

Arch. Maria Toninello
via Degli Aceri n. 20
35037 Teolo PD
(maria.toninello@virgilio.it)
(maria.toninello@archiworldpec.it)

(invio telematico del 28 giugno 2023)

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

CONTENZIOSO CIVILE PROCEDIMENTO N. 5428 / 2022 DIVISIONE

Contro



QUESITO

“Il Giudice,

verificata la rituale instaurazione della causa divisionale ;

dichiara la contumacia di

ritenuta necessaria l'integrazione della stima depositata in sede esecutiva, visto il procedimento di divisione nel frattempo intrapreso sull'intero ;

assegna all'arch. Maria Toninello l'incarico di



- 1) aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che dei comproprietari ;
- 2) di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale ;
- 3) di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero :
assegna allo scopo termine di 60 giorni a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento ;
rinvia la causa all'udienza del 15.2.2023 ore 12.00 per disamina dell'integrazione della relazione di stima."

RELAZIONE

L'oggetto della divisione, è un'unità residenziale indipendente a due piani, situata a ovest di un unico edificio costituito da un albergo ora chiuso sviluppato sul lato est. La residenza ha un muro in comune con l'albergo adiacente, con il quale condivide una centrale termica (non utilizzata) e un area esterna che si sviluppa a nord verso strada, utilizzata a parcheggio (senza recinzione) e in parte a sud adibita a cortile, chiusa con recinzione e cancelli pedonale e carraio (cfr all. 1 / 3).

L'immobile non ha possibilità di essere diviso in natura Art. 1114 C.C.

Pertanto nella presente stima verrà valutato per intero.

DESCRIZIONE

Il piano terra è costituito da un bagno a nord e un "open space" che costituisce ingresso, cucina e soggiorno con scala, senza una divisione fisica tra il mappale 1120 sub 6 con il mapp. 1120 sub 7.

Il primo piano è composto da due stanze da letto, un bagno, un corridoio e un terrazzo sopra la centrale termica.

Il sub 6 è la parte sud (con affaccio verso il cortile comune) dell'immobile residenziale e comprende :

al piano terra piccolo ripostiglio, angolo cottura, parte del soggiorno e scale

al piano primo una porzione di stanza, il corridoio, il bagno e la terrazza (posta sopra la C.T.)

Il sub 7 è la parte nord (con affaccio verso strada) dell'immobile residenziale e comprende :

al piano terra la loggia, l'ingresso, il bagno e parte del soggiorno

al piano primo una stanza e una porzione di stanza.

Il sub 10 piccola porzione di area esterna a ridosso della casa si trova nella parte sud ovest (tra l'abitazione e il cortile comune) dell'immobile residenziale.

Piano Terra H. m. 2,70

Ingresso mq. 2,55, cucina-soggiorno mq.47,34, bagno mq. 6,56, scala.



Piano Primo H. m. 2,70

Camera mq.18,26, camera mq. 15,26, corridoio mq. 4,41, bagno mq. 5,80, terrazzo, scale.

L'immobile non ha possibilità di essere diviso in natura Art. 1114 C.C.

L'immobile è indivisibile Art. 720 C.C.

RISULTANZE CATASTALI :

Catasto dei Fabbricati

Comune di MONSELICE Via Valli n. 21 piano T-1

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 10** area urbana Cons. mq. 6

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 6 A/2** Classe 2 Cons. 3,5 vani sup. catastale totale mq. 53 escluse aree scoperte mq. 53 Rendita euro 388,63

INTESTATAZIONE

piena proprietà per **1/4** ciascuno in regime di comunione dei beni :

e piena proprietà per **1/2**

Catasto dei Fabbricati

Comune di MONSELICE Via Valli n. 21

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 9** area urbana Cons. mq. 378

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 11 C/2** Cons. mq. 6 tot. mq. 8 Rendita euro 7,44

INTESTATAZIONE

piena proprietà per **1/4** ciascuno in regime di comunione dei beni :

e piena proprietà per **1/4** ciascuno

VARIAZIONI CATASTALI

NOTA : le visure storiche riferite al precedente foglio 14 dei vari mappali sono negli allegati della Relazione del 9.11.2018 (al Catasto le visure sono separate).

