

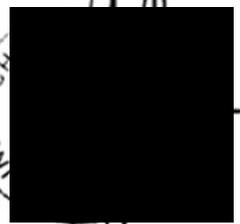


## Indice dei capitoli

<b>capitolo 0.</b>	premesse generali.....	5
0.1.	incarico .....	5
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite .....	6
0.3.	limiti.....	7
0.4.	assunzioni .....	8
0.5.	beni oggetti di stima   formazione e consistenza dei lotti. ....	9
<b>capitolo 1.</b>	lotto 02_Terreni agricoli con potenzialità edificatoria residenziale da sviluppare con accesso da Viale F. Coppi e via Due palazzi a Padova. ....	13
1.1.	lotto 02_diritto stimato .....	13
1.2.	lotto 02_ubicazione dei beni .....	14
1.3.	lotto 02_qualità dei beni.....	14
1.4.	lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	14
1.5.	lotto 02_storia catastale dei beni. ....	14
1.6.	lotto 02_confini catastali dei beni.....	15
1.7.	lotto 02_proprietà   sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote .	15
1.8.	lotto 02_provenienza dei beni.....	16
1.9.	lotto 02_occupazione   stato locativo   congruità del canone.....	17
1.10.	lotto 02_condominio .....	17
1.11.	lotto 02_vincoli ed oneri.....	17
1.12.	lotto 02_formalità pregiudizievoli .....	18
1.13.	lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	21
1.14.	lotto 02_destinazione urbanistica delle aree .....	23
1.15.	lotto 02_attestazione di prestazione energetica .....	25
1.16.	lotto 02_descrizione dei beni .....	25
1.17.	lotto 02_criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto. ....	26
<b>capitolo 2.</b>	lotto 03_Terreni agricoli con potenzialità edificatoria produttiva da sviluppare oltre a piccolo edificio adibito a magazzino con accesso da via Preamble a Limena. ....	30
2.1.	lotto 03_diritto stimato .....	30
2.2.	lotto 03_ubicazione dei beni .....	30



2.3.	lotto 03_qualità dei beni.....	31
2.4.	lotto 03_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	31
2.5.	lotto 03_storia catastale dei beni.....	33
2.6.	lotto 03_confini catastali dei beni.....	38
2.7.	lotto 03_proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	38
2.8.	lotto 03_provenienza dei beni.....	39
2.9.	lotto 03_occupazione   stato locativo   congruità del canone.....	47
2.10.	lotto 03_condominio.....	47
2.11.	lotto 03_vincoli ed oneri (anche a favore).....	48
2.12.	lotto 03_formalità pregiudizievoli.....	50
2.13.	lotto 03_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	55
2.14.	lotto 03_destinazione urbanistica delle aree.....	55
2.15.	lotto 03_attestazione di prestazione energetica.....	59
2.16.	lotto 03_descrizione dei beni.....	59
2.17.	lotto 03_criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.....	61
<b>capitolo 3.</b>	lotto 05_Terreni agricoli con accesso da via Marchesi a Limena. (in quota).....	65
3.1.	lotto 05_diritto stimato.....	65
3.2.	lotto 05_ubicazione dei beni.....	66
3.3.	lotto 05_qualità dei beni.....	66
3.4.	lotto 05_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.....	66
3.5.	lotto 05_storia catastale dei beni.....	67
3.6.	lotto 05_confini catastali dei beni.....	68
3.7.	lotto 05_proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	68
3.8.	lotto 05_provenienza dei beni.....	68
3.9.	lotto 05_occupazione   stato locativo   congruità del canone.....	70
3.10.	lotto 05_condominio.....	70
3.11.	lotto 05_vincoli ed oneri.....	70
3.12.	lotto 05_formalità pregiudizievoli.....	71



3.13.	lotto 05_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	72
3.14.	lotto 05_destinazione urbanistica delle aree .....	72
3.15.	lotto 05_attestazione di prestazione energetica .....	73
3.16.	lotto 05_descrizione dei beni .....	73
3.17.	lotto 05_criteri generali di stima adottati e stima del lotto. ....	74
capitolo 4.	conclusioni sintetiche.....	76
.	allegati .....	76



INIE Ar CE



In data 9 febbraio 2022 (con integrazione del 18 febbraio 2022), veniva depositata la relazione di stima per la rimanente parte dei beni nelle disponibilità del  
30 fallimento.

Successivamente, a seguito dell'adozione del nuovo P.I. del Comune di Padova e della predisposizione di un Piano Guida per taluni beni in Limena lo scrivente Consulente procedeva all'aggiornamento della relazione in punto previsioni urbanistiche sia del Comune di Padova (adozione nuovo piano interventi) che del  
35 Comune di Limena quest'ultimo per l'appunto in conseguenza delle vicissitudini relative al Pua (Piano Guida previsto per i lotti 3, 4 e 6).

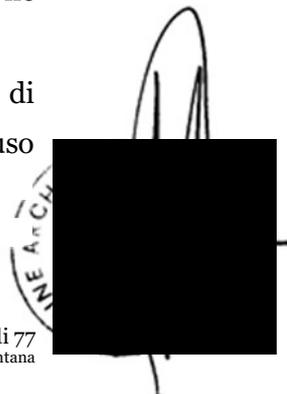
Infine, in conseguenza all'acquisizione al patrimonio del fallimento dei beni oggetto di revocatoria, si procede con il presente documento all'aggiornamento della relazione per il solo lotto 03.

40 Si ha da precisare, così come già evidenziato nel corso del precedente aggiornamento, che il presente elaborato non rinnova le verifiche già effettuate sui lotti ancora nelle disponibilità del fallimento (02 e 05) i quali tuttavia, per comodità di lettura vengono a seguire riproposti testualmente, senza modifiche. Non verranno invece riproposti i capitoli relativi ai lotti nel frattempo alienati.

45 **0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Lo scrivente tecnico in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedeva a:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 50 • accedere all'archivio tecnico comunale al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ad approfondire attraverso l'interlocuzione con l'ufficio tecnico dei Comuni di Padova e Limena le questioni preganti concernenti le destinazioni d'uso urbanistica delle aree;



- 55
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
  - realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- 60
- effettuare indagini di mercato in loco;
  - trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria immobiliare;
  - redigere le osservazioni al Piano Guida del Pua di Limena
- Ispezioni, indagini ed attività tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico
- 65 assegnato.

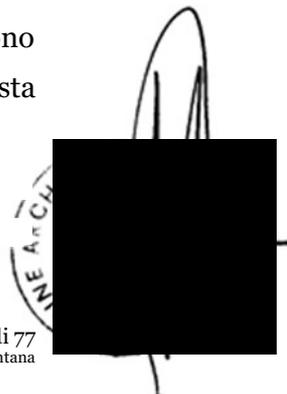
### **0.3. limiti**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo;
- 70
- B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo;
- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti;
- 75
- D. Impossibilità di analizzare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli;
- E. Impossibilità di determinare le esatte consistenze edificatorie e i relativi costi poiché conseguenti a progettazione sia urbanistico-pianificatoria (con trasformazione) che edilizia.
- 80



#### **O.4. assunzioni**

- F. Si assume che i beni oggetto della presente non siano da considerarsi occupati così come riferito dalla curatela;
- 85 G. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare difformità poiché la vendita è comunque da intendersi a corpo e non a misura;
- H. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure  
90 campione in fase di sopralluogo, i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
- I. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione edilizia restino a cura  
95 e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti per gli organi di procedura;
- J. Si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto)  
100 e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei allo scrivente e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti tecnici redattori di progetti, direzione lavori e/o asseveranti);
- 105 K. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle indicate nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune ove i beni sono ubicati e che eventuali modifiche non possano dar adito ad alcuna richiesta risarcitoria alla procedura;





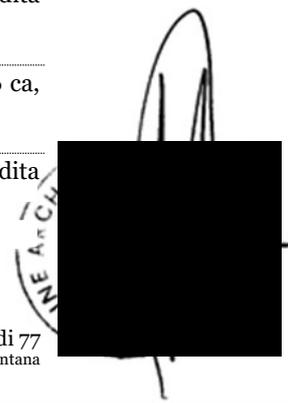
110 L. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i fabbricati e/o agricoli  
siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale  
circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente  
tecnico.

### **0.5. beni oggetti di stima | formazione e consistenza dei lotti.**

I beni oggetto dell'incarico risultano i seguenti:

115

- 1 Nct, PADOVA, foglio 20, mappale 882; tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 1 are 64 ca, rendita R.D. euro 0,93; R.A. euro 0,76;
- 2 Nct, PADOVA, foglio 20, mappale 884; tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 1 ha 35 are 14 ca, rendita R.D. euro 98,99; R.A. euro 66,30;
- 120 3 Nct, LIMENA, foglio 13, mappale 739; tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 1 ha 7 are 20 ca, rendita R.D. euro 73,45; R.A. euro 52,60;
- 4 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 18; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 16 are 30 ca, rendita R.D. euro 14,25; R.A. euro 9,26;
- 5 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 25; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 28 are, rendita  
125 R.D. euro 24,48; R.A. euro 15,91;
- 6 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 55; tipo VIGNETO, Classe 3, consistenza 13 are 50 ca, rendita  
R.D. euro 10,85; R.A. euro 7,67;
- 7 Nceu, LIMENA VIA PRAIMBOLE, Piano T-1, foglio 17, mappale 88, cat. C/2, Classe 1, consistenza  
165 mq, rendita euro 238,60;
- 130 8 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 88; tipo ENTE URBANO, consistenza 2 are 90 ca;
- 9 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 129; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 15 are 98 ca,  
rendita R.D. euro 13,97; R.A. euro 9,08;
- 11 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 165; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 45 ca, rendita  
R.D. euro 0,39; R.A. euro 0,26;
- 135 12 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 286; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 28 are 6 ca,  
rendita R.D. euro 24,53; R.A. euro 15,94;
- 13 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 287; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 62 ca, rendita  
R.D. euro 0,54; R.A. euro 0,35;



