

TRIBUNALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2024

C.T.U.: Geometra Luca BOCCON

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Pignoramenti immobiliari n. 7489 del 22.12.23 trascritto alla Conservatoria RR.II. di
Vicenza in data 02.02.24 ai nn. 1048 R.G. e 834 R.P e 18.01.24 ai nn. 1252 R.G. e
919 R.P.

RELAZIONE TECNICA

INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO:

Il sottoscritto geometra, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di
Codesto Tribunale al n. 1476, nominato C.T.U. con provvedimento del 12.02.2024
nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. Dr. G.G. AMENDUNI, dopo aver prestato il
giuramento secondo la formula di rito veniva incaricato di rispondere al seguente
quesito:



A. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o idonei e ad acquistare, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto).*



Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il G.E. per i provvedimenti di competenza; descriva i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:



- a) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;*
- b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
- c) *lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altri tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*





- d) *il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e relativa trascrizione), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico;*
- e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esso grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
- f) *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
- h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le*





eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 4, sesto comma, della L. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



B. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. : allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche al P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'APE solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.



C. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via





telematica sia mediante deposito in cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un cd rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia ai debitori a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova dell'invio dovrà essere depositata in cancelleria).

D. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 gg. prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti richiesti

E. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo.

PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e dal sopralluogo eseguito è emerso che i beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Carmignano di Brenta (PD) e Pozzoleone (VI). Per quanto sarà riferito in seguito si è ritenuto opportuno suddividere tali beni in **DUE LOTTI**:

- **LOTTO N. 1:** Porzione di fabbricato ad uso ufficio con isolata tettoia siti in Carmignano di Brenta (PD), via Monte Grappa n. 34.
- **LOTTO N. 2:** Porzione di testa di fabbricato trifamiliare ad uso abitativo con scoperto esclusivo e posto auto esterno in Pozzoleone (VI), località Scaldasferro, via Don Giulio dall'Olmo 45.

INDAGINI SVOLTE:

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Padova e Vicenza, per espletare gli accertamenti del caso e per reperire i documenti necessari;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova e Vicenza per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed



iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;

- si sono effettuate delle indagini presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Carmignano di Brenta e Pozzoleone per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente procedura , nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree;

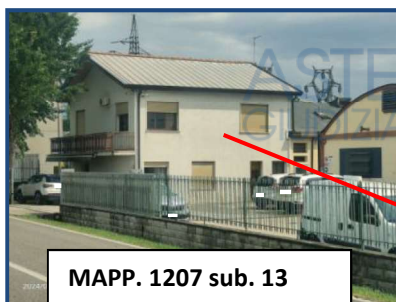
- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione agli interessati, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si allegano alla presente n. 36 stampe;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

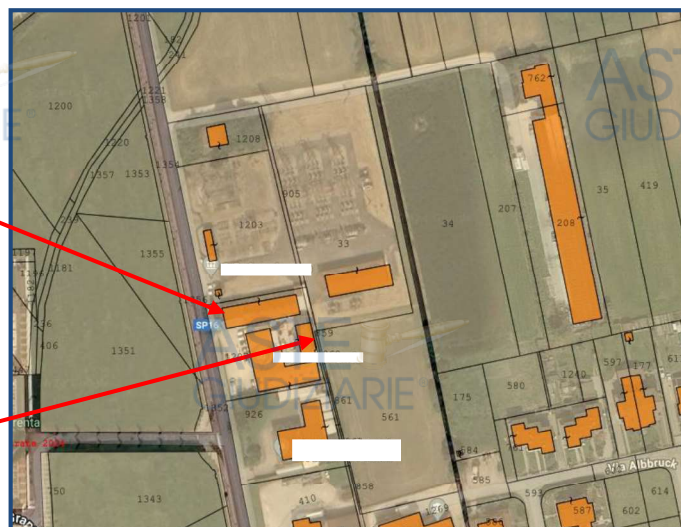
LOTTO n° 1



MAPP. 1207 sub. 13



MAPP. 1207 sub. 12





DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE:

Comune di Carmignano di Brenta, via Monte Grappa n. 34

QUALITÀ:

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, dislocato ai piani terra e primo, con isolata tettoia.

