



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Fascicolo n.1/3 - Relazione di stima

Esecuzione Imm. n. 32/2016

G.E. Dott.ssa Micol Sabino

data dell'udienza

17.01.2022, h. 11:45

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



pagina intenzionalmente bianca

N.B.
Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.
pagina intenzionalmente bianca

STUDIO TECNICO POLIGNANO





Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Micol Sabino, con ordinanza del 11.04.2018, nominava CTU lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it, in sostituzione all'esperto precedente dott. Lorenzo Benvenuti.

3

In data 13.04.2018 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai quesiti di seguito riportati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e, in pari data, depositava lo stesso presso il medesimo ufficio.

In seguito, in data 17.07.2018 il sottoscritto presentava all'ill.mo G.E. relazione alle indagini catastali nelle more delle verifiche inerenti i beni oggetto di esecuzione, dalle quali emergevano alcune anomalie, con richiesta di indicazioni su come procedere. Precisamente, prendendo come riferimento l'atto di mutuo del 18.07.2008, questo colpiva, tra gli altri, il bene identificato al Foglio A/6 particella 94 sub 2 che costituiva abitazione di tipo popolare, ed oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Qualche mese prima tuttavia, ed esattamente il 02.10.2007, l'immobile - che sarebbe stato successivamente ipotecato - veniva accatastato nuovamente, come se si fosse trattato di una nuova costruzione, ed assumeva nuovi identificativi catastali ma, il tecnico incaricato dell'aggiornamento, non provvedeva a sopprimere quelli originari, che pertanto mantenevano la loro esistenza, consistenza, qualità e classe e venivano quindi posti a garanzia del mutuo.

L'immobile in corso di esecuzione risultava quindi censito due volte (con identificativi differenti) e presentava altrettante schede catastali distinte tra loro; una risalente al 1953 e che si riconduceva direttamente all'ipoteca del 2008, l'altra con la scheda redatta nel 2007 che non era assolutamente riconducibile all'ipoteca anche se, di fatto, riguardava il medesimo appartamento.

In data 16.08.2018 il G.E. emetteva atto di visto con provvedimento di esecuzione dell'udienza già fissata per il 26.09.2018. In sede di udienza l'Avv. Laura Nale per BANCA ANNIA soc.coop. chiedeva un breve rinvio per ottenere il nulla osta dalla banca per sostenere la spesa per il riallineamento degli identificativi catastali. Accolta l'istanza di rinvio dal G.E. l'udienza veniva fissata per il giorno 28.11.2018.

In data 28.11.2018, successivamente all'autorizzazione da parte di BANCA ANNIA soc.coop. alla presentazione delle pratiche necessarie alla regolarizzazione della situazione manifestando la disponibilità a sostenere i costi, il G.E. mandava al sottoscritto per il proseguimento delle operazioni peritali incaricando il medesimo di redigere le istanze necessarie al fine di riallineare i mappali oltre che garantire la continuità storica dei beni e rinviava l'udienza al 15.05.2019.

Lo scrivente pertanto durante i mesi seguenti presentava, presso l'Agenzia del Territorio, alcune istanze propedeutiche a sopprimere l'unità erroneamente generata come nuova costruzione nel 2007, riallineare gli identificativi catastali con il subalterno colpito da ipoteca volontaria, mediante la produzione di alcuni elaborati, e riqualificare l'unità originaria oggetto di ipoteca volontaria aggiornandola allo stato attuale, con la presentazione di variazioni DOCFA che ne hanno attribuito la giusta categoria, qualità, classe e rendita.

In data 28.03.2019 il sottoscritto presentava all'ill.mo G.E. relazione alle ispezioni ipotecarie nelle more delle verifiche inerenti i beni oggetto di esecuzione, dalle quali emergevano alcune anomalie, con richiesta di indicazioni su come procedere. Precisamente, il terreno per l'accesso all'immobile - identificato al mappale 96 - catastalmente non appariva intestato per le quote legittime, e quindi nella quota anche di $83,34/200$ all'esecutato e, in conseguenza a ciò, il pignoramento non interessava detta particella. Pertanto, si rendeva necessario far rettificare la voltura catastale, mediante apposita istanza all'Agenzia del Territorio.

