

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 354-2023

Consulenza Tecnica nella Procedura esecutiva promossa da

[REDACTED]

C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO



PRESENTAZIONE**CREDITORE PROCEDENTE:**

- [REDACTED]

Rappresentata dallo studio legale [REDACTED]

DEBITORE:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Entrambi residenti a Monselice (PD) in via Cristoforo Colombo, 48/11.

BENI PIGNORATI:

In base alla Nota di Trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono di seguito elencati:

Quota pari a ½ di diritto di proprietà ciascuno.

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Comune di Monselice (PD):

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 25, part. n. 1260, sub. 21, cat. A/2, consistenza 3,5 vani

Foglio n. 25, part. n. 1260, sub. 42, cat. C/6, consistenza 19,00 mq

Lo scrivente stimatore precisa che, nell'atto di compravendita si evince:

“Sono altresì cedute le comproprietà tutte ai sensi di legge e, segnatamente, quelle relative a:

-cortile individuato al catasto dei fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio n. 19, con il mappale n. 126/1, bene comune non censibile a tutti i subalterni;

-rampa disimpegno area di manovra individuati al catasto dei fabbricati; sezione B, foglio n. 19, con il mappale n. 1260/2, bene comune non censibile ai subalterni dal 41 al 62;



- vanno scala individuato al catasto dei fabbricati, sezione B, foglio n. 19, con il mappale n. 1260/4, bene comune non censibile ai subalterni dall' 11 al 18 e dal 20 al 40;
 - corridoio individuato al catasto dei fabbricati, sezione B, foglio n. 19, con il mappale n. 1260/8, bene comune non censibile ai subalterni 21, 22, 23, 24, 25.
-

INCARICO E QUESITO

L' Ill.mo G. E. Dott.ssa Paola Rossi, Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Padova, conferiva al sottoscritto arch. Christian Zampollo l' incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n. 354-2023 promossa da:

██
██

RELAZIONE TECNICA

Elenco operazioni peritali

Lo scrivente stimatore, per rispondere ai vari punti del quesito, ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- Esame del fascicolo degli Atti;
- Visure all' Agenzia del Territorio;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Accesso agli atti, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Monselice (PD);
- Sopralluogo nei luoghi oggetto di perizia, per la raccolta degli elementi necessari allo espletamento dell' incarico;
- Indagini commerciali per acquisire notizie sui valori commerciali degli immobili della zona;
- i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, in un recente passato.

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo di un sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identificano il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

L' immobile oggetto del pignoramento è sito a Monselice (PD) in via Cristoforo Colombo, n. civico 48.



N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		25	1260	21		A/2	1	3,5 vani	Totale 76 mq Escl. aree scop. 73 mq	€ 325,37
1		25	1260	42		C/6	1	19 mq	Totale 22 mq	€ 20,61

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Monselice (PD) (codice: F382) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	25	1260	Ente Urbano	00 27 80

(si vedano allegati n. 1-8)

CONFINI:

La part n. 1260 sub. 21 (appartamento); confina a Nord con corridoio vano scale, a Est parete perimetrale, a Sud-Ovest, con sub. 22, a Ovest confina con corridoio, nel condominio;

al piano inferiore è presente una unità immobiliare sub. 11, al piano superiore è presente altra unità immobiliare sub. 31.

La part n. 1260 sub. 42 (garage e ripostiglio); confina a Nord e Nord-Est con altro garage sub. 41 e rampa ad Est con rampa, a Sud-Ovest con altro garage sub. 43 a Ovest con area manovra.

Al piano superiore che è il piano terra vi è l'unità sub. 71.

b) La corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano all'atto di pignoramento e dell'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.

Lo scrivente stimatore, ha trovato corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato di fatto.



c)lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo 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 per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era LIBERO NON OCCUPATO.