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

N.C.E.U.: Comune di Carmignano di Brenta, Foglio 9 (vedi visure: all. n. 2-3)

- Mapp. n. 1207 sub. 12, cat. D/10, Via M.Grappa , Rendita Catastale € 69,72
(si veda planimetria all. n. 4)
- Mapp. n. 1207 sub. 13, cat. A/10, Cl. 1, Via M.Grappa , vani 9,5, Rendita Catastale € 1.938,00 (si veda planimetria all. n. 5)

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Carmignano di Brenta(PD), Foglio 9 (estratto: all. 1):

mapp. n. 1207 di are 23.20 Ente Urbano (si veda visura all. n. 6)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra le quali, in particolare: il cortile identificato al NCEU con il mapp. 1207 sub. 10 (stesso Comune e Foglio) , B.C.N.C. a tutti i subalterni.





REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Terreni: mapp. nn. 1203,859,926, stesso Comune e foglio, via Monte Grappa.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a n. 18. Tale lotto risulta costituito da porzione di fabbricato catastalmente identificato ad ufficio della superficie coperta di base di mq. 130 circa, dislocato al piani terra e primo, e da tettoia posta sul lato est del complesso (vedi foto). Il complesso è sito nelle immediate vicinanze del centro di Carmignano di Brenta, via Monte Grappa, prospiciente la Strada Provinciale n. 16. L'edificio principale, edificato attorno agli anni '60, risulta costruito con sistemi tradizionali, strutture portanti in murature di laterizio e cls, solai in latero-cemento, copertura a doppia falda inclinate, grondaie in lamiera di acciaio preverniciato, divisori interni in laterizio, intonaco esterno al civile. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano terra: ingressi, locali ad uso ufficio, bagno e C.T. per una superficie lorda complessiva di mq. 130.

Piano primo: locale ufficio, sgombero, bagno ed archivi per una superficie lorda complessiva di mq. 120 circa e poggiolo ad ovest di mq. 10 circa.

L'unità presenta le seguenti **rifiniture:**

pavimenti: in piastrelle di ceramica, marmo e parquet

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica





serramenti esterni: in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC ;

serramenti interni: in legno tamburato con o senza specchiature;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti impianti:

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia mediocre componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con corpi scaldanti in ghisa

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca, rubinetterie in acciaio cromato.

Al complesso si accede direttamente da via Monte Grappa tramite ampio accesso pedonale e carrabile. Il fabbricato risulta recintato su entrambi i fronti, con ringhiera e rete metallica, e si presenta in mediocre stato di conservazione.

La tettoia sul lato est (mapp. 1207 sub 12) della superficie di mq. 35 circa risulta costruita con profilati in acciaio e tamponamenti in lamiera metallica e materiali di recupero.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dalla

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che per il presente lotto

(titoli:allegato n. 7):

- l'edificio principale ad uso ufficio (con adiacente capannone) è stato autorizzato con verbali n. 523 prot. 1493 del 30.05.1960 e n. 537 del 12.10.1960 in ordine ai quali veniva rilasciata Autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. 3346 del 10.11.1960
- Che per il medesimo edificio è stata rilasciata autorizzazione edilizia prot. n. 7283/85 del 03.05.1986 relativa a lavori di modifiche prospettiche ed opere





interne

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 308 del 24.07.1996
- D.I.A. prot. 4076 del 14.05.1997 per ristrutturazione rete fognaria
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 65 del 12.11.1997



OPERE ABUSIVE-ADEGUAMENTI

In sede di sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso Agenzia del Territorio e quanto autorizzato dal Comune si è accertato che:

- il cambio d'uso da residenziale a direzionale (in uffici) della porzione oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 non risulta essere mai stato autorizzato.

Si ritiene che l'opera abusiva possa essere sanata in applicazione alle recenti disposizioni di cui alla Legge n. 105 del 24 luglio 2024 quantificando un costo forfettario complessivo di € 6.000.



A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto sono pervenuti :

-da oltre il ventennio tali beni erano di proprietà del sig. _____ il quale

con atto di donazione del 16.10.1996 n. 58208 di rep. Notaio Gallo di

Cittadella ivi registrato il 05.11.1996 al n. 983 serie 1V e trascritto presso la

Conservatoria di Vicenza il 30.10.1996 ai nn. 16290/11724 riservandosi per sé il

diritto d'usufrutto donava la nuda proprietà ai figli _____ , _____ , _____

Con il medesimo atto _____ cedeva la propria quota di diritto di $\frac{1}{4}$ ai propri

fratelli _____ . In seguito alla morte del Sig. _____ il diritto di usufrutto veniva

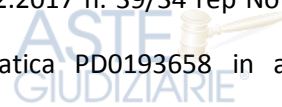
ricongiunto alla _____





nuda proprietà ed i sigg.