In data 15.05.2019, in sede d'udienza, il G.E. mandava allo stimatore di provvedere alla rettifica catastale meglio indicata nell'istanza dep. 28.03.2019 ed in data 28.05.2019 lo scrivente evidenziava al creditore procedente, per tramite l'Avv. Elena Giomo, la necessità di provvedere alla nuova trascrizione del pignoramento relativo all'appezzamento di terreno necessario per l'accesso all'immobile.

In data 16.10.2019, in sede d'udienza, il G.E. rinviava al 15.01.2020, a seguito di richiesta del creditore procedente, con l'Avv. Alice Schiavon, di procedere alla trascrizione del pignoramento, in quanto non ancora perfezionato e solamente in data 07.01.2020 l'Avv. Luca Filipponi faceva pervenire al sottoscritto nota di trascrizione in forza di verbale di pignoramento immobili rep. 5903/2019 del 20.11.2019, trascritto presso i RR. II. della Conservatoria di Padova ai nn. 6816 R.G. e 4523 R.P. il 17.12.2019.

In data 08.01.2020 lo scrivente depositava istanza di proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale al fine di poter completare il mandato affidatogli, in quanto si rendeva necessario rinnovare il Certificato di Destinazione Urbanistica, ed in data 10.01.2020 l'ill.mo G.E. concedeva proroga.

Successivamente, in data 06.02.2020, il sottoscritto depositava la perizia di stima completa di tutti gli allegati, nei modi e nei termini quindi concessi.

A seguito di avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. del terreno catastalmente censito al foglio 6 mappale 96 del Comune di Monselice a firma dell'Avv. Luca Filipponi, notificato ai comproprietari, ovvero , in data 21.02.2020, l'Avv. Merlin Lucio, in qualità di procuratore della sola , richiedeva autorizzazione alla consultazione del fascicolo telematico in data 08.05.2020.



Successivamente, in data 14.05.2020, il G.E. rinviava l'udienza al 16.11.2020.

In data 13.11.2020, l'Avv. Lucio Merlin, _____, e l'Avv. Gianmarco Boselli per
_____ depositavano ricorso per opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. e contestuale istanza di
sospensione, in quanto i ricorrenti affermavano di essere i pieni proprietari del terreno descritto, in quanto
con l'atto di divisione a ministero del Notaio Caracciolo del 17.04.2007, la parte esecutata _____
avrebbe rinunciato alla quota di proprietà del terreno che gli sarebbe pervenuta con la successiva sentenza
di acquisto per usucapione.

Si rilevava tuttavia come, al momento dell'atto di divisione, i soggetti interessati non avevano il diritto di
assegnarsi alcun bene in quanto non ne risultavano ancora proprietari e che, per il principio della
continuità nelle trascrizioni, l'ultimo trasferimento di quote relativo al mappale 96 era costituito dalla
sentenza di usucapione del 16.11.2007 che vedeva il _____ titolare della quota di cui sopra.

Vista l'istanza descritta, dunque, il G.E. Dott.ssa Micol Sabino revocava l'udienza del 16.11.2020,
fissando udienza per la discussione in data 08.02.2021.

In data 04.02.2021, il sottoscritto depositava chiarimenti del ctu mediante deposito spontaneo al fine di
esporre la *consecutio temporum* della pubblicità immobiliare e di quanto operato.

Successivamente, anche a seguito della successione del credito da
_____ quale procuratore di _____ e poi a _____ quale procuratore di _____
_____ l'udienza veniva più volte rimandata fino al 15.11.2021,
quando, alla presenza di tutte le parti, queste dichiaravano di essere giunte ad un accordo.

Il G.E. dunque, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti, che prevedeva la costituzione di servitù di
passaggio pedonale e carraio lungo il mappale 96 ed a favore del bene oggetto di esecuzione, foglio 6
mappale 426 subalterno 5, dichiarava estinta la procedura esecutiva n. 472/19, riunita alla n. 32/2016,
a spese compensate ed ordinava la cancellazione del pignoramento immobiliare limitatamente al mappale
96. Contestualmente, mandava al sottoscritto per il deposito dell'aggiornamento della perizia, una volta
effettuato il frazionamento.