- 140 14 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 291; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 13 are 24 ca, rendita R.D. euro 11,57; R.A. euro 7,52;
- 15 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 292; tipo SEMIN ARBOR, Classe 1, consistenza 11 are 51 ca, rendita R.D. euro 11,97; R.A. euro 7,13;
- 16 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 295; tipo SEMIN ARBOR, Classe 1, consistenza 13 are 23 ca, rendita R.D. euro 13,75; R.A. euro 8,20;
- 145 17 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 297; tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 84 are 26 ca, rendita R.D. euro 57,74; R.A. euro 41,34;
- 18 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 300; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 47 are 69 ca, rendita R.D. euro 41,69; R.A. euro 27,09;
- 19 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 304; tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 3 are 69 ca, rendita R.D. euro 2,53; R.A. euro 1,81;
- 150 20 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 317; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 92 ca, rendita R.D. euro 0,80; R.A. euro 0,52;
- 21 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 354; tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 32 are 90 ca, rendita R.D. euro 22,54; R.A. euro 16,14;
- 155 22 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 357; tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 3 are 75 ca, rendita R.D. euro 2,57; R.A. euro 1,84;
- 23 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 360; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 75 are 65 ca, rendita R.D. euro 66,14; R.A. euro 42,98;
- 24 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 362; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 6 are 30 ca, rendita R.D. euro 5,51; R.A. euro 3,58;
- 160 25 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 364; tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 14 are, rendita R.D. euro 10,48; R.A. euro 6,87;
- 26 Nceu, LIMENA VIA PRAIMBOLE, 45 Piano T-1, foglio 17, mappale 417, cat. A/3, Classe 1, consistenza 11 vani, rendita euro 681,72;
- 165 27 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 417; tipo ENTE URBANO, consistenza 13 are 50 ca;
- 29 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 419; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 6 are 80 ca, rendita R.D. euro 5,94; R.A. euro 3,86;
- 30 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 420; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 33 are 60 ca, rendita R.D. euro 29,37; R.A. euro 19,09;
- 170 31 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 421; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 8 are 90 ca, rendita R.D. euro 7,78; R.A. euro 5,06;



- 175 32 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 422; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 28 are 70 ca, rendita R.D. euro 25,09; R.A. euro 16,30;
- 35 Nct, LIMENA, foglio 17, mappale 425; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 10 are, rendita R.D. euro 8,74; R.A. euro 5,68;
- 36 Nct, LIMENA, foglio 18, mappale 328; tipo VIGNETO, Classe 2, consistenza 60 ca, rendita R.D. euro 0,61; R.A. euro 0,37;
- 180 37 Nct, LIMENA(PD), foglio 17, mappale 150, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 426 mq, rendita R.D. euro 2,53; R.A. euro 1,98
- 38 Nct, LIMENA(PD), foglio 17, mappale 418, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 560 mq., rendita R.D. euro 4,90; R.A. euro 3,18
- 39 Nct, LIMENA(PD), foglio 17, mappale 423, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 585 mq., rendita R.D. euro 5,11; R.A. euro 3,32
- 185 40 Nct, LIMENA(PD), foglio 17, mappale 424, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 1.120 mq., rendita R.D. euro 9,79; R.A. euro 6,36

190 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

### **Nel frattempo alienati ed esclusi dal presente documento**

*Trattati in altro documento (01|a):*

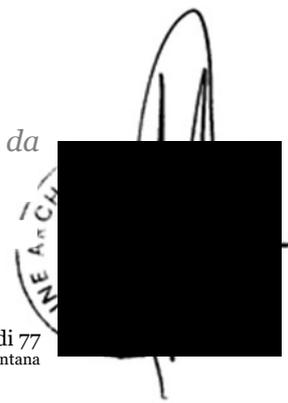
195 **lotto 01** (beni 4, 5, 26, 27 e 36)

*Terreni agricoli oltre a piccolo fabbricato con accesso da via Praimbole a Limena. (in quota)*

*Trattati in altro documento (02 ter|a):*

200 **lotto 04** (bene 3)

*Terreni agricoli con potenzialità edificatoria produttiva da sviluppare con accesso da via IV Novembre a Limena.*



**lotto 06** (precedente bene 13)

*Terreni agricoli con potenzialità edificatoria produttiva da sviluppare con accesso da via Praimbole a Limena.*

205

**Trattati nel presente documento (03|a)**

**lotto 02** (beni 1 e 2)

Terreni agricoli con potenzialità edificatoria residenziale da sviluppare con accesso da Viale F. Coppi e via Due palazzi a Padova.

210

**lotto 03** (beni 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38, 39 e 40)

Terreni agricoli con potenzialità edificatoria produttiva da sviluppare oltre a piccolo edificio adibito a magazzino con accesso da via Praimbole a Limena.

215

**lotto 05** (beni 14, 16 e 17)

Terreni agricoli con accesso da via Marchesi a Limena. (in quota)

A handwritten signature in black ink is written over a large black rectangular redaction box. To the left of the box, a circular stamp is partially visible, containing the text 'INIE ARCE'.



220 **capitolo 1. lotto 02\_Terreni agricoli con potenzialità edificatoria residenziale da sviluppare con accesso da Viale F. Coppi e via Due palazzi a Padova.**

Il presente capitolo viene riportato come in stesura originaria pertanto le verifiche effettuate sono da considerarsi aggiornate alla data di emissione del primigenio documento.

225



**1.1. lotto 02\_ diritto stimato**

**Piena proprietà.**

230 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C.



**1.2. lotto 02\_ubicazione dei beni**

235 Comune di Padova, fra le vie F. Coppi, Mincio e Due palazzi.  
Coordinate geografiche lat. 45°26'15.3"N – long. 11°51'54.7"E (link google maps)

**1.3. lotto 02\_qualità dei beni**

n. 2 particelle censuarie attualmente agricole.

**1.4. lotto 02\_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.**

240

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1 Nct, PADOVA (PD), foglio 20, mappale 882, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 1 are 64 ca, rendita R.D. euro 0,93; R.A. euro 0,76;
- 2 Nct, PADOVA (PD), foglio 20, mappale 884, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 1 ha 35 are 14 ca, rendita R.D. euro 98,99; R.A. euro 66,30;

245

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:

- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████

L'accatastamento risulta corretto a meno, verosimilmente, di talune superfici censuarie che potrebbero non coincidere perfettamente così come spesso avviene con i reali confini materializzati e/o in uso.

250

Si veda allegato 01

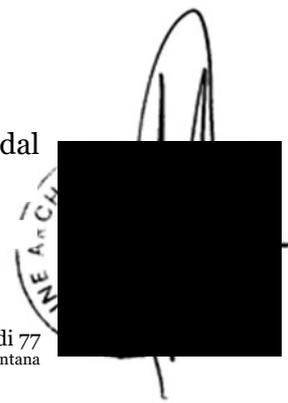
**1.5. lotto 02\_storia catastale dei beni.**

Ai terreni entrambe le attuali particelle derivano da:

255

quanto alla particella 882

- FRAZIONAMENTO del 11/09/2000 protocollo n. 91422 in atti dal 11/09/2000 (n. 2292.1/2000);





- FRAZIONAMENTO del 04/07/1995 in atti dal 04/07/1995 (n. 1774.8/1995);
- FRAZIONAMENTO del 31/01/1994 in atti dal 16/01/1995 (n. 76.2/1994);
- Tabella di variazione in atti dal 10/06/1970 (n. 163170);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

quanto alla particella 884

- FRAZIONAMENTO del 11/09/2000 protocollo n. 91422 in atti dal 11/09/2000 (n. 2292.1/2000);
- FRAZIONAMENTO del 04/07/1995 in atti dal 04/07/1995 (n. 1774.8/1995);
- FRAZIONAMENTO del 26/01/1990 in atti dal 20/07/1993 (n. 179.2/1990);
- Tabella di variazione in atti dal 10/06/1970 (n. 163170);
- Impianto meccanografico del 01/01/1969.

#### 1.6. lotto 02\_confini catastali dei beni.

L'intero compendio confina (in giro orario da nord) con:

particella 887, 886, 885 (porzione svincolo stradale), 883 (porzione svincolo stradale), 611 (viale F. Coppi), 699 (viale F. Coppi), via Mincio.

Si veda allegato 02

#### 1.7. lotto 02\_proprietà | sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e cioè:

- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████



Handwritten signature and a circular stamp containing the text 'INIE Ar CE'.

### 1.8. lotto 02\_provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

285 *quanto ad entrambe le particelle*

- atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il 28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737 con il quale la società ██████████ cambiava  
290 tipo di Società assumendo la denominazione ██████████ ;

Precedentemente al ventennio:

*quanto alla particella 882*

- atto di compravendita del 7 maggio 2007, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 277825, Raccolta 32063, trascritto a Padova il  
295 11/05/2007 ai nn. Registro Particolare 13427 / Registro Generale 24381 con il quale la società "█████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava dai signori ██████████, ciascuno per la quota di proprietà pari ad 1/3, l'intera proprietà della  
300 particella 882.
- successione di ██████████ apertasi il 25 agosto 1969, come da dichiarazione di successione registrata a Padova al n. 1482 Vol. 5 ed ivi trascritta il 23 febbraio 1970 ai numeri 2633 R.G. e 2137 R.P.
- atto di divisione a rogito Notaio ██████████ in data 16 dicembre 1994,  
305 rep. n. 153711, registrato a Padova il 21 dicembre 1994 al n. 9774 ed ivi trascritto in pari data ai numeri 28492 R.G. e 19124 R.P.

*quanto alla particella 884*

1. atto di compravendita del 2 maggio 2007, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 277790, Raccolta 32045, trascritto a Padova il  
310 10/05/2007 ai nn. Registro Particolare 13163 / Registro Generale 24002



con il quale la società "██████████ ██████████" con sede  
in ██████████ (PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████  
acquistava dalla signora ██████████ ██████████ l'intera proprietà della particella 884.