- per la quota di 3/6 alla _____ e per la quota di 1/6 ciascuno a _____ per atto di costituzione di società in nome collettivo e conferimento di impresa familiare in data 10.09.1992 n. 39957 Rep. Notaio Nicola Maffei trascritto in Vicenza in data 29.09.1992 ai n.ri 13434/9669 e per atto di modifica ragione sociale da “ _____ ” in “ _____ ” in data 13.12.2017 n. 39/34 rep Notaio Maffei, voltura modello unico n. 304.2/2017 Pratica PD0193658 in atti dal 20.12.2017.



CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al N.C.E.U. ed al N.C.T., non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .



LOTTO n° 2





DIRITTO VENDUTO:

Piena proprietà – diritto pignorato

DITTA INTESTATA:

Piena Proprietà

UBICAZIONE:

Comune di Pozzoleone (VI), località Scaldasferro, via Don Giulio dall'Olmo 45

QUALITÀ:

Porzione di testa di fabbricato trifamiliare con posto auto esterno

ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari urbane censite al:

N.C.E.U.: Comune di Pozzoleone (Vi), Foglio 8 (vedi visura: all. n. 9)

- Mapp. n. 1075 sub. 2 (graff. Mapp. 1021 sub. 9), cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5,

Rendita Catastale € 445,44 (si veda planimetria all. n. 10)

- Mapp. n. 1021 sub. 10, cat. C/6, Cl. 1, mq. 38, Rendita Catastale € 35,33 (si

veda planimetria all. n. 11)

Nonchè terreno esclusivo censito al:

N.C.T. Foglio 9

-mapp. n. 1075 di are 80 (si veda visura all. n. 13)

-mapp. n. 979 di are 27 (si veda visura all. n. 14)

Porzioni di fabbricato erette su terreno distinto al:

N.C.T.: Comune di Pozzoleone, Foglio 9 (estratto: all. 8):

mapp. n. 1021 di are 14.86 Ente Urbano (si veda visura all. n. 12)

Fanno parte della porzione inoltre le **comproprietà** delle parti comuni ai sensi

dell'art. 1117 c.c., tra le quali, in particolare: lo spazio di manovra identificato al





NCEU con il mapp. 1021 sub. 8 (stesso Comune e Foglio) , B.C.N.C. a tutti i subalterni.

REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Il censimento catastale dei beni al N.C.T. ed al N.C.E.U. risulta regolare.

CONFINI: dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa

Terreni: mapp. nn. 274-1127-1125- stesso Comune e foglio – via Dall'Olmo-mapp.

988-756-573 stesso Comune e foglio.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione ai nn. da 19 a n. 36. Trattasi della porzione di testa di un fabbricato trifamiliare residenziale, di recente edificazione, della superficie coperta di base di mq. 105 circa, dislocato ai piani interrato, terra, primo e sottotetto (non autorizzato), con porticato e terrazzo sul lato sud e circostante area ad uso giardino di pertinenza con posto auto esterno. La costruzione è sita in Pozzoleone, località Scaldaferro, via Dall'Olmo n. 45. L'edificio risulta costruito nel 2014 con sistemi tradizionali, strutture portanti in murature di laterizio e cls armato, solai in latero-cemento e travature in legno, copertura a falde inclinate con manto in coppi, grondaie in lamiera, cappotto esterno con finitura ad intonachino. Per quanto sopra premesso, dal sopralluogo eseguito e sulla scorta di quanto risultante dalle planimetrie e dalle visure catastali, il bene di cui al presente lotto ed oggetto di perizia presenta la seguente:

COMPOSIZIONE

Piano interrato: garage di mq. 50 con cantina e lavanderia di mq. 50

Piano terra: ampio soggiorno, cucina, disimpegno e bagno per una superficie lorda complessiva di mq. 85, con porticato sul lato sud di mq. 18.

Piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno per una superficie lorda





complessiva di mq. 85 circa e terrazzi per complessivi mq. 25

Piano sottotetto: locale mansardato di mq. 20 circa.

L'unità presenta le seguenti **rifiniture**:

pavimenti: in piastrelle di ceramica e/o monocottura

rivestimenti: intonaco al civile e piastrelle in ceramica

serramenti esterni: in pvc con vetrocamera e scuri in Okume ;

serramenti interni: in legno buona qualità;

Esso è, inoltre, dotato dei seguenti **impianti**:

impianto elettrico: con tubazioni sotto traccia buona componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo a pavimento

Impianto idrosanitario: tubazioni di adduzione e scarico incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in porcellana bianca sospesi, rubinetterie in acciaio cromato.