A seguito di approfondimenti, data la chiarezza dell'accordo intervenuto e trascrivendo, emergeva la
possibilità di non pervenire necessariamente al frazionamento dei mappali, in quanto la pubblicità
conferita dalla nota per trascrizione e la contestuale reperibilità dell'elaborato grafico allegato all'accordo
intervenuto e di cui ne fa parte integrante, costituiscono elementi sufficienti alla sua univoca identificazione.
Presi, dunque, contatti con l'Avv. Merlin, questi inviava allo scrivente bozza della nota per trascrizione di
interesse, la quale - alla data della presente perizia in aggiornamento - non risultava tuttora trascritta
presso la Conservatoria dei RR.II. di Este, competente per territorio.

Tutto ciò premesso, al fine di rispondere all'incarico dell'Ill. G.E., il sottoscritto ritiene di poter procedere all'aggiornamento della perizia sulla base della bozza della nota per trascrizione e della planimetria con l'individuazione catastale della servitù, parte integrante dell'accordo tra le parti e della nota di trascrizione stessa.

Si procede dunque alla descrizione del bene oggetto di perizia ed alla valutazione dello stesso, fermo restando quanto precedentemente depositato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto di esecuzione interessa un'unità immobiliare, catastalmente censita come abitazione di tipo civile, sviluppata su due livelli fuori terra, sita in Comune di Monselice (PD) in Via Ronchi civ. 9, LOTTO UNICO.

L'unità è allibrata al censo come segue:

LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U - Comune di Monselice (PD)

- Foglio 6 particella 426 subalterno 5, cat. A/3 cl. 2 vani 6,5, superficie catastale mq. 199, totale escluse aree scoperte mq. 180, Rendita euro 520,33;

CATASTO TERRENI – N.C.T. - Comune di Monselice (PD)

- Foglio 6 particella 255, cat. Area rurale, superficie mq. 50.

Beni immobili catastalmente in capo a **.....**
nella quota della piena proprietà.

Tanto risulta anche dal verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Este ai nn.ri 411 RG e 281 RP del 02.02.2016, che colpiva gli identificativi precedenti del bene di cui sopra.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare è inserita nel Comune di Monselice (PD) e - più precisamente - nella frazione di Granzette, in zona rurale. In direzione sud-ovest rispetto al comune di appartenenza, si posiziona nelle immediate vicinanze della Strada Statale 10 Padana Inferiore, rilevante arteria stradale del nord Italia e dispone di alcuni servizi utili, quali a titolo esemplificativo un impianto sportivo di modeste dimensioni, l'ospedale di Schiavonia ed alcune attività commerciali.

L'immobile costituisce porzione di fabbricato riconducibile per tipologia edilizia e materiali utilizzati alla prima metà del '900, sviluppato su due livelli fuori terra e suddiviso in tre distinte unità abitative.



La porzione di interesse avrebbe subito, nel corso degli anni, diverse opere di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria - l'ultima risalente al 2011 - le quali, tuttavia, non hanno particolarmente valorizzato l'edificio.

I materiali ed i metodi utilizzati per la costruzione del fabbricato sono rimasti invariati con il passare del tempo: fondazioni e strutture in elevazione sono in muratura pesante, solai piani e coperture in laterocemento, parte della struttura presenta travatura interna in legno, mentre la conformazione delle stanze offre particolare luminosità e ricambio d'aria. Le opere di finitura e le dotazioni impiantistiche, quali elettrica ed idraulica, sono state rinnovate attraverso l'ultimo intervento edilizio.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla Via Ronchi, all'altezza del civico 9, mediante una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della particella 96 ed a favore del mappale 433, corte comune ai mappali 93 e 94 - dante causa del mappale 426.

Il bene oggetto di pignoramento è il primo edificio posto sulla destra, l'area di pertinenza presenta recinzione metallica su stanti in ferro su buona parte del perimetro ad eccezione degli ingressi principali dove ne è del tutto priva.