Catasto Fabbricati Comune di Monselice Fg. 20 Mapp. **1120 sub 6** Cat. A/2

Visura storica del 7.10.2020 n. T325401

Unità immobiliare dal 9.11.2015

Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazione :

GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI – VERIFICA FABBRICATO - **rettifica classamento incoerente** – EFFICACE DALLA DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 21.11.2000 n. 342 art. 74 - **provieni per variazione territoriale del foglio B/14**



Unità immobiliare dal 22.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe cancellazione sezione n. 118/2015
proviene da variazione territoriale del foglio n. B/14.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 22.07.2015
proprietà per **1/4** ciascuno

e piena proprietà per **1/2**
Registrazione Cancellazione sezione n. 118/2015.

Catasto Fabbricati Comune di Monselice Fg. 20 Mapp. **1120 sub 7** Cat. A/2
Visura storica del 7.10.2020 n. T325556

Unità immobiliare dal 9.11.2015

Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazione :

GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI – VERIFICA FABBRICATO - **rettifica
classamento incoerente** – EFFICACE DALLA DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI
DELLA LEGGE 21.11.2000 n. 342 art. 74 - **proviene per variazione territoriale del
foglio B/14**

Unità immobiliare dal 22.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe cancellazione sezione n. 118/2015
proviene da variazione territoriale del foglio n. B/14.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 22.07.2015 proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno

Registrazione Cancellazione sezione n. 118/2015.

Catasto Fabbricati Comune di Monselice Fg. 14 Mapp. **1120 sub 9**
Visura storica del 7.10.2020 n. T325238

Unità immobiliare dal 22.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe cancellazione sezione n. 120/2015
proviene da variazione territoriale del foglio n. B/14.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 22.07.2015

piena proprietà per **1/4** ciascuno



Catasto Fabbricati Comune di Monselice Fg. 20 Mapp. **1120 sub 10**

Visura storica del 7.10.2020 n. T324903

Unità immobiliare soppressa dal 22.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe cancellazione sezione n. 118/2015

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 22.07.2015

per **1/2** proprietà di**Catasto Fabbricati** Comune di Monselice Fg. 20 Mapp. 1120 sub 11

Visura storica del 7.10.2020 n. T325047

Unità immobiliare dal 9.11.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe inserimento in visura dei dati di superficie del 9.11.2015.

Unità immobiliare soppressa dal 22.07.2015

Variazione identificativi per allineamento mappe cancellazione sezione n. 120/2015

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 22.07.2015

proprietà per 1/4 ciascuno

piena proprietà per **1/4** ciascuno**Catasto Terreni** Comune di Monselice Fg. 20 Mapp. 1120 ENTE URBANO

AREA DI ENTI URBANI E PROMISQUI DAL 15.11.2010

ENTE URBANO di are 06.67

Variazione identificativi per allineamento mappe n. 30512.1/2010 prot. PD0331607SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 15.10.2010 **Tipo mappale per ampliamento** n. 296396 prot. PD 0296396

AREA DI ENTI URBANI E PROMISQUI DAL 29.07.2004

Fg. 20 mapp. 133 ENTE URBANO di are 06.67

Frazionamento n. 168075.1/2004 prot. PD0168075

AREA DI ENTI URBANI E PROMISQUI DAL 24.07.2001

Fg. 20 mapp. 133 ENTE URBANO di are 06.67

Tipo mappale n. 5452/2001 prot. 156859

Concessione Edilizia

Autorizzazione Edilizia del 22.05.1992 prot. n. 948/T.

Autorizzazione Edilizia del 16.10.1993 prot. n. 13387/T.

Concessione Edilizia n. 282 del 25.01.1994 prot. n. 01578T e successiva Variante entrambe ANNULLATE.

Rilascio di Concessione Edilizia n. 90/2002 del 3 luglio 2002

A seguito domanda presentata da _____ legale rappresentante della Soc.

_____ con progetto a firma del Geom. Antonella Bergamini, per lavori di ristrutturazione e ampliamento di edificio residenziale unifamiliare sito in via Valli censito al foglio 20 mappale 133, visto il l'Autorizzazione con prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei in data 5 aprile 2002, e le prescrizioni dettate dal Responsabile Sanitario dell' A.S.L. n. 17 in data 23.05.2002.

