale è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio con la Sig.ra _____

Mi riferisce il Sig. _____, un condomino che funge da amministratore pro tempore, che risultano, al momento per l'anno 2023 una sola rata di Giugno insoluta di € 175 (ci sarà poi la rata di Dicembre 2023 di ulteriori € 175).

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione degli immobili a destinazione commerciale/residenziale sono di buona qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali della costruzione avvenuta nel 2004. Le condizioni manutentive attuali, si



PDF Eraser Free

possono definire **buone**.

In seguito a ricerche presso l'Edilizia Privata del Comune di GRANTORTO per gli immobili oggetto di perizia, risultano rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- Permesso di costruire n. 06/03 del 29.07.2003 rilasciato alla ditta SAGIR srl Immobiliare per la realizzazione di 9 unità abitative residenziali e recinzione;
- Variante in corso d'opera (del permesso di costruire n. 06/03 del 29.07.2003), n. 33/04 del 04.10.2004 rilasciato alla società _____, per la realizzazione di 9 unità abitative residenziali e recinzione;
- Certificato di agibilità n. 28/04 del 29.11.2004, prot. n. 10589 rilasciato alla società _____ per la realizzazione di 9 unità abitative residenziali e recinzione;
- CILA prot. n. 8646 del 26.10.2018, pratica ed. n. 33/2018 richiesta a nome di _____ per la realizzazione di un pergolato in legno senza sovrastante copertura.

Il Comune di GRANTORTO è dotato di P.R.G. approvato con DGR del 01.06.1993 (BUR n. 61 del 23.07.1993). Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in **zona C2/07 residenziale**, dove valgono le norme dell'art. 9 delle NTA, e del regolamento edilizio per quanto in esse richiamato.

Si riscontrano alcune incongruenze planimetriche dovute alla realizzazione di tettoie e coperture di parti dello spazio esclusivo privato: per circa 80 mq con strutture metalliche, teli in pvc e vetrate apribili, per ulteriori 40 mq, circa di copertura a tetto del pergolato comunicato con CILA 8646 del 26.10.2018. I suddetti interventi sono da ritenersi abusivi e non sanabili e pertanto devono essere rimossi per il ripristino legittimo dello stato dei luoghi. Tale rimozione, comprensiva anche dello smaltimento dei materiali, ritengo possa essere ricompresa nella somma di costi conglobati di **€ 6.000**.

La stima dei beni immobili avviene in funzione del più probabile valore di mercato confrontando i beni da stimare con beni di caratteristiche tipologiche e di finitura simili. Dato il grado di



PDF Eraser Free

vetustà, l'ubicazione degli immobili, delle particolari pertinenze si ritiene di riferirsi ad un valore

unitario di **1.000 €/mq**;

i valori sono indicati nella tabella che segue:

Foglio 15 – mappale 848- sub 5 - 18 - LOTTO 4					
PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
PIANO INTERRATO					
Garage (sub 18)	29,57	50	14,79	1.000	15.000
Cantina	6,45	50	3,23	1.000	3.000
PIANO TERRENO (sub 5)					
Residenza	84,34	100	84,34	1.000	84.000
Logge	9,64	30	3,21	1.000	3.000
Scoperto esclusivo	278,81	(*)	12,32	1.000	12.000
TOTALE RESID.(arrotondato)			117,88		117.000
Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizio urbanistico					6.000
SOMMANO (arrotondato)					111.000
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					94.000

(*) oltre la concorrenza della parte residenziale al 10% la rimanente parte si valuta a 2%

Dalle verifiche fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità a tutto il **22.12.2020**:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

❖ Atto di pignoramento trascritto il 04.11.2020, *Reg. Gen. n° 37772 – Part. n° 24303*, a seguito provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 13.10.2020, n. rep. 3324/2020

a favore: con sede in Torri di Quartesolo (Vi), cod. fisc.



PDF Eraser Free

02516530249

a carico:

cod. fisc

colpisce per la quota intera di:

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

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

Si segnalano inoltre;

❖ Convenzione edilizia per atto Notaio Fulvio Vaudano di Padova del giorno 01.08.2000 rep. n. 59070, trascritto a Padova il 14.12.2000 ai nn. 47804/29776.

❖ Convenzione edilizia per atto Notaio Fulvio Vaudano di Padova del giorno 01.08.2000 rep. n. 59071, trascritto a Padova il 14.12.2000 ai nn. 47805/29776.

Il C.T.U.

Padova, 02.11.2023

Arch. Luca Baldan