Inoltre secondo lo stimatore, il compendio immobiliare costituito da appartamento e garage, è opportuno venderlo come unico lotto.

d)il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per l'immobile in oggetto, nell'atto di provenienza e nella relazione notarile risulta che:

- gli esecutati sono divenuti proprietari del compendio immobiliare pignorato, con quota di ½ ciascuno, dichiarando di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita redatto dal notaio Elena Bressan di Conselve in data 20.05.2005 rep. 13.681, racc. 5.530.

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 dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 14.05.2024, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

*3366-1953 del 27.05.2005, in cui con atto notarile del notaio Bressan Elena del 20.05.2005 rep. 13681-5530, [REDACTED] acquistano in quota di ½ ciascuno l'unità negoziale n.1 e per quota, l'unità negoziale n. 2 da Este Casa srl, i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

Corrispondenti alle attuali coordinate; Foglio n. 25 part. n. 1260 sub. 21, sub. 42.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 1 e sub. 2, sub. 4, sub. 8.

Iscrizione

*3367-870 del 27.05.2005, in cui con atto notarile del notaio Bressan Elena del 20.05.2005 rep. 13682-5531, con cui si iscrive ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], l'unità negoziale n.1 e per quota, l'unità negoziale n. 2 da dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

Corrispondenti alle attuali coordinate; Foglio n. 25 part. n. 1260 sub. 21, sub. 42.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Monselice, Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 1 e sub. 2, sub. 4, sub. 8.



Trascrizione

*6716-4843 del 04.12.2023 in cui con atto giudiziario del 03.11.2023 rep. 6509 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 25, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

(si vedano allegati n. 14-20)

Lo scrivente stimatore precisa inoltre, che:

-sebbene non siano stati trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'amministratore condominiale ha comunicato allo scrivente stimatore, che nel 2019 e nel 2024, sono stati effettuati due decreti ingiuntivi da parte del Condominio, nei confronti dei signori eseguiti e che vengono riportano agli allegati n. 22 e 23.

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 139 del 11.10.2002, per la Variante essenziale al progetto di demolizione edificio residenziale e per ottenere la costruzione del nuovo fabbricato;

-Permesso di Costruire n.. 44 del 03.05.2004, per la costruzione dell'edificio;

-l'1.09.2004, il dirigente del settore tecnico dà atto che, essendovi verificata la condizione prevista dal 3° comma dell'art.25 del DPR 6.06.2001 n. 380, l'AGIBILITA' dell'immobile si intende attestata in data 31.07.2004.

(si vedano allegati n. 9-12)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Monselice, CERTIFICA che l'area così censuariamente descritta:

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 25 Mapp. n. 1260 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:



Tipo zona: Area per la viabilità principale.

Destinazione di zona: Strada.

Dati tecnici: Vedi articolo 58 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

che l'area così censuariamente descritta:

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 25 Mapp. n. 1260 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "B/82".

Destinazione di zona: Residenziale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi l'articolo n. 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Dati tecnici: Vedi gli articoli 5 – 11 – 12 – 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Vincoli: Vedi l'allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, riguardante i parametri urbanistici, edilizi, i metodi di misura e la presenza di fabbricati sul lotto.

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. I aggiornamento – Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGRA ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato non ricade in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015, nella carta delle trasformabilità ricade in urbanizzazione consolidata residenziale; nella carta delle fragilità ricade in aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei, in aree di interesse storico, ambientale e artistico e in area idonea; nella carta dei vincoli ricade in aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei, all'interno del PURT e in paesaggi antropici e da rigenerare (aree ad elevato tasso di monumentalità); per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 24 – 25 – 29 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

SI PRECISA CHE IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) RISULTA QUALE STRUMENTO URBANISTICO DI TIPO PROGRAMMATARIO, INFATTI,



i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale 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; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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 del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, 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 per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute, con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di nonché 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 idi P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

L'immobile appartiene ad un edificio gestito da una amministrazione condominiale, la quale riguardo alle spese di gestione, ha comunicato allo scrivente stimatore che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di circa € 607,00;
- l'importo su spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto è di € 545,76;
- su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità;
- per il 2022 pari a € 1.501,89
- per il 2023 pari a € 607,00
- per una somma pari a € 2.108,89+ lavori straordinari relativi al 2023 di € 545,76, per una somma complessiva di € 2.654,65.