Impianto di condizionamento :

All'unità abitativa si accede direttamente da via Dall'Olmo tramite un accesso pedonale ed un accesso carrabile in comune con altre unità. Il fabbricato risulta recintato su entrambi i fronti, con recinzione e rete metallica, e si presenta in buono stato di conservazione.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal Sig.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare che il fabbricato di cui al lotto n. 2 (titoli:all. 15)

- E' stato costruito a seguito di rilascio di Permesso di Costruzione n. 3/2012 del 31.01.2012 e successiva variante di cui al P.d.C. 25/2013 del



20/09/2013 è reso abitabile con certificato di agibilità n. 2/2014 del 14.04.2014

- La recinzione è stata autorizzata con P.d.C. n. 7/2013 del 12.04.2013

OPERE ABUSIVE-ADEGUAMENTI

In sede di sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato, lo scrivente perito ha rilevato le seguenti difformità:

- Mancato realizzo del vano tecnico al piano terra su locale cucina
- Mancata esecuzione della cabina armadio su camera a nord al piano primo
- Mancata esecuzione del solaio al piano primo; nelle camere era prevista un'altezza utile interna di m. 2,70 che invece risulta variabile da m. 2,80 (minima) a m. 4,50 (massima).



- Esecuzione di una scala e ricavo di locale mansardato al piano sottotetto per una superficie complessiva di mq. 20 circa.



- Mancata esecuzione di pompeiiana sul lato nord

Si ritiene che per quanto riguarda le opere abusive consistenti nella mancata esecuzione di alcune pareti divisorie interne, costruzione della scala e ricavo del locale sottotetto possano essere sanate in applicazione alle recenti disposizioni di cui alla Legge n. 105 del 24 luglio 2024. Per quanto concerne la mancata esecuzione del solaio al piano primo questo (salva la verifica e possibilità di sanare anche quest'opera in applicazione alla Legge 105/202) si ritiene debba essere ripristinato secondo lo stato autorizzato previa esecuzione di una controsoffittatura fissa. Per





quanto innanzi descritto si quantifica un costo forfettario tra sanatoria e/o ripristino dei luoghi, pratica edilizia ed aggiornamento catastale complessivi € 15.000.

A.P.E.

Non disponibile

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto n. 2 sono pervenuti:

- Al Sig. _____ dal Sig. _____ per atto di Compravendita del 26.07.2019 n. 10752/6522 Notaio Boschetti trascritto a Vicenza Bassano del Grappa in data 02.08.2019 ai nn. 7806/5335.

- al Sig. _____ è pervenuto da _____ per atto di Compravendita del 11.12.2013 n. 64613/16188 Notaio Brando trascritto a Vicenza Bassano del Grappa in data 20.12.2013 ai nn. 10127/7446.

- alla _____ dalla _____ per atto di Compravendita del 12.06.2009 n. 110286/17817 Notaio Muraro trascritto a Vicenza Bassano del Grappa in data 06/07/2009 ai nn. 6257/3885 e per atto di compravendita del 28.10.2009 n. 110652/18053 Notaio Muraro – trascritto a Vicenza Bassano del Grappa in data 10.11.2009 ai nn. 10313/6370.

Alla _____ -per atto di Compravendita del 11.11.2005 n. 79639/12312 Notaio Mele trascritto a Vicenza Bassano del Grappa in data 21.11.2005 ai nn. 12737/8188

CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI





Da accertamenti effettuati è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al N.C.T. non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento .

TRASCRIZIONI A CARICO

trascrizione nn. 1252 R.G. – 919 R.P. del 18.01.2024

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 7489 del 22.12.2023

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1

trascrizione nn. 1048 R.G. – 834 R.P. del 02.02.2024

Verbale di pignoramento del Tribunale di Padova n. 7489 del 22.12.2023

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 2

ISCRIZIONI CONTRO (Ufficio di **Vicenza-Bassano**)

iscrizione nn. 11782 R.G. – 1976 R.P. del 24/05/2022-Ipoteca giudiziale

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1

somma ingiunta: Per capitale: Euro 183.118,40 Totale: Euro 230.000

iscrizione nn. 26755 R.G. – 4642 R.P. del 24/11/2022-Ipoteca giudiziale

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 + altri beni non oggetto presente procedura