Volturata il 25 marzo 2003 a seguito atto di compravendita con il quale è stato trasferito l'immobile censito al NCEU fg. B/14 mapp. 208 sub 3 (Notaio Mario Caracciolo di Padova del 25 febbraio 2003 Rep. 14470).

Permesso di Costruire n. 058/ 2003 del 29 ottobre 2003

A seguito domanda presentata da _____ legale rappresentante della Soc.

_____ con progetto a firma del Geom. Antonella Bergamini, visto il l'Autorizzazione con prescrizioni dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei, e le prescrizioni dettate dal Responsabile Sanitario dell' A.S.L. n. 17 in data 7.15.2003. Realizzazione di un corpo tecnico da adibire a centrale termica e modifiche forometriche sull'edificio residenziale.

Nulla Osta Autorizzazione Parco Regionale Colli Euganei del 2005.

Denuncia Inizio Attività del 15 marzo 2005 per modifiche interne.

Variante in Corso D'Opera del 7 maggio 2005 alla Concessione Edilizia n. 90/2002 del 3 giugno 2002 (All. 14) e al Permesso di Costruire del 29 ottobre 2003 n. 58/2003 nonché alla D.I.A. del 15 marzo 2005 per sole modifiche prospettiche alla porzione di fabbricato ad uso residenziale ed ampliamento della centrale termica a servizio dell'attività ricettiva sita in Monselice in via Valli su foglio 20 mappale 133.

Permesso di Costruire del 28 novembre 2005 n. 97/2005

A seguito domanda presentata da _____ con progetto a firma del Geom. Antonella Bergamini, per eseguire modifiche prospettiche alla porzione di fabbricato ad uso residenziale ed ampliamento della centrale termica, vista l'Autorizzazione dell'Ente Parco Regionale dei Colli Euganei prot. n. 4313/05/706, e le prescrizioni dettate dal Responsabile Sanitario dell' A.S.L. n. 17 in data 23.05.2002.

Servitù

VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PRIVATO ESTERNO così come costituito con

Atto 3 luglio 2002 autenticato dal Notaio Mario Caracciolo Rep. 12.535 registrato a Padova il 10.07.2002 al n. 3411atti privati e trascritto il 25.07.2002 ai nn. 3953/2783.



Opere abusive

Il nuovo Art. 173 bis disp. Att. c.p.c. prevede che la scrivente specifichi se le eventuali opere abusive hanno possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi.

Il bagno al piano terra ha diversa distribuzione degli spazi rispetto al progetto concessionato : per sanare si deve presentare modello CILA con il pagamento dell'oblazione prevista (pari a 516,00 euro) o ritornare allo stato corrispondente al titolo autorizzativo.

I BENI IN OGGETTO SONO ALIENABILI AI SENSI DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI.

Abitabilità

Certificato di Abitabilità per l'immobile in oggetto non è reperibile.

Si fa riferimento nell'atto del Notaio Wurzer (All. 22 in precedente RELAZIONE) ad un agibilità dell'intero fabbricato ottenuta prima della divisione dell'abitazione dall'albergo del 18 ottobre 1993 prot. 948/92.

Provenienza

Compravendita Atto Notaio Mario Caracciolo di Padova del **25 febbraio 2003** Rep. 14470 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova il 6 marzo 2003 ai nn. 1542 / 1043

piena proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni :

comprano da

Porzione immobiliare da cielo a terra in corso di ristrutturazione ed ampliamento con esposizione a sud composta da locali ad uso ripostiglio, lavanderia e centrale termica al piano terra e con due locali ad uso ripostiglio al piano primo, collegati tra loro da scala esterna

sita nel Comune di Monselice e precisamente

Catasto Fabbricati sez. B foglio 14 mapp. 208 sub 3 Cat. A/3 Classe 1 Cons. 4,5 vani
Sup. cat. mq. 82 Rendita 302,13 euro

La vendita comprende la comproprietà dell'area scoperta di are 06.70 part. 133 fg. 20 e parti comuni tra cui in particolare il cortile mapp. 208 sub 1 b.c.n.c.

Ivi compresa la comproprietà sulle pari comuni al fabbricato di cui è parte quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. C.C.