Per l'immobile pignorato, oltre alla presente procedura esecutiva, ci sono altri procedimenti giudiziari, relativi a due decreti ingiuntivi del 2019 e 2024 effettuati dalla Amministrazione Condominiale nei confronti degli esecutati e che sono allegati, n. 22 e 23.



Il bene immobile, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, confrontandolo secondo stima sintetica con altri beni simili per condizioni, vetustà ed ubicazione geografica, tenendo conto:

- del suo stato d'uso e di manutenzione,
- oltre a considerare la somma delle spese condominiali, non pagate negli ultimi due anni.
- Infine si sono considerati i valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Padova aggiornato al 2° semestre del 2023 ed i risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa, avvenute in un recente passato.

Ambienti	Mq comprensivi di muri perimetrali	Coefficiente di Moltiplicazione	Mq commerciali
Piano Primo abitazione	Circa 74,52 mq	1,00	Circa 74,52 mq
Piano interrato garage-ripostiglio	Circa 21,26 mq	0,50	Circa 10,63 mq
Poggioli	Circa 8,04 mq	0,33	Circa 2,65 mq
Mq Commerciali totali circa			87,80 mq

In base alle sopra descritte considerazioni, secondo lo scrivente CTU, la stima dell'immobile risulta; $87,80 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 109.750,00$

Arrotondato a € 110.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Considerando lo stato d'uso e di manutenzione del compendio immobiliare, lo scrivente stimatore, ha effettuato degli adeguamenti di stima, calcolando delle decurtazioni forfettarie, in quanto le spese per i relativi interventi edilizi, possono variare, in base ai materiali e alle metodologie impiegate, oltre a tener conto dell'attuale continuo rincaro dei materiali e delle operazioni edili, considerando infine anche le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Pertanto in base alle seguente tabella:

Per le criticità elencate ai punti: A, B, oltre alla necessità di verificare tutta l'impiantistica dell'immobile pignorato, il CTU, decurta una somma forfettaria pari al 5 %	-€ 5.500,00
Decurtazione per le spese non pagate negli ultimi due anni, per una somma di	-€ 2.654,65

Con le precedenti decurtazioni, si ottiene un valore di stima dell'immobile, pari a € 101.843,35 al quale poi si deve decurtare una somma pari al 15%, per l'assenza di garanzia per vizi, perciò risulta:



Riduzione del valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione, il rispetto al valore precedentemente indicato di € 101.843,35	-€ 15.276,50
---	--------------

Perciò il valore di stima dell'intero compendio immobiliare pignorato, arrotondato è pari a:

€ 86.500,00

Padova, 21.05.2024

Lo stimatore arch. Christian Zampollo



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: quota di 1/1 di piena proprietà per quota di ½ ciascuno dei due esecutati.

QUALITA': Appartamento con destinazione residenziale

COMPOSIZIONE:

L'immobile oggetto del pignoramento è sito a Monselice (PD) in via Cristoforo Colombo, n. civico 48.

Nello specifico è un appartamento posto al piano primo con garage posto al piano interrato, in una palazzina con ascensore, composta da piano interrato, piano terra, primo e secondo.

L'ingresso pedonale e carraio avviene da accesso su strada via C. Colombo.

Secondo le planimetrie di progetto, catastali ed in base allo stato attuale, l'immobile viene utilizzato come abitazione e attualmente si trova suddiviso nei seguenti ambienti;

-piano primo: ingresso con soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, un bagno finestrato e due poggiali.

-al piano interrato è presente un ampio garage in cui vi è una parte destinata a ripostiglio.