315 2. successione testamentaria di ██████████ ██████████ apertasi il 22 ottobre 1998,  
come da dichiarazione di successione registrata a Padova il 20 aprile 1999  
al n. 1029 Vol. 35 ed ivi trascritta il 15 maggio 2001 ai numeri 18444 R.G. e  
12239 R.P.

Si veda allegato 05

320 **1.9. lotto 02\_occupazione | stato locativo | congruità del ca-  
none**

I terreni oggetto del presente lotto alla data del sopralluogo risultavano coltivati.  
Sui mappali oggetto della presente risulta trascritta a Padova in data 17/04/2015 -  
Registro Particolare 7669 / Registro Generale 11118 un contratto agrario a carico  
della società ██████████ e a favore di ██████████ Luca.

325 Tale contratto è stato risolto consensualmente tra le parti con scrittura privata  
redatta in data 19 luglio 2021 con l'ausilio dei sindacati di categoria, registrata  
all'ufficio territoriale DppD Ut di Padova in data 9/08/2021.

I predetti mappali vengono quindi venduti liberi dal summenzionato contratto agrario.

330 Si veda allegato 18.

**1.10. lotto 02\_condominio**

I beni non fanno parte di un complesso immobiliare amministrato in condominio.

**1.11. lotto 02\_vincoli ed oneri**

335 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità,  
vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:



- obblighi ed oneri conseguenti alla Convenzione edilizia, Notaio ██████████  
██████████ Repertorio 284433/36671 del 12/03/2010, trascritta a Padova il  
16/03/2010 - Registro Particolare 6036/Registro Generale 10022,  
340 stipulata fra Comune di Padova e ██████████ ██████████  
(particelle 882 e 884);
- servitù di fognatura comunale costituita con atto del Prefetto della  
Provincia di Padova in data 26 ottobre 2001, rep. n. 11016, trascritto a  
Padova il 15 gennaio 2002 ai numeri 1080 R.G. e 798 R.P. (particella 884);
- servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata dal notaio  
345 ██████████ di Padova in data 11 ottobre 2001 al n. 57752 di rep e dal notaio  
██████████ di Mirano in data 20 maggio 2002 al n. 31868 di rep.,  
trascritta a Padova il 14 giugno 2002 ai numeri 23471 R.G. e 16292 R.P.  
(particella 884);

Si veda allegato 04

350 **1.12. lotto 02\_formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a  
tutto il **21 aprile 2021**, risultano sui beni presenti le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 10/05/2007  
Registro Particolare 6240 Registro Generale 24003  
355 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 277791/32046 del  
02/05/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO  
Beni colpiti: particella **884**  
360 A favore: ██████████  
██████████  
██████████ con sede in ██████████



Codice fiscale ██████████ quota 1/1

Contro: ██████████ ██████████ con sede in  
██████████ c.fisc. ██████████ quota 1/1

365

Valore: somma totale euro 800.000,00  
somma capitale euro 400.000,00

- ISCRIZIONE del 12/06/2008

370

Registro Particolare 5896 Registro Generale 25784

Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 280678/33961 del  
29/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
APERTURA DI CREDITO

375

Beni colpiti: particella **884** (oltre altri estranei al presente lotto).

A favore:

██  
██  
██████████ con sede in ██████████

Codice fiscale ██████████ quota 1/1

380

Contro: ██████████ ██████████ con sede in  
██████████ c.fisc. ██████████ quota 1/1

Valore: somma totale euro 3.400.000,00  
somma capitale euro 1.700.000,00

- ISCRIZIONE del 11/06/2013

385

Registro Particolare 2709 Registro Generale 18698

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4385/13 del  
09/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

390

Beni colpiti: particella **882, 884** (oltre altri estranei al presente lotto).

  
A circular stamp with the text 'INIE A r C' is partially visible. To the right of the stamp is a large black rectangular redaction box.





420 Beni colpiti: particella **882, 884** (oltre altri estranei al presente lotto).  
A favore: Massa dei creditori del Fallimento ██████████  
quota 1/1  
Contro: ██████████ in liquidazione, con sede in ██████████  
c.fisc. ██████████ quota 1/1

425 Si veda allegato 04

### **1.13. lotto 02\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

Trattasi di terreni agricoli.

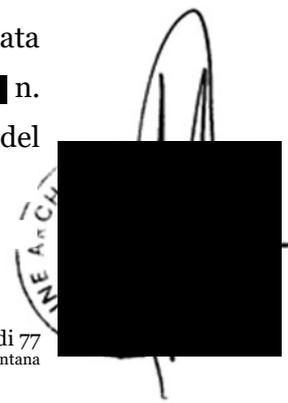
In attuazione della Convenzione Edilizia di cui si è fatto cenno in precedente paragrafo 1.11 risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 430 - Pratica n. 1553/2010 del 30/11/2010, Permesso di costruire per Opere di urbanizzazione;
- Pratica 6269/2014 del 17/10/2014, Proroga del P.d.c. 1553/2010;
- Pratica 9076/2017 presentata il 28/12/2017, Rinnovo Opere di urbanizzazione.

A quanto consta allo scrivente consulente la pratica di rinnovo del 2017 non è stata  
435 perfezionata in quanto non risulterebbe pagata la restante quota di oneri di urbanizzazione secondaria pari ad euro 13.032,00 richiesta al momento del rinnovo avvenuto con nominativo di società differente dall'originaria (██████████  
██████████ / ██████████) Si ritiene pertanto che il titolo abilitativo sia decaduto e si dovrà eventualmente ripresentare.

440 Si rileva altresì che:

- risultano essere già stati pagati oneri di urbanizzazione secondaria per euro 19.548,00;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Convenzione risulta essere stata versata una cauzione di 3.000,00 euro (bolletta della ██████████ n.  
445 7643 del 8/03/2011) a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso del Collaudatore delle opere di urbanizzazione.





*legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.*

- 480 • Art. 10-septies, misure a sostegno dell'edilizia privata" D.L. 21/2022  
convertito con modifiche in L. 51/2022, che prevede al punto b) il termine  
di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni  
di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150,  
o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale,  
485 nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto  
ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2022, purché non siano  
in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del  
paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.  
La presente disposizione si applica anche ai diversi termini relativi alle  
490 convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942,  
n. 1150, o agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione  
regionale, nonché ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della  
proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno  
2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98,  
495 e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge  
n. 76 del 2020.

#### **1.14. lotto 02\_destinazione urbanistica delle aree**

500 Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato su richiesta dello  
scrivente tecnico in data 16/03/2021, a cui si rimanda quale parte integrante della  
presente relazione, si rileva che:

- che l'area così descritta in Catasto Terreni: FOGLIO 20 MAPPALI 882 - 884 risulta, sulla base degli elaborati del Piano degli Interventi vigente,

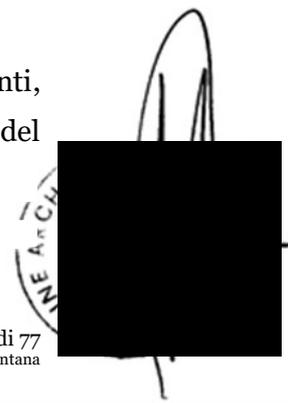


505 destinata a: parte ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA, parte ZONA  
DI PEREQUAZIONE INTEGRATA con sovrapposta AREA DI RISPETTO,  
parte SEDI STRADALI;

- che gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 16 – 33 - 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi; l'area è anche compresa in un Piano Urbanistico Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 1/02/2010  
510 e successive modifiche e/o integrazioni, pertanto le prescrizioni e le destinazioni per tale area sono quelle derivanti dal suddetto piano;
- che l'area è in parte interessata da un Elettrodotto e dalle relative Aree di Rispetto, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.I.;
- che con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 è stato  
515 approvato il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - P.A.T. - DEL COMUNE DI PADOVA, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I. e che non modifica l'assetto previsionale del P.I. Vigente; l'area è interessata da ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA: FASCIA DI RISPETTO  
520 ELETTRODOTTI, FASCIA DI RISPETTO STRADALE - STRADE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ESISTENTI, CENTRI ABITATI, COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE, AMBITI DI PIANO ATTUATIVO DEL P.R.G. VIGENTE CONFERMATI DAL P.A.T.- CITTÀ PROGRAMMATA. di cui gli articoli 5.6.4, 5.6.8, 5.6.8.1, 7.1, 11.2.2-  
525 12.1 delle N.T.A. del P.A.T.;
- che l'area è compresa nell'ambito di urbanizzazione consolidata approvata con D.C.C. n.53 del 28/07/2020.

530 Si rileva che con D.C.C. 49/2022 è stato adottato nuovo Piano degli Interventi, pertanto non ancora vigente, che tuttavia, sentito il settore urbanistico del Comune, non ha modificato per l'area le previsioni di Piano.

Si veda allegato o6



### **1.15. lotto 02\_ attestazione di prestazione energetica**

Trattandosi di terreni agricoli la redazione di attestazione non è possibile.

### **1.16. lotto 02\_ descrizione dei beni**

535 Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato  
03 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

Trattasi di terreni agricoli collocati fra le vie Due palazzi, Mincio e F. Coppi nel  
quadrante nord-est del Comune di Padova.

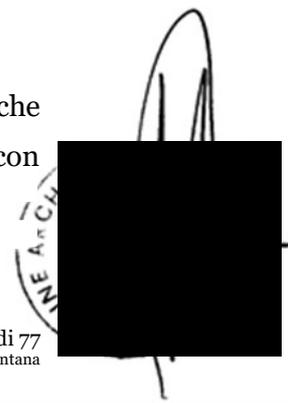
540 La zona, prevalentemente agricola, è caratterizzata dalla presenza dello Stadio e  
del Penitenziario cittadini ed è collocata a ridosso dello svincolo di tangenziale dove  
si incrociano le viabilità provenienti da nord (ss 47, Limena e svincolo autostradale  
di Padova ovest), da est (tangenziale Corso tredici Giugno, Venezia), da sud-est  
(Padova Centro, Stazione), da sud-ovest (Corso Australia, Bologna) e da ovest  
(Penitenziario).