L'immobile dispone di ampia area scoperta antistante destinata a cortile, della quale parte è stata preparata con sottofondo in calcestruzzo per una eventuale posa di pavimentazione.

L'entrata al fabbricato avviene mediante una controfinestra in alluminio anodizzato a protezione del portoncino in legno tamburato a due ante interno. Attraverso questi si accede direttamente al soggiorno, dotato - sul lato est - di una partitura in cartongesso che delimita uno spazio circoscritto adibito a cucinino. Sulla parete ovest si sviluppa un lungo corridoio che distribuisce una camera singola, un bagno finestrato sviluppato in lunghezza ed una zona adibita a sgombero, con sottoscala.

Tornando nel soggiorno ed oltrepassando una porta in legno tamburato con sopra luce si trova la rampa di scale in pietra che conduce al primo piano. Salita questa e giunti al pianerottolo, si accede direttamente al ripostiglio, sovrapposto allo sgombero del piano inferiore, e ad una camera matrimoniale di ampie dimensioni, la quale è passante per una seconda camera, di grandezza ancor maggiore.

La quasi totalità degli infissi presenti sono costituiti da serramenti in legno e dispongono di vetrocamera ad eccezione della prima camera da letto dove le finestre presentano vetro singolo; nel ripostiglio del piano superiore, invece, sono completamente mancanti, infatti al loro posto sono inseriti dei pannelli in legno compensato. In tutte le aperture sono comunque presenti scuri in legno di più recentemente fattura. Le pavimentazioni presenti al piano terra sono in ceramica, mentre le camere matrimoniali si differenziano per il gres porcellanato. Nella zona dell'ingresso e dello sgombero - al piano terra - il soffitto è costituito da travi a vista. Le porte interne non sono state sostituite a seguito del riammodernamento, infatti sono, in buona parte, in legno con vetro smerigliato.

Nell'unità figurano aggiornati i principali impianti tecnologici, tra cui l'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario autonomo, provvisto di caldaia installata nello sgombero al piano terra, adeguati alle vigenti normative ed agli standard tecnici all'epoca di ristrutturazione. Non è presente l'impianto di condizionamento.



I vani dell'immobile presentano segni di usura e necessitano di ordinaria manutenzione, vista la presenza di numerose tracce di efflorescenze micotiche e di numerosi distacchi di intonaco. L'unità nel complesso patisce la mancata ultimazione delle opere di recupero iniziate a suo tempo.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

CONFINI

Dell'abitazione e della corte esclusiva da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 6: mapp. 93, mapp. 434, mapp. 435, mapp. 432 e mapp. 433, corte comune al fabbricato di interesse.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone.

VALUTAZIONE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo. Ovvero, è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità, per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio eseguito.

Sono state effettuate indagini di mercato per beni analoghi, tramite operatori del settore e per mezzo di conoscenza diretta. Si sono assunte, inoltre, informazioni dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), da cui si è poi elaborato un prezzo al metro quadrato applicabile alla superficie commerciale del bene. Le fonti assunte per ogni singolo lotto sono le seguenti:

- vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni fornite da Astalegale;
- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del dicembre 2021;
- banca dati dell'O.M.I. primo semestre 2021 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

In fase di stima, considerate le dinamiche economiche di lieve recupero del momento, si è assunto il principio di assoluta prudenzialità evitando accuratamente di prendere in esame picchi negativi e positivi ingiustificati.

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono

già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Per la determinazione delle superfici commerciali dell'unità, si adoterà il criterio della superficie commerciale, escludendo le parti comuni di cui ex art. 1117 C.C., ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

Immobile in Via Ronchi, 9 - Monselice (PD)

Foglio 6		mappale 426 sub. 5		Abitazione di tipo economico (cat. A/3)	
Abitazione					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Piano Terra	mq.	88,40	100%	88,40	
Piano Primo	mq.	95,30	100%	95,30	
Corte esclusiva	mq.	313,00	2%	6,26	
Totale superficie raggugiata		mq.		189,96	
Foglio 6		mappale 255		Area rurale	
Terreno					
		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>	
Terreno	mq.	50,00	100%	50,00	
Totale superficie raggugiata		mq.		50,00	