La superficie complessiva dell'appartamento comprensivo anche delle murature perimetrali pari a circa 74,52 mq, con altezze dei locali di circa 2,71 mt, oltre ai due poggiali.

La superficie complessiva del garage e ripostiglio, comprensiva anche delle murature perimetrali pari a circa 21,26 mq, con altezza di circa H= 2,56 mt.

DESCRIZIONE CATASTALE:

I beni pignorati risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monselice (PD) (codice: F382) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	████████████████████	████████████████	Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni ██████████
2	████████████████████	████████████████	Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni ██████████

N.	Sez	Foglio	Particella	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita
1		25	1260	21		A/2	1	3,5 vani	Totale 76 mq Escl. aree scop. 73 mq	€ 325,37
1		25	1260	42		C/6	1	19 mq	Totale 22 mq	€ 20,61

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo

La casa insiste su un'area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Monselice (PD) (codice: F382) come di seguito:

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	25	1260	Ente Urbano	00 27 80

VARIAZIONI CATASTALI:

Lo scrivente C.T.U., ha trovato perfetta corrispondenza tra gli elementi identificativi dei beni immobili, quali risultano all'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, con lo stato attuale.

CONFINI:

La part n. 1260 sub. 21 (appartamento); confina a Nord con corridoio vano scale, a Est parete perimetrale, a Sud-Ovest, con sub. 22, a Ovest confina con corridoio nel condominio;

al piano inferiore è presente una unità immobiliare sub. 11, al piano superiore è presente altra unità immobiliare sub. 31.

La part n. 1260 sub. 42 (garage e ripostiglio); confina a Nord e Nord-Est con altro garage sub. 41 e rampa ad Est con rampa, a Sud-Ovest con altro garage sub. 43 a Ovest con area manovra.

Al piano superiore che è il piano terra vi è l'unità sub. 71.

PROVENIENZA:

con atto notarile del notaio Bressan Elena del 20.05.2005 rep. 13681-5530, ██████████ l'unità negoziale n.1 e per quota l'unità negoziale n. 2 da Este Casa srl, i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

Corrispondenti alle attuali coordinate; Foglio n. 25 part. n. 1260 sub. 21, sub. 42.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 1 e sub. 2, sub. 4, sub. 8.

COMPROPRIETARI:

L'immobile pignorato risulta essere, per quota di proprietà 1/1 degli esecutati, per quota di ½ ciascuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, le iscrizioni e trascrizioni che sono intestate a [REDACTED] e che comunque riguardano il bene oggetto di pignoramento fino alla data 14.05.2024, sono le seguenti:

Trascrizione (atto provenienza)

***3366-1953 del 27.05.2005**, in cui con atto notarile del notaio Bressan Elena del 20.05.2005 rep. 13681-5530, [REDACTED] l'unità negoziale n.1 e per quota

l'unità negoziale n. 2 da Este Casa srl, i seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

Corrispondenti alle attuali coordinate; Foglio n. 25 part. n. 1260 sub. 21, sub. 42.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 1 e sub. 2, sub. 4, sub. 8.

Iscrizione

***3367-870 del 27.05.2005**, in cui con atto notarile del notaio Bressan Elena del 20.05.2005 rep. 13682-5531, con cui si iscrive ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

[REDACTED] l'unità negoziale n.1 e per

quota l'unità negoziale n. 2 da dei seguenti beni immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

Corrispondenti alle attuali coordinate; Foglio n. 25 part. n. 1260 sub. 21, sub. 42.

Unità Negoziale n.2:

Comune di Monselice, Catasto Fabbricati:

Sez. B, Foglio n. 19, part. n. 1260, sub. 1 e sub. 2, sub. 4, sub. 8.

Trascrizione

***6716-4843 del 04.12.2023** in cui con atto giudiziario del 03.11.2023 rep. 6509 con atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità Negoziale n.1:

Comune di Monselice

Catasto Fabbricati:

Foglio n. 25, part. n. 1260, sub. 21 e sub. 42.