IN PRECEDENZA

Compravendita Atto Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine (All. 22) del 22 dicembre 2000 Rep. 72465 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Este il 29 dicembre 2000 ai nn. 5963 / 4089

Fabbricato a uso commerciale con area pertinenziale in via Valli 20, 21 e 21/a



N.C.E.U. fg. 14 part. 208 sub 1 cat. D/2 e area di pertinenza fg. 20 mapp. 133 di are 03.60 e mapp. 213 di are 03.10 fusi nell'unico mapp. 133 di are 06.70.

ANALISI DEI SUBALTERNI E RELATIVE PROPRIETA'

CATASTO FABBRICATI

Comune di MONSELICE (ex Sez. B fg. 14)

Fg. 20 Mapp. 1120 sub 2 ALBERGO (proprietà di terzi)

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 6** porzione di abitazione pignorata per **½ di proprietà con il secondo pignoramento, il restante ½ appartiene alla società**

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 7** porzione di abitazione **pignorata totalmente per 1/1 con il primo pignoramento.**

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 8** cortile a nord su via Valli comune ad abitazione e albergo bcnc

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 9** area urbana a sud di mq. 378 comune ad abitazione e albergo pignorata per **½ con il terzo pignoramento l'altra mezzo di terzi** (stessi proprietari dell'albergo adiacente).

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 10** area urbana a sud di mq. 6 **pignorata per ½ con il secondo pignoramento, l'altro mezzo è della sociata**

Fg. 20 **Mapp. 1120 sub 11** centrale termica pignorata per **½ con il terzo pignoramento l'altra mezzo di terzi** (stessi proprietari dell'albergo adiacente).

PRECEDENTEMENTE : alla data del 25 febbraio 2003 il mapp. 208 del foglio 14 era costituito da sub 1 cortile, sub 2 albergo e sub 3 porzione originaria dell'edificio (poi ampliato).

CONFINI E UBICAZIONE

Comune di MONSELICE (Padova) via Valli civico n. 21/A, in direzione ovest verso Arquà Petrarca a circa 2 Km dal centro del paese.

Confini del mappale 1120 : a sudest con scolo consortile, a nord con via Valli, a ovest con mapp. 1140 (All. 4).

Confini dell'abitazione : a nord con via Valli, a ovest con muro a confine mapp 1140, a sud con stesso mappale sub 9, e 11 (C.T.) e a est con cortile (entrata) e muro a confine stesso mappale sub 2 (All. 3).

INDAGINE URBANISTICA

Sulla base degli elaborati del VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO SEZ. UNICA FOGLIO 20 MAPPAL 1120 risulta così classificata

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA : Tipo sottozona E2



DESTINAZIONE DI ZONA : agricola di pianura

INDICE VOLUMETRICO E DI EDIFICABILITA' :
Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 modif. e integr.
Legge Regionale 21.10.2004 n. 20 e dalla
Legge Regionale 10.08.2006 n. 18 e dalla
Legge Regionale 26.06.2008 n. 4 e dalla
Legge Regionale 23.12.2010 n. 30.

DATI TECNICI :

Art. 9 – 10 – 14 – 15 – delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente.

VINCOLI :

- INEDIFICABILITA' Art. 45 Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 ;
- PAESAGGISTICO sulla base del P.A. del PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI Legge Regionale n. 38/89 ;
- Area vincolata S.I.C. – Z.P.S. ;
- Distanza dallo scolo m. 10 Art. 133 del Regio Decreto n. 368/1904.

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto stradale Art. 36 del Piano Regolatore Generale vigente.

Nel PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO P.A.T. adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 2 aprile 2014

- la zona ricade nella carta delle trasformabilità all'interno della rete ecologica locale – area nucleo/ core area, limitrofa ad un corridoio blueway ;
- la zona ricade nella carta delle fragilità parte in area idonea a condizione, area a dissesto idrogeologico, area sondabile o a ristagno idrico ;
- ricade nella carta dei vincoli nell'area ZPS e SIC all'interno del PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI del PURT per cui sussistono le norme descritte agli articoli 70 – 74 – 48 – 22 – 18 – 25 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso.

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 24 settembre 2018
prot. n. 031290/2018 (allegato alla precedente Relazione è scaduto).

CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'EDIFICIO

A seguito circolare del 14 aprile 2016 a firma dei Giudici delle esecuzioni :

“E' opinione dei giudici della prima sezione, fallimenti ed esecuzioni, che non sia più necessario l'inserimento dell'attestato di prestazione energetica degli immobili negli annunci delle vendite forzate ...”