545 L'area è stata oggetto di una convenzione urbanistica che prevede la realizzazione  
di una piccola area residenziale a bassa densità edilizia a fronte della realizzazione  
di opere e la cessione di aree al Comune.

Più precisamente il progetto consiste in un intervento su di un'area destinata a  
perequazione integrata. Il progetto ha previsto inizialmente la definizione grafica  
550 delle previsioni di PRG (ottenuta in data 06/06/2007) e proseguito poi con la  
proposta di delimitazione dell'ambito di intervento (parere favorevole prot.  
0004239 del 07/01/2008), la richiesta di parere preventivo del settore Mobilità e  
traffico (parere favorevole prot. 0031217 del 31/01/2008) e la domanda di  
adozione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

555 L'area di intervento risulta libera da fabbricati.

Su di essa insiste sull'angolo nord-est un traliccio TERNA di 132 KW che  
condiziona parte dell'area di progetto a servitù di elettrodotto costituita con



scrittura privata in data 11 ottobre 2001 (atto del notaio Rollo di Padova rep. N. 57752).

560 Un'ulteriore servitù di fognatura comunale, costituita in data 26/10/2001 (atto del Prefetto di Padova rep. n. 11016 trascritto a Padova il 15/01/2002 ai n. 1080 R.G. e 798 R.P.), interessa il bordo nord dell'area di intervento.

L'ambito di intervento comprende oltre ai beni in proprietà della società Fallita anche alcune fasce di terreno (relitti stradali) lungo via Due Palazzi di proprietà del  
565 Comune di Padova e censiti all'NCT fg 20 mapp 886-887 oltre all'attuale sede stradale di via Mincio per una superficie complessiva di circa mq 14.189.

Il vigente Strumento urbanistico generale prevede per tale destinazione un indice massimo di 0.25 mc/mq da realizzarsi su un'area pari o inferiore 30% della superficie a perequazione. Il restante 70% deve essere ceduto al Comune, da  
570 destinare per un massimo del 10% a Edilizia Residenziale Pubblica e la restante parte a servizi.

Il progetto in sintesi prevede, oltre altro, la realizzazione per la società fallita di una cubatura edificabile pari a circa **3.258** mc (dalla relazione di progetto).

**1.17. lotto 02\_criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.**

575 Stante la tipologia dei beni si individua quale metodo di valutazione più idoneo quello del valore di trasformazione dovendo tuttavia precisare che le quantità ed i costi utilizzati sono da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi: non potranno cioè essere presi dagli acquirenti a  
580 riferimento esatto per vantare alcun diritto, né qualitativo né tantomeno quantitativo, in quanto trattasi di vendita di aree soggette a trasformazione urbanistica da convenzionare, alla realizzazione di infrastrutture e reti di sottoservizi e al pagamento di oneri e la realizzazione di standard. La vendita pertanto, si ribadisce, è da considerarsi a corpo e non a misura, con la clausola del



585 “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni,  
le relative pertinenze e gli impianti eventualmente presenti.

Si precisa altresì che nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre  
già valutati tutti gli eventuali - in quanto sconosciuti alla procedura - oneri relativi  
e/o conseguenti all'eliminazione di agenti inquinanti che rimarranno tutti in capo  
590 agli acquirenti.

La formula semplificata di calcolo del valore è così espressa:

$$Vt = (Vpf - K) / q^n$$

ovvero il valore attuale dell'intero compendio (Vt) coincide con il valore del  
prodotto finale (Vpf), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri  
595 di trasformazione (K) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni  
ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica ( $q^n$ ).

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- Valore di alienazione di zona edifici nuovi finiti .....euro/mq 1.950,00<sup>1</sup>
- Utile d'impresa..... 10%
- 600 • Superficie complessiva costruita finale .....mq. 1.086<sup>2</sup>
- Costi per opere di urbanizzazione..... 250.000,00<sup>3</sup>
- Oneri opere di urbanizzazione secondaria .....33.000,00<sup>4</sup>
- Spese tecniche Pua+ oo.uu ..... 80.000,00
- Costi di costruzione edifici.....euro/mq 1.018,00<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Il valore unitario indicato è stato ricavato considerando le medie dei valori unitari omogeneizzati ricavate dai comparabili di zona (comparto residenziale) corretti percentualmente al rialzo poiché i dati statistici acquisiti si riferiscono prevalentemente ad edifici non nuovi ma recenti. È da intendersi valore di edificio nuovo ed energeticamente performante

<sup>2</sup> Cubatura urbanistica/3.

<sup>3</sup> Valore arrotondato ricavato da computo metrico di convenzione.

<sup>4</sup> Valore arrotondato ricavato da convenzione.

<sup>5</sup> Costo medio ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Residenziale Rinnovo). Si veda allegato 19

*Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:*



- 605
- Contributo costo di costruzione.....4%<sup>6</sup>
  - Spese tecniche fabbricati .....8%<sup>7</sup>
  - Varie ed imprevisi.....3%<sup>8</sup>
  - Saggio attualizzazione.....5%
  - Anni operazioni.....4

610

Sviluppando i dati:

	unitario	mq./%	valore venale finito
<b>valore del bene finale (Vpf)</b>	<b>1 950,00</b>	<b>1 086,00</b>	<b>2 117 700,00</b>
utile impresa		10,0%	211 770,00
oo.uu			250 000,00
oneri di urbanizzazione sec.			33 000,00

$$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$$

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

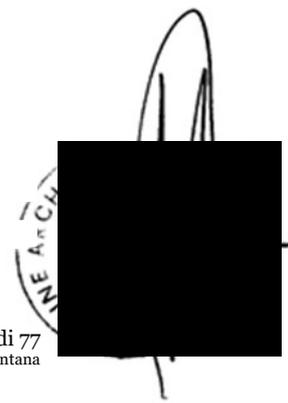
**fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

**fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

<sup>6</sup> Su costo fabbricati.

<sup>7</sup> Su costo fabbricati.

<sup>8</sup> Su costi opere.



spese tecniche pua+oo.uu			80 000,00
costruzione nuovo	1 018,00	1 086,00	1 105 548,00
contributo costo di costruzione		4,0%	44 221,92
spese tecniche		8,0%	88 443,84
varie ed imprevisti		3,0%	40 666,44
<b>totale costi (K)</b>			<b>1 853 650,20</b>
<b>Vpf-K</b>			<b>264 049,80</b>
saggio attualizzazione (q)	5%		
anni operazione (n)	4		
rischio (q <sup>n</sup> )			1,21551
<b>Vt=(Vpf-K)/(q<sup>n</sup>)</b>			<b>217 234,42</b>

Il valore di mercato del compendio all'attualità è pertanto da considerarsi pari ad  
615 euro arrotondati **217.000,00 (diconsi euro duecento diciassettemila/00)**  
È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore ottenuto debba essere  
ulteriormente corretto in funzione di:

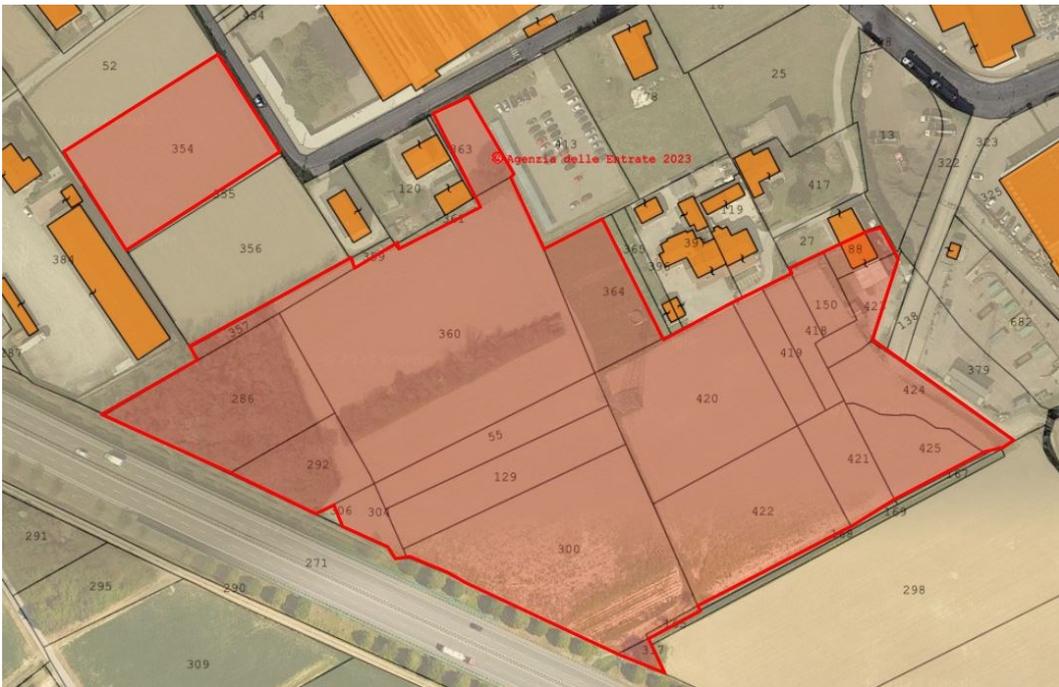
- riduzione percentuale quale conseguenza diretta della tendenza al ribasso  
degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato  
620 - ribasso di pronto realizzo - (10%);

Il valore complessivo dei beni oggetto della presente da porre a base d'asta alla data  
odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad  
euro arrotondati (con multiplo 5.000,00) **195.000,00 (diconsi euro  
625 centonovanta cinquemila/00).**

INIE Ar CE



**capitolo 2. lotto 03\_ Terreni agricoli con potenzialità edificatoria  
produttiva da sviluppare oltre a piccolo edificio adibito a  
magazzino con accesso da via Praimbole a Limena.**



630 **2.1. lotto 03\_ diritto stimato**

**Piena proprietà.**

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come  
635 previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

**2.2. lotto 03\_ ubicazione dei beni**

Comune di Limena, con accesso da via Praimbole.



