

TRIBUNALE DI PADOVA

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

Esecuzione immobiliare n° 255/20 promossa dalla

VESCO GIARETTA SpA contro

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 2

Diritto venduto: quota intera di proprietà;

Ubicazione: Comune di Carmignano di Brenta, via Provinciale 33

Qualità: Commerciale (Tabaccheria) + Residenza;

Composizione: Superficie totale commerciale 63,40 mq (comm.) + 137,30 mq (residenza);

Descrizione catastale:

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*

Confini: a nord, mappale 152, a est mappale 1498 , a sud strada Provinciale, ad ovest mappale 1541.

Provenienza: La provenienza dei beni deriva con 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;

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:



PDF Eraser Free

❖ 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: VESCO GIARETTA SpA con sede in Torri di Quartesolo (Vi), cod. fisc. 02516530249

a carico:

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:

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



PDF Eraser Free

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

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

Regolarità edilizia: 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 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



PDF Eraser Free

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.

Prezzo base: € 137.000

Prezzo ridotto per assenza garanzia per vizi: € 114.000 (già detratti € 3.500 per la sanatoria)

Offerta in aumento:

Pubblicità commerciale:

Padova, 03.11 2023