E' opinione della scrivente, in base all' esperienza maturata come certificatore abilitato presso la Regione Veneto, e comparando la classe energetica di appartamenti ubicati nello stesso condominio, che l'edificio oggetto del presente pignoramento, dopo averne valutato le caratteristiche tecniche ed intrinseche, sia da classificare in

CLASSE G.

Identificazione dell'impianto L. 10/1991 :



- Caldaia all'esterno posta sul terrazzo del primo piano .
- Impianto installato il 11 ottobre 2005
- caldaia ditta
- produzione di acqua calda sanitaria
- potenza nominale 35 Kcal/h
- potenza termica al focolare 24,4 Kcal/h
- tecnico dell'impianto
- Termoidraulica

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Ispezioni rinnovate il 23.06.2023 (All. 7)

COMPRAVENDITA Atto Notaio Mario Caracciolo di Padova del **25 febbraio 2003** Rep. 14470 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova il 6 marzo 2003 ai nn. 1542 / 1043.

PRIMO / PIGNORAMENTO immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PD in data **24 settembre 2015** ai nn. 4069 / 3014
verbale di pignoramento del 17.08.2015 Rep. n. 2154/2013 Tribunale di Padova
In forza di atto giudiziario emesso da U.G.
a favore di

contro

per 100.680,47 euro oltre a spese e interessi

colpisce

Comune di Monselice piena proprietà per 1/1 fg. 14 mapp. 1120 sub 7 Cat. A/2.

SECONDO / PIGNORAMENTO immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PD in data **4 luglio 2018** ai nn. 3760 / 2431
verbale di pignoramento del 21 maggio 2018 Rep. n. 3515/2018 Tribunale di Padova
In forza di atto giudiziario emesso da U.G.
a favore di

contro

colpisce

Comune di Monselice ½ di proprietà

su area urbana fg. 20 mapp. 1120 sub 10 e abitazione sub 6 Cat. A/2

per 112.245,29 euro oltre a spese e interessi.



TERZO / PIGNORAMENTO immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PD in data 3.02.2020 RGP 380 RG 558
verbale di pignoramento del 23 DICEMBRE 2019 Rep. n. 6366/2019 Tribunale di Padova
In forza di atto giudiziario emesso da U.G.
a favore di

contro

colpisce

**Comune di Monselice ¼ ciascuno pari a ½ di piena proprietà
su area urbana fg. 20 mapp. 1120 sub 9 di mq. 378,00 e sub 11 Cat. C/2 mq. 6,00
tot. mq. 8,00**
per 112.245,29 euro oltre a spese e interessi.

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario Notaio Mario Caracciolo, del 25 febbraio 2003 Rep. n. 14471 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PD in data **6 marzo 2003** ai nn. 1543 / 228

A favore di
contro

Per l'importo totale di 206.580,00 importo capitale 103.290,00 euro

DURATA 15 anni

colpisce i beni in oggetto.

Nel quadro D della nota si precisa che nel mutuo è compresa la comproprietà dell'area scoperta di are 06.70 part. 133 fg. 20 e parti comuni tra cui il cortile part. 208 sub 1.

IPOTECA LEGALE nn. 2726/602 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e s. m. da Atto Amministrativo del 10 aprile 2006 Rep. n. 131283 / 77 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PD in data **19.04.2006**

A favore di

contro

per la quota di 1/2

Per l'importo totale di 21.669,88 importo ipoteca 10.834,94 euro

DURATA 35 anni

colpisce i beni in oggetto.

IPOTECA LEGALE n. 2742/618 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e s. m. da Atto Amministrativo del 10 aprile 2006 Rep. n. 131739 / 77 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PD in data **19.04.2006**

A favore di

contro

per la quota di 1/2

Per l'importo totale di 34.482,54 importo ipoteca 17.241,27 euro

DURATA 35 anni

colpisce i beni in oggetto.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Ispezioni rinnovate il 27.06.2023 (All. 8)
dal 08.01.1998 al 26.06.2023

Su

TRASCRIZIONE A FAVORE del 7.10.2013

R.P. 3378 R.G. 4858

Compravendita P. U. Giuseppe Ponzi Rep. 149477/27346 del 3.10.2013

TRASCRIZIONE A CONTRO del 7.10.2013

R.P. 682 R.G. 4859

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Ipoteca Volontaria P. U. Giuseppe Ponzi Rep. 149478/27347 del 3.10.2013