Coordinate geografiche lat. 45°27'19.8"N – long. 11°50'57.2"E (link google maps)

640 **2.3. lotto 03\_qualità dei beni**

n. 23 particelle censuarie attualmente agricole per complessivi censuari mq. 37.221. oltre ad un fabbricato con destinazione magazzino/deposito

**2.4. lotto 03\_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.**

645 Unità immobiliari così distinte in censo<sup>9</sup>:

7 Nceu, LIMENA VIA PRAIMBOLE, Piano T-1, **foglio 17, mappale 88**, cat. C/2, Classe 1, consistenza 165 mq, rendita euro 238,60;

insistente su terreno così censito:

650 8 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 88**; tipo ENTE URBANO, consistenza 2 are 90 ca;

oltre ai seguenti terreni:

6 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 55**; tipo VIGNETO, Classe 3, consistenza 13 are 50 ca, rendita R.D. euro 10,85; R.A. euro 7,67;

655 9 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 129**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 15 are 98 ca, rendita R.D. euro 13,97; R.A. euro 9,08;

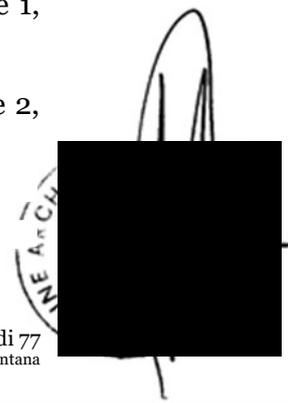
11 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 165**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 45 ca, rendita R.D. euro 0,39; R.A. euro 0,26;

12 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 286**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 28 are 6 ca, rendita R.D. euro 24,53; R.A. euro 15,94;

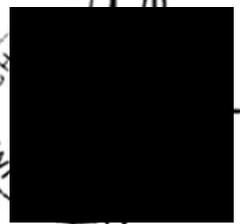
660 15 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 292**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 1, consistenza 11 are 51 ca, rendita R.D. euro 11,97; R.A. euro 7,13;

18 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 300**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 47 are 69 ca, rendita R.D. euro 41,69; R.A. euro 27,09;

<sup>9</sup> Con numerazione coerente con l'elenco dei beni su precedente sub capitolo 0.5



- 19 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 304**; tipo SEMINATIVO, Classe 3,  
665 consistenza 3 are 69 ca, rendita R.D. euro 2,53; R.A. euro 1,81;
- 20 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 317**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 92 ca, rendita R.D. euro 0,80; R.A. euro 0,52;
- 21 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 354**; tipo SEMINATIVO, Classe 3,  
consistenza 32 are 90 ca, rendita R.D. euro 22,54; R.A. euro 16,14;
- 670 22 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 357**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 3,  
consistenza 3 are 75 ca, rendita R.D. euro 2,57; R.A. euro 1,84;
- 23 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 360**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 75 are 65 ca, rendita R.D. euro 66,14; R.A. euro 42,98;
- 24 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 362**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
675 consistenza 6 are 30 ca, rendita R.D. euro 5,51; R.A. euro 3,58;
- 25 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 364**; tipo SEMINATIVO, Classe 3,  
consistenza 14 are, rendita R.D. euro 10,48; R.A. euro 6,87;
- 29 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 419**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 6 are 80 ca, rendita R.D. euro 5,94; R.A. euro 3,86;
- 680 30 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 420**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 33 are 60 ca, rendita R.D. euro 29,37; R.A. euro 19,09;
- 31 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 421**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 8 are 90 ca, rendita R.D. euro 7,78; R.A. euro 5,06;
- 32 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 422**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
685 consistenza 28 are 70 ca, rendita R.D. euro 25,09; R.A. euro 16,30;
- 35 Nct, LIMENA, **foglio 17, mappale 425**; tipo SEMIN ARBOR, Classe 2,  
consistenza 10 are, rendita R.D. euro 8,74; R.A. euro 5,68;
- 37 Nct, LIMENA(PD), **foglio 17, mappale 150**, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
4, consistenza 426 mq, rendita R.D. euro 2,53; R.A. euro 1,98
- 690 38 Nct, LIMENA(PD), **foglio 17, mappale 418**, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
2, consistenza 560 mq., rendita R.D. euro 4,90; R.A. euro 3,18

  
  
INIE Ar CE



- 39 Nct, LIMENA(PD), **foglio 17, mappale 423**, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
2, consistenza 585 mq., rendita R.D. euro 5,11; R.A. euro 3,32
- 40 Nct, LIMENA(PD), **foglio 17, mappale 424**, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
2, consistenza 1.120 mq., rendita R.D. euro 9,79; R.A. euro 6,36

695

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:

- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████

700 ad eccezione dei beni 37, 38, 39 e 40 che risultano essere intestati in censo a:

- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

**FALLIMENTO** ██████████ con sede in ██████████ c.fisc.  
██████████

705

L'accatastamento risulta corretto a meno, potenzialmente, di talune superfici di  
terreno censuarie che potrebbero non coincidere perfettamente con i reali confini  
materializzati e/o in uso.

Si rileva ad esempio che la recinzione presente su via Praimbole nel tratto che  
consente l'accesso alla ricicleria comunale certamente non coincide con i confini di  
proprietà essendo inglobato al suo interno anche il mappale 137 in proprietà di  
710 soggetti terzi estranei alla procedura. Tale particella 137 non è pertanto da ritenersi  
oggetto di alienazione.

Si veda allegato 07

**2.5. lotto 03\_storia catastale dei beni.**

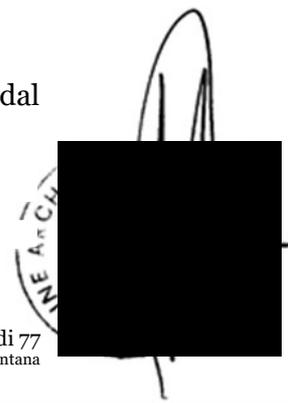
Ai fabbricati le attuali unità derivano da:

715

quanto alla particella 88

- COSTITUZIONE del 07/12/2006 protocollo n. PD0267648 in atti dal  
07/12/2006 COSTITUZIONE (n. 5552.1/2006)

Ai terreni le attuali particelle derivano da:





quanto alla particella 88

- 720
- Tipo mappale del 15/11/2006 protocollo n. PD0244614 in atti dal 15/11/2006 (n. 244614.1/2006)
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 68483)
  - Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 55

- 725
- Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n.00025871 in atti dal 30/10/2002 MOD. 26A PRT.25871/91 (n. 7110.1/1991)
  - Tabella di variazione del 13/10/1973 in atti dal 03/10/1973 (n. 1)
  - Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 129

- 730
- Tabella di variazione del 13/10/1973 in atti dal 03/10/1973 (n. 1)
  - Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 150

- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 68483) con variazione del precedente mappale 27 di maggior consistenza;
- 735
- Variazione del 24/02/1977 in atti dal 24/02/1977 (n. 1);
  - Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 165

- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 260783)
  - Tabella di variazione del 13/10/1973 in atti dal 03/10/1973 (n. 1)
- 740
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 286

- FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n.PD0129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

745 quanto alla particella 292





- FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n.PDO129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1973 in atti dal 13/10/1973 (n. 1)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

750 quanto alla particella 300

- FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n.PDO129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005) (ex 130)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 260783)
- Tabella di variazione del 13/10/1973 in atti dal 03/10/1973 (n. 1)

755 • Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 304 (ex 124)

- FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n.PDO129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005)
- Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n.00025871 in atti dal 30/10/2002 MOD. 26° PRT.25871/91 (n. 7110.1/1991)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

760

quanto alla particella 317

- FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n.PDO129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005) (ex 251)
- FRAZIONAMENTO del 26/04/2004 protocollo n.PDO077383 in atti dal 26/04/2004 (n. 77383.1/2004) (ex 128)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

765

quanto alla particella 354

- FRAZIONAMENTO del 31/07/2007 protocollo n. PDO232244 in atti dal 31/07/2007 (n. 232244.1/2007) (ex 108)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1973 in atti dal 13/10/1973 (n. 1) - -  
Impianto meccanografico del 01/03/1971

770

quanto alla particella 357

INIE Ar CE  




775 • FRAZIONAMENTO del 31/07/2007 protocollo n. PDO232244 in atti dal  
31/07/2007 (n. 232244.1/2007) (ex 109)

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1973 in atti dal 13/10/1973 (n. 1)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 360

780 • FRAZIONAMENTO del 31/07/2007 protocollo n. PDO232244 in atti dal  
31/07/2007 (n. 232244.1/2007) (ex 71)

- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 362

785 • FRAZIONAMENTO del 31/07/2007 protocollo n. PDO232244 in atti dal  
31/07/2007 (n. 232244.1/2007) (ex 121)

- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 364

790 • FRAZIONAMENTO del 04/10/2007 protocollo n. PDO352077 in atti dal  
04/10/2007 (n. 352077.1/2007) (ex 210)

- TIPO MAPPALE del 24/09/1997 in atti dal 21/06/1998 (n. 2920.523/1992)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 418

795 • FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 54)

- Impianto meccanografico del 01/03/1971

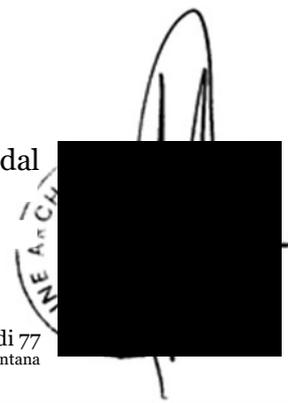
quanto alla particella 419

800 • FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 54)

- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 420

800 • FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 54)



- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 421

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
805 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 89)
- FRAZIONAMENTO del 05/09/1983 in atti dal 30/01/1996 (n.  
2607.1/1983
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 422