VALUTAZIONI: LOTTO UNICO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

	Superficie		euro/mq	=	€	Valori
Abitazione	189,96	€	700,00	=	€	132.972,00
Area rurale	50,00	€	5,00	=	€	250,00
	Valore complessivo immobili				€	133.222,00

Le superfici indicate si ricavano al solo fine di ottenere un giudizio di stima, mentre l'immobile andrà posto in vendita a corpo e non a misura.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

In considerazione del fatto che l'unità verrà ceduta attraverso un procedimento di asta immobiliare, la quale genera nei partecipanti un'aspettativa di realizzo senz'altro diversa rispetto alle dinamiche normali di mercato, in considerazione del fatto che le spese di pubblicità immobiliare necessarie all'esperimento

dell'asta incidono considerevolmente nella realizzazione economica finale del bene, al solo scopo di fornire al G.E. un ulteriore elemento di valutazione, lo scrivente ritiene di adeguare la stima con:

- riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi - 15%;

così come richiesto nel quesito sottopostogli al fine di ottenere la formulazione del cosiddetto valore di "pronto realizzo". Nella fattispecie un valore che garantisca una maggiore appetibilità in funzione del procedimento di vendita adottato, tale da fornire ragionevoli opportunità di vendita ai primi esperimenti d'asta.

ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Valore di stima	Adeguamento per stato immobile	Importo della riduzione	Valore finale
€ 133.222,00	-15%	= -€ 19.983,30	= € 113.238,70

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone

IL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

dell'intero LOTTO UNICO oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato per difetto, in **complessivi euro 110'000,00 (euro centodiecimila,00)**.

Quanto sopra il sottoscritto CTU si prega riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Padova il sedici dicembre duemilaventuno

Geom. Giuseppe Polignano

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

UBICAZIONE: Comune di Monselice (PD), Via Ronchi, 9.

QUALITA': porzione di trifamiliare dotata di corte esclusiva.

COMPOSIZIONE: Abitazione con numero 4 vani principali (n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.2 camere), numero 4 vani accessori (n.1 servizio igienico, n.1 disimpegno, n.1 sgombero, n.1 ripostiglio). Terreno.

Superficie commerciale abitazione mq. 183,7 - piano terra e primo. Superficie corte esclusiva mq. 313.

Superficie terreno mq. 50.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Monselice (PD)	6	426	5	A/3	2	6,5	520,33 €

Intestato	Proprietà per 1/1
-----------	-------------------

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Monselice (PD)	6	255	Area rurale			50	--	--

Intestato	Proprietà per 1/1							
Monselice (PD)	6	426	Ente urbano		04	08	--	--

VARIAZIONI CATASTALI: i beni oggetto di pignoramento, censiti alla sezione A mappale 426 sub. 2 e sub. 3, risultano soppressi a seguito di variazione del 21.02.2019 protocollo n. PD0108083 in atti dal 21.02.2019 soppressione di unità immobiliare (n. 93236.1/2019) e demolizione totale del 27.02.2019 protocollo n. PD0110755 in atti dal 28.02.2019 demolizione totale (n. 94481.1/2019); il bene censito alla sezione A foglio 6 mappale 94 sub. 2 corrisponde al mappale 426 sub. 5, a seguito di variazione del 27.02.2019 protocollo n. PD0110756 in atti dal 28.02.2019 diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 94482.1/2019). Il terreno al foglio 6 mappale 131 è stato accorpato al mappale 426, costituendo corte esclusiva dell'abitazione, giusto Tipo mappale del 20.02.2019 protocollo n. PD0107442 in atti dal 20.02.2019 presentato il 20.02.2019 (n. 107442.1/2019); il terreno censito al foglio 6 mappale 255 è rimasto invariato.

CONFINI: Dell'abitazione e della corte esclusiva da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 6: mapp. 93, mapp. 434, mapp. 435, mapp. 432 e mapp. 433, corte comune al fabbricato di interesse.

PROVENIENZA: Atto di compravendita del 27.10.2004 Rep. n. 20515/7901 a ministero dott. Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto ad Este il 18.11.2004 ai nn. 6703 RG e 4184 RP.