VALORE COMMERCIALE

VETUSTA' , edificio originario ANTE 1967 con ristrutturazione del 2005 ;
UBICAZIONE , in zona agricola pianeggiante a Monselice ;
ORIENTAMENTO , porzione di edificio su angolo nord ovest, esposizione a sud ;
TIPOLOGIA , unità abitativa indipendente sviluppata su due piani ;
FINITURE , buone al momento del sopralluogo ;
MANUTENZIONE, discreta ;
URBANISTICA, E2 zona agricola di pianura ;
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA , edificio in classe G ;
OCCUPAZIONE , occupato dalla proprietà.

Nella determinazione della stima, si è tenuto conto:

- stato dell'immobile e suo contesto ;
- **della vicinanza dell'albergo ora chiuso ;**
- della mancanza del garage e di spazi esterni esclusivi ;
- della comparazione prezzi di immobili della zona ;
- delle Tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio,
- di tutti gli elementi sopra specificati.

Si prende come valore base nelle Tabelle OMI il valore medio di zona "capoluogo" (unico dato reperibile) riferiti al secondo semestre 2022, ultimo dato disponibile, per abitazioni civili .

VALORE MEDIO BASE : **1.100,00 euro/mq.**

sup. commerciale circa mq. 140 x 1.100,00 euro/mq. = 154.000,00

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE 154.000,00

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

VETUSTA'	- 9%
STATO CONSERVATIVO	- 0%
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	- 3%
UBICAZIONE	- 25%
Totale adeguamenti	-37%



Per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto riduzione del 5% del valore

NOTA : Il valore dell'immobile è aumentato a seguito della chiusura dell'attività dell'albergo confinante, per il quale la scrivente ha ridotto l'adeguamento del 10%.

Totale detrazioni pari al 42 % del valore base dell'immobile
(incluse le spese da sostenere per la regolarizzazione dello stato di fatto)

154.000,00 – (42 %) 64.680,00 = 89.320,00

Il più probabile attuale valore di mercato dell'abitazione alla data odierna è pari a

89.320,00

(OTTANTANOVEMILATRECENTOVENTI) euro

CONCLUSIONI

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1) aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che dei comproprietari ;

GLI AGGIORNAMENTI DEI GRAVAMI ISCRITTI A FAVORE/CARICO DEGLI ESECUTATI SI TROVANO NEGLI ALLEGATI (All. 7).

GLI AGGIORNAMENTI DEI GRAVAMI ISCRITTI A FAVORE/CARICO DI COMPROPRIETARI SI TROVANO NEGLI ALLEGATI (All. 8).

2) di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale ;

Come già anticipato nella risposta al QUESITO del G.E. del 14 marzo 2022
L'immobile non ha possibilità di essere diviso in natura Art. 1114 C.C.
Pertanto nella presente stima è valutato l'intero.

3) di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero ;

La scrivente, dopo opportune indagini di mercato presso le agenzie di Monselice ha ritenuto di rivedere la stima dell'immobile al rialzo, in considerazione del trend positivo dell'ultimo periodo del mercato immobiliare.

L'immobile residenziale confina (murature perimetrali a est) e ha parti comuni esterne (C. T. e cortili) con il resto dell'edificio a destinazione commerciale che è stato chiuso qualche anno fa.



L'immobile in oggetto era precedentemente penalizzato nella stima per la presenza dell'attività dell'albergo adiacente che ha cessato l'attività :
di conseguenza attualmente il suo valore è sensibilmente aumentato.

28 giugno 2023

Arch. Maria Toninello

ALLEGATI

CD (e copia di cortesia)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All. 1 Planimetria catastale mapp. sub 7

All. 2 Planimetria catastale mapp. sub 6

All. 3 Subalterni
Elenco dei subalterni

All. 4 Estratto di Mappa

All. 5 Piante piano terra
Piano primo

All. 6 Prospetti
Sezioni

All. 7 N. 4
ISPEZIONI IPOTECARIE

All. 8 N. 3
ISPEZIONI IPOTECARIE

28 giugno 2023

Arch. Maria Toninello