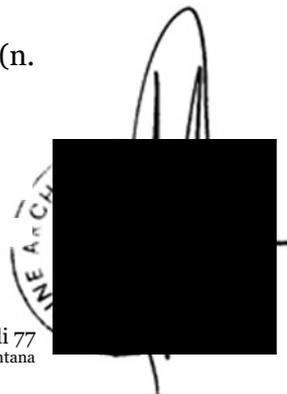
- FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
810 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 89)
- FRAZIONAMENTO del 05/09/1983 in atti dal 30/01/1996 (n.  
2607.1/1983
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

815 quanto alla particella 423

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 91)
- FRAZIONAMENTO del 05/09/1983 in atti dal 30/01/1996 (n.  
2607.2/1983;
- 820 • FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 68483);
- FRAZIONAMENTO del 30/11/1976 in atti dal 30/06/1977 (n. 14)
- Impianto meccanografico del 01/03/1971

quanto alla particella 424

- FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal  
825 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 91)
- FRAZIONAMENTO del 05/09/1983 in atti dal 30/01/1996 (n.  
2607.2/1983;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 68483);
- FRAZIONAMENTO del 30/11/1976 in atti dal 30/06/1977 (n. 14)





- 830       • Impianto meccanografico del 01/03/1971  
quanto alla particella 425
- FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 protocollo n. PD0154873 in atti dal 28/05/2019 presentato il 27/05/2019 (n. 154873.1/2019) (ex 91)
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 68483)
- 835       • FRAZIONAMENTO del 05/09/1983 in atti dal 30/01/1996 (n. 2607.1/1983)
- FRAZIONAMENTO del 30/11/1976 in atti dal 30/06/1977 (n. 14)
  - Impianto meccanografico del 01/03/19713

Si veda allegato 07

840       **2.6.           lotto 03\_confini catastali dei beni.**

Il compendio è composto da lotti aggregabili in 2 gruppi di particelle contigue o unitarie.

Il principale per estensione, composta dalle particelle 55, 88, 129, 150, 165, 286, 292, 300, 304, 317, 354, 360, 362, 364, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424 e 425  
845 confina (in giro orario da nord) con:

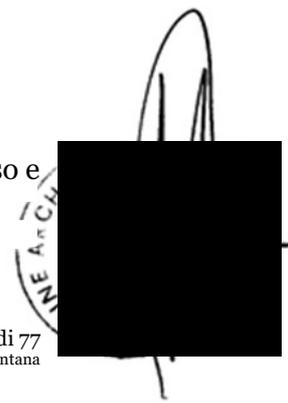
viabilità comunale (via Praimbole) particelle 413, 365, 396, 397, 119, 27, 137, 138, 379, 298, 167, 168, 169, 298, 271 (fascia di rispetto su viabilità tangenziale), 306, 384, 356, 359, 361 e 363.

La sola particella 354 (isolata) confina (in giro orario da nord) con: particelle 52,  
850 viabilità comunale (via Praimbole), 355, 384.

Si veda allegato 08

**2.7.           lotto 03\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

855 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e  
cioè:



- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████

ad eccezione dei beni 37, 38, 39 e 40 che risultano essere stati trasferiti a:

- per la quota 1/1 di **proprietà** sull'intero a

860 **FALLIMENTO** ██████████ con sede in ██████████ c.fisc.

██████████

## 2.8. lotto 03\_provenienza dei beni.

I beni di cui al presente lotto, sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

*quanto alle particelle 55, 304 e 364 del foglio 17*

- 865 • atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████  
di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il  
28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737  
con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava  
tipo di Società assumendo la denominazione ██████████
- 870 • atto di Compravendita del 29 maggio 2008, Notaio ██████████ di  
Padova, Repertorio 280677, Raccolta 33960, trascritto a Padova il  
12/06/2008 - Registro Particolare 14812 Registro Generale 25783 con il  
quale la società "██████████ ██████████" con sede in  
875 ██████████ (PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████  
acquistava dal signor ██████████ Paolo la proprietà dei mappali 55, 304 e  
364 nonché la sola potenzialità edificatoria della particella 365 pari a mc  
1450.
- 880 • atti a rogito del notaio ██████████ ██████████ di Padova in data 22 gennaio 1962,  
rep. n. 28705, trascritto a Padova il 6 gennaio 1962 ai numeri 1609 R.G. e  
1302 R.P. ed in data 1 dicembre 1962, rep. n. 31020, registrato a Padova il  
14 dicembre 1962 ed ivi trascritto il dicembre 1962 ai numeri 14536 R.G. e  
11428 R.P.



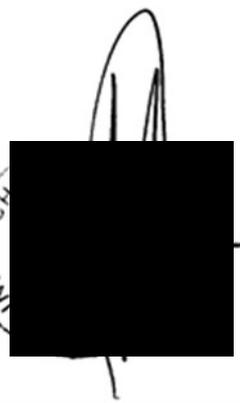
██████████  
INIE A r C



- atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il 28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737  
915 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava tipo di Società assumendo la denominazione ██████████
- atto di Compravendita del 19/12/2007, Notaio ██████████ di ██████████ Repertorio 68923, Raccolta 20929, Registrato a Padova 1 in data 14/01/2008 al n. 951 Serie 1 ed ivi trascritto a Padova il 15/01/2008 -  
920 Registro Particolare 1126 Registro Generale 1932 con il quale la società "██████████ ██████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ la particella 88 con annesso fabbricato.
- atto divisionale in data 18.3.1983, n. 8225 Rep notaio ██████████  
925 trascritto a Padova il 1.4.1983 ai nn. 6040/4871

*quanto all'3 particelle 165, 300 e 317 del foglio 17*

- atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il 28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737  
930 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava tipo di Società assumendo la denominazione ██████████
- atto di compravendita del 30/11/2006, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 276407, Raccolta 31165, Registrato a Padova 1 in data 7/12/2006 al n. 17984/Serie 17 ed ivi trascritto a Padova il 09/12/2006 -  
935 Registro Particolare 36537/Registro Generale 66583 con il quale la società "██████████ ██████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████ ██████████ C.  
940 P ██████████



- atto in data 8 febbraio 1996 a rogito del notaio ██████████ ██████████ di Camposampiero, rep. n. 18204, registrato a Padova il 20 febbraio 1996 al n. 1976 IV ed ivi trascritto il 13 febbraio 1996 ai numeri 4580 R.G. e 3322 R.P.

945 *quanto alle particelle 286 e 292 del foglio 17*

- atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████ ██████████ di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il 28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava

950

tipo di Società assumendo la denominazione ██████████

- atto di compravendita del 30/12/2008, Notaio ██████████ ██████████ di Padova, Repertorio 281965, Raccolta 34907, trascritto a Padova il 14/01/2009 - Registro Particolare 696 Registro Generale 1129 con il quale la società "██████████ ██████████ con sede in ██████████

955

(PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da

██████████ ██████████ ██████████

██████████ la quota pari ad **5/8** di proprietà delle particelle 286, 287 e 292 al foglio 17

- atto di compravendita del 30/12/2008, Notaio ██████████ ██████████ di Padova, Repertorio 281964, Raccolta 34906, registrato a Padova il 13/01/2009, n 568 serie 1t ed ivi trascritto il 14/01/2009 - Registro Particolare 695 Registro Generale 1128 con il quale la società "██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████

960

Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████ ██████████

██████████ la quota pari ad **1/8** di proprietà delle particelle 286, 287 e 292 al foglio 17

965

- atto di cessione di quote del 02/10/2008, Notaio ██████████ ██████████ di Padova, Repertorio n.281395, Raccolta 34475, trascritto il 10/10/2008 - Registro Particolare 26406 Registro Generale 44556 - con il quale la società



970 "██████████ ██████████ con sede in ██████████  
(PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da  
██████████ ██████████  
██████████ la quota pari ad **1/8** di proprietà delle particelle 286,  
287 e 292 al foglio 17;

975 • atto di cessione di quote del 27/11/2006, Notaio ██████████ di Padova,  
Repertorio n. 276344, Raccolta 31121, registrato a Padova il 02/11/2006, n  
17304 serie 1t ed ivi trascritto il 30/11/2006 - Registro Particolare 35378  
Registro Generale 64838 - con il quale la società "██████████ ██████████  
██████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████  
980 Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████ ██████████ ██████████ a  
██████████ la quota pari ad **1/8** di  
proprietà delle particelle 286, 287 e 292 al foglio 17 oltre altro;

• successione di ██████████ Pasquale, apertasi il 13 settembre 1983, come da  
dichiarazione di successione registrata a Padova il 26 gennaio 1984 al n.  
985 180 Vol. 20 ed ivi trascritta il 24 settembre 1984 ai nn. 21301 /15492 –

*quanto alla particella 354 del foglio 17*

• atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████  
di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il  
28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737  
990 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava  
tipo di Società assumendo la denominazione ██████████

• Atto di Compravendita del 22/12/2006, Notaio ██████████ di Padova,  
Repertorio 276684, Raccolta 31332, trascritto a Padova il 29/12/2006 -  
Registro Particolare 38354 Registro Generale 69580 con il quale la società  
995 "██████████ ██████████ con sede in ██████████  
(PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da  
██████████ ██████████, ██████████ ██████████  
██████████ ██████████, ██████████ ██████████





signor ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ la quota di 1/2 di proprietà della  
1030 particella 71 (ora 360).

- atto di compravendita del 21/12/2006, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 276675, Raccolta 31331, registrato a Padova il 28/12/2006 al n. 19280 serie 1T ed ivi trascritto il 29/12/2006 - Registro Particolare 38353 Registro Generale 69579 con il quale la società "██████████ ██████████  
1035 ██████████" con sede in ██████████ (PD), ██████████  
Codice Fiscale ██████████ acquistava dai signori ██████████ ██████████  
██████████  
██████████ primo 1/2 di usufrutto vitalizio e dai secondi  
1040 complessivamente la quota di 1/2 di nuda proprietà e complessivamente la  
quota di 1/2 di proprietà della particella 71 (ora 360)

- successione testamentaria di ██████████ ██████████ apertasi il 24 agosto 1999, come da dichiarazione di successione registrata a Padova il 21 febbraio 2000 al n. I 227 Voi. 2 ed ivi trascritta il 29 settembre 2002 ai numeri 39433 R.G. e 27282 R.P.