somma ingiunta: Per capitale: Euro 15.224,00 Totale: Euro 25.000,00

iscrizione nn. 12067 R.G. – 2005 R.P. del 24/05/2022-Ipoteca giudiziale

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 2

somma ingiunta: Per capitale: Euro 15.224,00 Totale: Euro 25.000,00

iscrizione nn. 1030 R.G. – 111 R.P. del 15/01/2024-





a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 1 (solo mapp. 1207 sub 13)

somma ingiunta: Per capitale: Euro 159.967,39 Totale: Euro 319.934,78

iscrizione nn. 7881 R.G. – 1250 R.P. del 05/08/2019

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 2

somma ingiunta: Per capitale: Euro 180.000 Totale: Euro 288.000,00

iscrizione nn. 5238 R.G. – 867 R.P. del 24/05/2022-

a favore:

beni e diritti colpiti: LOTTO 2

somma ingiunta: Per capitale: Euro 183.118,40 Totale: Euro 230.000,00

DIRITTI DI COMPROPRIETA' E/O DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI,

QUOTA DI PERTINENZA DELLA DITTA ESECUTATA, DIVISIBILITA',

STRALCIO DI QUOTA IN NATURA-VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPOIBILI ALLA PROCEDURA

ESECUTIVA

Nulla da segnalare

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, delle rifiniture ed impianti in dotazione agli stessi, dei costi di sanatoria e ripristino, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore da porre a base d'asta il quale terrà conto di un deprezzamento del 15% considerato il fatto che non vi è garanzia per vizi e spese arretrate:



LOTTO N. 1

Calcolo superfici commerciali

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>U.M.</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Uffici (p.T)	mq	130,00	1,00	130,00
Uffici (p. 1°)	mq	120,00	1,00	120,00
Poggioli	mq	10	0,25	2,50
Tettoia (sub 12)	mq	35,00	0,35	12,00

TOTALE 264,50

Superficie commerciale arrotondata : mq. 264

Valutazione unitaria : €/mq. 400,00 (*)

Stima: Mq. 264 x €/mq. 400,00 = €. 92.400,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 92.400 x 85%= € 78.540,00 - € 6.000,00 (oneri di sanatoria)= 72.540,00

Arrotondato a € 73.000,00 (diconsi settantatremila euro)

(*) compresa incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 1

€ 73.000,00

LOTTO N. 2

Calcolo superfici commerciali

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>U.M.</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Garage (p.1S)	mq	50,00	0,50	25,00
Cantina-Lav (p. 1S)	mq	50,00	0,70	35,00
Abitazione (p.T)	mq	85,00	1,00	85,00
Abitazione (p.1°)	mq	85,00	1,00	85,00
Portico (p.T°)	mq	18,00	0,30	5,40
Poggiolo (p.1°)	mq	25,00	0,30	7,50





TOTALE 242,90

Superficie commerciale arrotondata : mq. 243

Valutazione unitaria : €/mq. 1.000,00 (*)

Stima: Mq. 243 x €/mq. 1.000,00 = €. 243.000,00

Considerando deprezzamento 15%:

€ 243.000x 85%= € 206.550,00 - € 15.000,00 (oneri di sanatoria)= 191.550,00

Arrotondato a € 192.000,00 (diconsi centonovantaduemila euro)

(*) compresa incidenza del terreno coperto e scoperto di pertinenza e dei mapp. 1075 e 979 Foglio 8

VALORE QUOTA ESECUTATA LOTTO N° 2 € 192.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto.

Ponte San Nicolò 13 settembre 2024

Il C.T.U.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica LOTTO 1

1-Estratto di mappa Foglio 9 mapp. 1207

2-Visura NCEU Foglio 9 mapp. 1207 sub 12

3-Visura NCEU Foglio 9 mapp. 1207 sub 13

4-Planimetria catastale Foglio 9 mapp. 1207 sub 12

5- Planimetria catastale Foglio 9 mapp. 1207 sub 13

6- Visura NCT Foglio 9 mapp. 1207

7- Titoli edilizi

Documentazione fotografica LOTTO 2

8-Estratto di mappa Foglio 9 mapp. 1075-979-1021





9-Visura NCEU Foglio 8 mapp. 1075-1021

10- Planimetria catastale Foglio 8 mapp. 1021 sub 9

11- Planimetria catastale Foglio 8 mapp. 1021 sub 10

12- Visura NCT Foglio 8 mapp. 1021

13- Visura NCT Foglio 8 mapp. 1075

14- Visura NCT Foglio 8 mapp. 979

15- Titoli edilizi

16- Conservatoria