(si vedano allegati n. 14-20)

Lo scrivente stimatore precisa inoltre, che:

-sebbene non siano trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'amministratore condominiale ha comunicato allo scrivente che nel 2019 e nel 2024, sono stati effettuati due decreti ingiuntivi da parte del Condominio, nei confronti dei signori esecutati, che si riportano agli allegati n. 22 e 23.

OCCUPAZIONE:

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha rilevato che l'immobile pignorato, era LIBERO NON OCCUPATO.

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in base alle seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n. 139 del 11.10.2002, per la Variante essenziale al progetto di demolizione edificio residenziale e per ottenere la costruzione del nuovo fabbricato;

-Permesso di Costruire n.. 44 del 03.05.2004, per la costruzione dell'edificio;

-l'1.09.2004, il dirigente del settore tecnico dà atto che, essendovi verificata la condizione prevista dal 3° comma dell'art.25 del DPR 6.06.2001 n. 380, l'AGIBILITA' dell'immobile si intende attestata in data 31.07.2004.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Monselice, CERTIFICA che l'area così censuariamente descritta:

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 25 Mapp. n. 1260 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:



Tipo zona: Area per la viabilità principale.

Destinazione di zona: Strada.

Dati tecnici: Vedi articolo 58 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

che l'area così censuariamente descritta:

Comune di Monselice - Sez. U - Fg. n. 25 Mapp. n. 1260 (porzione) presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Zona territoriale omogenea: "B/82".

Destinazione di zona: Residenziale.

Indice Volumetrico e di Edificabilità: Vedi l'articolo n. 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Dati tecnici: Vedi gli articoli 5 – 11 – 12 – 51 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Vincoli: Vedi l'allegato A del Regolamento Edilizio Comunale, riguardante i parametri urbanistici, edilizi, i metodi di misura e la presenza di fabbricati sul lotto.

Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. I aggiornamento – Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del PGR ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), l'area interessata dal presente certificato non ricade in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

A seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014 di adozione del P.A.T. del Comune di Monselice, approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015, nella carta delle trasformabilità ricade in urbanizzazione consolidata residenziale; nella carta delle fragilità ricade in aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei, in aree di interesse storico, ambientale e artistico e in area idonea; nella carta dei vincoli ricade in aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei, all'interno del PURT e in paesaggi antropici e da rigenerare (aree ad elevato tasso di monumentalità); per cui sussistono le norme descritte negli articoli 51 – 47 – 24 – 25 – 29 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

SI PRECISA CHE IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) RISULTA QUALE STRUMENTO URBANISTICO DI TIPO PROGRAMMATARIO, INFATTI, NON È CONFORMATIVO DELLA PROPRIETÀ, MA INDIVIDUA DELLE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO-

Sono fatti salvi altri eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.P.), intercomunali (P.A.T.I), comunali (P.A.T.) e dal Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli D. Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D. Lgs. 285/92 e 360/93 e ss.mm.ii. nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 3178/04.

E comunque come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

PREZZO BASE:

€ 86.500,00

Lo scrivente stimatore precisa inoltre, che:

-sebbene non siano trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'amministratore condominiale ha comunicato allo scrivente che nel 2019 e nel 2024, sono stati effettuati due decreti ingiuntivi da parte del Condominio, nei confronti dei signori esegutati, che si riportano agli allegati n. 22 e 23.

OFFERTA IN AUMENTO:

PUBBLICITA' COMMERCIALE:



ELENCO ALLEGATI

Allegati n. 1-9 visure catasto fabbricati e planimetrie catastali

Allegati n 10-12; Pratiche edilizie

Allegato n 13; Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegati n. 14-20: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato n. 21: Atto di provenienza

Allegati n. 22-23: Decreti ingiuntivi da parte dell'amministrazione condominiale.