1045 *quanto alle particelle 419, 420, 421, 422 e 425 (ex 54, 89, 91)*

- atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████ di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il 28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava  
1050 tipo di Società assumendo la denominazione ██████████
- atto di compravendita del 20/02/2008, ██████████ ██████████ di Padova, Repertorio 69121, Raccolta 21048, Registrato a Padova 1 in data 11/03/2008 al n. 5198 Serie 1T ed ivi trascritto a Padova il 12/03/2008 - Registro Particolare 5684 Registro Generale 10614 con il quale la società  
1055 "██████████ ██████████" con sede in ██████████  
(PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da



██████████ ██████████  
██████████ le particelle 54, 89, 91 (attuali 419, 420, 421, 422  
e 425)

1060 • atto divisionale in data 18.3.1983, n. 8225 Rep notaio ██████████  
trascritto a Padova il 1.4.1983 ai nn. 6040/4871.

*quanto alle particelle 150, 418, 423 e 424 (ex 54, 89, 91)*

1065 • sentenza traslativa del Tribunale di Padova, Repertorio 827/23 del  
27/04/2023, trascritta a Padova il 28/06/2023 - Registro Particolare  
17003 Registro Generale 23878 con la quale il Fallimento ritornava in  
possesso dei beni alienati con atto successivo del 7/09/2020.

1070 • atto di compravendita del 7 settembre 2020, notaio Roberto Agostini di  
Padova, Repertorio n. 66.860 Raccolta n. 27.475, Registrato a Padova il  
17/09/2020 n.30368 serie1T ed ivi trascritto il 18/09/2020 al n. 30955  
R.G. al n. 20031 R.P. con il quale la società ██████████ in liquidazione  
vendeva alla società "██████████ A ██████████  
██████████ ██████████ con sede legale in ██████████ partita IVA  
██████████ i terreni con le consistenze e identificazioni attuali.

1075 • atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████  
di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il  
28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737  
con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava  
tipo di Società assumendo la denominazione ██████████

1080 • atto di compravendita del 20/02/2008, Notaio ██████████ di Padova,  
Repertorio 69121, Raccolta 21048, Registrato a Padova 1 in data  
11/03/2008 al n. 5198 Serie 1T ed ivi trascritto a Padova il 12/03/2008 -  
Registro Particolare 5684 Registro Generale 10614 con il quale la società  
"██████████ ██████████ con sede in ██████████  
(PD), ██████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da

1085 ██████████ ██████████



██████████ le particelle 54, 89, 91 (attuali 419, 420, 421, 422 e 425)

- atto divisionale in data 18.3.1983, n. 8225 Rep notaio ██████████ trascritto a Padova il 1.4.1983 ai nn. 6040/4871.

1090 Si veda allegato 12

### **2.9. lotto 03\_occupazione | stato locativo | congruità del canone**

I terreni oggetto del presente lotto alla data del sopralluogo risultavano coltivati. Sui mappali oggetto della presente risulta trascritta a Padova in data 17/04/2015 -  
1095 Registro Particolare 7669 / Registro Generale 11118 un contratto agrario a carico della società ██████████ e a favore di ██████████ Luca.

Tale contratto è stato risolto consensualmente tra le parti con scrittura privata redatta in data 19 luglio 2021 con l'ausilio dei sindacati di categoria, registrata all'ufficio territoriale DppD Ut di Padova in data 9/08/2021.

1100 I predetti mappali vengono quindi venduti liberi dal summenzionato contratto agrario.

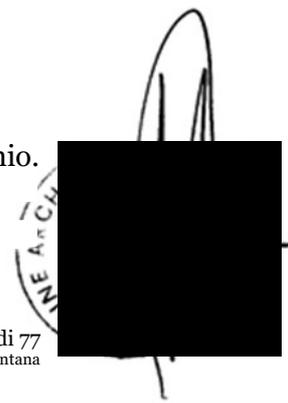
Si rileva altresì che la particella 364 potrebbe essere stata utilizzata dai proprietari della particella limitrofa 365 collocandovi una piccola piscina prefabbricata non interrata. Non si è a conoscenza dell'esistenza di titolo e/o accordi che legittimino  
1105 tale utilizzo.

L'edificio su particella 88 è parzialmente occupato, senza titolo, da attrezzature e materiali vari.

Si veda allegato 18.

### **2.10. lotto 03\_condominio**

1110 I beni non fanno parte di un complesso immobiliare amministrato in condominio.





1140 al n. 20216 di rep, registrata a Padova il 5/5/1986 al n. 3676 ed ivi trascritta  
il 515/5/1986 ai numeri 10982/7614 gravante su mappale 317 (porzione ex  
128).

1145 • l'attuale scoperto recintato su fabbricato presente in particella 88  
comprende una particella (137) non nelle disponibilità del fallimento. Tale  
particella non è da ritenersi oggetto di alienazione e pertanto la recinzione  
dovrà essere rimossa ed eventualmente riposizionata a cura e spese  
dell'acquirente.

1150 • si rileva che la piccola particella 306 (35 mq censuari) in proprietà di terzi,  
è interclusa poiché circondata dalla viabilità provinciale (tangenziale) e  
dalle particelle 292 e 304 oggetto della presente. Pur non rilevando alcuna  
servitù formalizzata in atti è da considerarsi comunque accessibile ai sensi  
dell'articolo 1051 del C.C. e pertanto taluni beni oggetto della presente  
potrebbero essere comunque gravati da una servitù di accesso e passaggio.

1155 • ai sensi dell'articolo 18, comma 7 e 7bis della Legge Regionale Veneto  
11/2004, gli organi di procedura sono stati avvertiti dal Comune di Limena  
della scadenza dei termini quinquennali delle previsioni di aree di  
trasformazione o espansione soggette a strumento urbanistico attuativo al  
fine di valutare la proroga delle previsioni urbanistiche attuali informando  
che con D.G.C. n.50 del 20 aprile 2022, l'Amministrazione Comunale ha  
determinato il contributo annuo previsto dalla norma citata nella misura  
1160 dello 0,3% del valore considerato ai fini dell'IMU per le ZTO "D" –  
Artigianale – Industriale – Direzionale di espansione. Al fine di mantenere  
in essere il valore economico dell'area, diversamente agricola, gli Organi di  
procedura, a quanto riferito allo scrivente, hanno accettato e dunque  
richiesto la proroga con la conseguenza che il contributo suddetto a far data  
1165 dall'anno 2022 e fino alla redazione del nuovo Piano degli Interventi -  
attualmente congelato in accordo con l'Amministrazione Comunale stante  
la mancata liquidità del Fallimento - permarrà a carico degli acquirenti



beni. Alla data di redazione del presente documento allo scrivente non è nota l'accettazione da parte del Comune.

1170 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente è altresì emersa l'esistenza di:

- potenzialità edificatoria pari a mc. 1450 spettante al suolo (in proprietà di soggetti terzi estranei alla presente) individuato con la particella 365 del foglio 17 di superficie censuaria pari a mq. 200 tramite asservimento urbanistico della stessa particella e a favore delle particelle 55, 304, 364, 1175 165, 300, 129, 360, e 362. (Vaudano 280677/33960 del 29/05/2008). Non si esclude che tale potenzialità edificatoria sia stata perduta dall'intervenuta modifica agli strumenti urbanistici generali.

## 2.12. lotto 03\_formalità pregiudizievoli

1180 Dalla verifica effettuata dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 21 aprile 2021, risultano sui beni presenti le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006  
Registro Particolare 18241 Registro Generale 69581  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 276685/31333 del  
22/12/2006

1185 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 317 del 10/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

1190 Beni colpiti: particella 71 (attuale **360**), 108 (attuale **354**), 121 (attuale **362**), **129, 300, 165, 317**

A favore:

██  
██  
██

con sede in ██████████

Codice fiscale ██████████ quota 1/1







Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 6843/2010 del  
11/09/2014

1255

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Beni colpiti: particella 54-89-91, (attuali **418-419-420-421-422-423,**  
**424, 425), 55, 88, 129, 150, 165, 300 ,304, 317, 354,**  
**360, 362, 364** (oltre altri estranei al presente lotto)

A favore: ██████████

1260

fiscale ██████████

quota 1/1

Contro: ██████████

in liquidazione, con sede in ██████████

c.fisc. ██████████ quota 1/1

Valore:

somma totale euro 10.000,00

1265

somma capitale euro 10.000,00

- TRASCRIZIONE del 17/04/2015

Registro Particolare 7669 Registro Generale 11118

1270

Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 57391/19806 del  
14/04/2015

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Beni colpiti: tutte presente lotto (oltre altri estranei al presente lotto).

A favore: ██████████ ██████████

1275

██████████  
quota 1/1

Contro: ██████████

in liquidazione, con sede in ██████████

c.fisc. ██████████ quota 1/1

Note:

**come già indicato il contratto di locazione è stato  
risolto in data 19 luglio 2021.**

1280

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2019



Registro Particolare 4189 Registro Generale 24127

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio  
2974/7719 del 13/06/2019

1285 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO

Beni colpiti: particella 88 ai fabbricati

A favore: ██████████ con sede in  
Roma, c.fisc. ██████████ domicilio eletto Padova.  
1290 quota 1/1

Contro: ██████████ in liquidazione, con sede in ██████████  
c.fisc. ██████████ quota 1/1

- TRASCRIZIONE del 19/01/2021

1295 Registro Particolare 1130 Registro Generale 1647

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 149/2020 del  
03/12/2020

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto (oltre altri estranei al presente  
1300 lotto).

A favore: Massa dei creditori del Fallimento ██████████  
quota 1/1

Contro: ██████████ in liquidazione, con sede in ██████████  
c.fisc. ██████████ quota 1/1

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/2022*

*Registro Particolare 9788 Registro Generale 14651*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1814/2022 del  
23/03/2022*

1310 *DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*



*Beni colpiti:* particelle **150, 418, 423 e 424** del foglio 17.