COMPROPRIETARI: -

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria del 01.08.2008, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Este ai nn. 4764 RG e 1038 RP, a garanzia di finanziamento del 18.07.2008 a ministero del dott. Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice n. 135.641 di Rep. e 19.246 di Rac., gravante sulle originarie particelle 94 sub. 2, Foglio 6, Sezione A del catasto fabbricati (ora corrispondente alla particella 426 sub.



- 5) e 131 (ora soppressa ed accorpata alla particella 426), 255 e 426, Foglio 6 del catasto terreni, a favore della S.p.A. S.p.A., a carico del soggetto esecutato;
- II. Ipoteca giudiziale del 29.04.2014, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Este ai nn. 1809 RG e 243 RP, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 27.02.2014 n. 978/2014, gravante sulle particelle - oggetto di pignoramento - 426 sub. 2, 426 sub. 3 e 94 sub. 2 (ora corrispondenti alla particella 426 sub. 5), Foglio 6, Sezione A del Catasto Fabbricati e le particelle 131 (ora soppressa ed accorpata alla particella 426) e 255, Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Monselice, oltre ad altre, a favore di S.p.A. S.p.A. a carichi S.p.A. S.p.A.
- III. Verbale di pignoramento immobiliare del 02.02.2016 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova Servizio Pubblicità Immobiliare di Este ai nn. 411 RG e 281 RP, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova in data 23.12.2015 Rep. n. 8814/2015, gravante sulle particelle 94 sub. 2, 426 sub. 2 e 426 sub. 3 (ora corrispondenti alla particella 426 sub. 5), Foglio 6, Sezione A Catasto Fabbricati e sulle particelle 131 (ora soppressa ed accorpata alla particella 426) e 255, Foglio 6 Catasto Terreni, a favore di S.p.A. S.p.A.

OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava libera.

REGOLARITA' EDILIZIA: In termini di classificazione urbanistica le Particelle nn. 96-255-426, Foglio. n. 6 del Comune di Monselice (PD), su cui insiste il fabbricato, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio vigente, sono comprese in sottozona classificata E3 - Zona Agricola di pianura; nella carta delle trasformabilità l'area ricade in ambito di connessione naturalistica di 1° grado, limitrofo ad un'infrastruttura principale da potenziare ed è interessata da una barriera infrastrutturale di 1° grado; nella carta delle fragilità ricade in area idonea a condizione; nella carta dei vincoli l'area ricade all'interno del PURT.

In termini di regolarità edilizia si trovano depositate le seguenti istanze: ampliamento di fabbricato residenziale mediante recupero di annesso rustico e nuova costruzione di annesso rustico, presentato dal geom. Samuele Silvan in data 17.07.2002 ed approvato come progetto da allegare alla concessione edilizia n. 043 del 27.03.2003; concessione edilizia n. 043 del 27.03.2003 rilasciata ai S.p.A. S.p.A., per l'esecuzione di opere di ampliamento di un fabbricato residenziale mediante recupero funzionale di annesso esistente e costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli; comunicazione di manutenzione ordinaria di immobile del 02.09.2011, presentata da S.p.A. S.p.A. all'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice, eseguita dalla ditta S.p.A. S.p.A. con sede a Solesino; segnalazione del 06.06.2013 relativa alla costruzione di un marciapiede realizzato in un'area ad uso promiscuo, presentata da S.p.A. S.p.A. all'Ufficio Tecnico del Comune di Monselice; avvio di procedimento amministrativo del 24.10.2013 da parte di III Area Gestione e Promozione del Territorio - Controlli Edilizi, per presunto abuso edilizio consistente nella realizzazione di un marciapiede esterno presso il fabbricato residenziale sito in Via Ronchi 9.

L'immobile risulta legittimo, poiché ante 1967 ed esterno al centro abitato, pertanto non sussistono problematiche relative all'obbligo di licenza edilizia.

PREZZO BASE: Valore stimato in **complessivi euro 110'000,00 (euro centodiecimila,00).**

STUDIO TECNICO POLIGNANO