*A favore:* Fallimento ██████████ quota 1/1

*Contro:* ██████████  
██████████  
██████████;

1315 quota 1/1

Si vedano allegato 04 e allegato 10.

### **2.13. lotto 03\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

1320 Trattasi prevalentemente di terreni agricoli e di un piccolo fabbricato utilizzato come deposito in pessimo stato di conservazione.

Quanto al fabbricato il Comune di Limena non ha reperito pratiche edilizie. L'edificio è certamente antecedente il 1967 così come si evince anche dalle dichiarazioni in atto di provenienza.

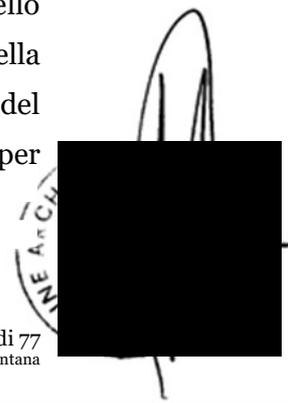
1325 Per quanto concerne invece le superfetazioni presenti nel lotto (tettoie metalliche) e rinvenute in corso di sopralluogo si hanno da ritenere non legittimate da titolo abilitativo e pertanto da rimuovere.

Ai fini della stima i costi relativi alla rimozione non verranno quantificati poiché insignificanti sull'intero ancorché i medesimi, congiuntamente agli obblighi di conformazione, rimarranno a carico dell'acquirente i beni.

1330 Si veda allegato 11

### **2.14. lotto 03\_destinazione urbanistica delle aree**

1335 Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato su richiesta dello scrivente tecnico in data 17/07/2023, a cui si rimanda quale parte integrante della presente relazione, per i beni oggetto del presente le previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi risultano le seguenti rimandando al Certificato allegato per le previsioni del Pat.



- mapp. 354-364

- zona D artigianale-industriale di espansione all'interno del perimetro dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo di riqualificazione identificato con la scheda n. "Do2" delle aree-progetto all'appendice normativa "B" alle NTA di P.R.G.;

- mapp. 357-360-286-421

- zona D artigianale-industriale di espansione all'interno del perimetro dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo di riqualificazione identificato con la scheda n. "Do2" delle aree progetto all'appendice normativa "B" alle NTA di P.R.G., di cui parte ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale;

- mapp. 55-129-300-422

- zona D artigianale-industriale di espansione all'interno del perimetro dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo di riqualificazione identificato con la scheda n. "Do2" delle aree progetto all'appendice normativa "B" alle NTA di P.R.G., di cui parte ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale e per gli elettrodotti;

- mapp. 287-292-304-165-317

- zona D artigianale-industriale di espansione all'interno del perimetro dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo di riqualificazione identificato con la scheda n. "Do2" delle aree progetto all'appendice normativa "B" alle NTA di P.R.G., all'interno della fascia di rispetto stradale;

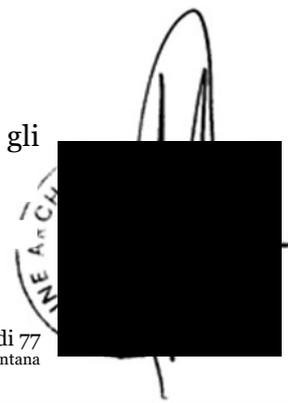
- mapp. 362-18-417-25

- area a verde privato;

- mapp. 88

- area a verde privato di cui parte ricadente nella fascia di rispetto per gli elettrodotti;

- mapp. 419-420



- zona D artigianale-industriale di espansione all'interno del perimetro dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo di riqualificazione identificato con la scheda n. "Do2" delle aree-progetto all'appendice normativa "B" alle NTA di P.R.G. all'interno della fascia di rispetto per gli elettrodotti;

1370

- mapp. 425

- area a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport ricadente nella fascia di rispetto per gli elettrodotti;

- mapp. 150 – 423

1375

- area a verde privato all'interno della fascia di rispetto per gli elettrodotti;

- mapp. 418

- Zona D artigianale – industriale di espansione compresa nel perimetro delle zone soggette a uno i più strumenti urbanistici attuativi e facente parte delle aree-progetto di cui all'appendice normativa "sub. B" alle N.T.A. di PRG (scheda n. D-02) e ricadente nella fascia di rispetto per gli elettrodotti;

1380

- mapp. 424

- parte in area a verde privato e parte in area a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport di progetto, di cui parte ricadente nella fascia di rispetto per gli elettrodotti;

1385

Per la destinazione prevalente - zona D artigianale-industriale di espansione – valgono le norme di cui all'articolo 19 delle NtA, punto 2.2 e cioè (estratto):

*Sono consentiti gli interventi di:*

1390

*- ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, in diretta attuazione del P.R.G.;*

*- nuova costruzione, previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.).*

*Valgono le seguenti norme:*



- 1395 - *superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;*  
- *altezza massima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo e non*  
*maggiore di m. 10; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di*  
*impianti*
- 1400 *tecnologici, silos, carri ponte, ecc.;*  
- *distacchi disciplinati dal precedente art.10; un minor distacco dalle strade può*  
*essere*  
*consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;*  
- *superficie lorda di pavimento non maggiore al 100% della superficie fondiaria;*  
1405 - *distanza dalle strade ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/1985 e del Codice della*  
*Strada.*

Si precisa che, così come indicato dall'ufficio tecnico del Comune di Limena, le attività tecnico-amministrative poste in essere a partire dai primi anni del 2000 dai soggetti proponenti un Pua sulle aree oggetto del presente lotto, oltre altre, non  
1410 si sono perfezionate e pertanto non trovano diretta ed immediata applicazione.

Valgono pertanto le attuali previsioni urbanistiche di cui alle Norme tecniche vigenti sia Comunali che Regionale e Nazionale a cui si rimanda, come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limena.

Si rileva altresì che, successivamente al primo deposito della presente relazione, gli  
1415 organi di procedura sono stati contattati dal progettista incaricato da talune proprietà interne al perimetro del Pua della redazione di un Piano Guida per l'intera superficie interessata dal PUA medesimo.

La documentazione tecnica fornita allo scrivente Consulente ha consentito la redazione di una relazione tecnica in forma di Osservazioni al Piano Guida (si veda  
1420 allegato 21) che è stata trasmessa al progettista delle opere e al Comune.

In data 20/09/2023 il Comune di Limena ha approvato il Piano Guida che diverrà esecutivo a far data dal 8/10/2023 (si veda allegato 22).





1425 Gli sviluppi della pianificazione urbanistica generale (variante al PI) e puntuale (di attuazione al Piano Guida), alla data della presente sono in corso e pertanto sconosciute agli organi di procedura.

Si veda allegato 13

### **2.15. lotto 03\_attestazione di prestazione energetica**

Trattandosi di terreni agricoli la redazione di attestazione non è possibile.

1430 Per quanto concerne il fabbricato su particella 88, in ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

1435 Pur tuttavia è parere di chi scrive che, stante la tipologia e gli spessori degli involucri dell'immobile e dei serramenti nonché la tipologia di impianto di riscaldamento (mancante), l'unità immobiliare oggetto della presente possa ragionevolmente considerarsi di classe energetica bassa, compresa verosimilmente fra G.

### **2.16. lotto 03\_descrizione dei beni**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 09 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

1440 Trattasi prevalentemente di terreni agricoli oltre ad un vecchio fabbricato rurale adibito a deposito il tutto collocato in prossimità della via Praitbole nel quadrante sud-ovest del Comune di Limena per una superficie complessiva censuaria pari a **37.221 mq.**

1445 I terreni sono parzialmente interessati dall'area di rispetto conseguente alla presenza di un elettrodotto della Linea elettrica aerea a 220 kV denominata "SE Malcontenta – SE Castegnero" codice 22.209F1 di proprietà Terna Rete Italia S.p.a. La linea, insistente sul fondo sin dal 1957, è stata autorizzata per la



costruzione e per l'esercizio con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 1417/Co del 16/04/1956.

1450 L'elettrodotto in oggetto, facente parte della Rete di Trasmissione Nazionale dell'energia elettrica, è gravato da servitù di elettrodotto regolarmente registrate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, con fascia di ampiezza pari a metri 20 per ciascuna parte della conduttura.

L'area è ricompresa nelle campate tra i sostegni n. 223 e n.224 e n. 225.

1455 Tale servitù prevede, tra l'altro, che, nella zona asservita, *"Il concedente non potrà tuttavia fare cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda o scemarne o menomarne l'esercizio, restando inteso che il concedente, riconoscendo il carattere permanente del tracciato esecutivo, rinuncia espressamente a qualsiasi uso della zona asservita che comporti la rimozione o il*  
1460 *diverso collocamento della conduttura e dei relativi appoggi"*.

L'area, posta fra la circonvallazione di Limena (ss.47) e l'attuale zona artigianale/industriale nell'estremità sud-ovest dei confini amministrativi fra i Comuni di Padova e Limena, a partire dalla fine del primo decennio del 2000 è stata oggetto (insieme ad una vasta area ulteriore per complessivi circa 260.000,00  
1465 mq.), di una attività tecnico-amministrativa volta a predisporre lo strumento urbanistico attuativo previsto dal Prg (ora Piano degli Interventi) che prevede la realizzazione di un ampliamento della zona artigianale-industriale e commerciale. Tuttavia, per ragioni sconosciute allo scrivente, la convenzione di lottizzazione fra Amministrazione e proponenti-proprietari non si è mai perfezionata.

1470 Inoltre, come indicato dal Responsabile tecnico del settore lavori pubblici ed Urbanistica del Comune, arch. Davide Bonato, l'amministrazione comunale al fine di interrompere l'inerzia dei privati ed agevolare la trasformazione, nell'atto di indirizzo ed i punti programmatici relativi alla variante al piano degli interventi che ha preso le mosse nel 2021, ha palesato la volontà di parcellizzare l'intero  
1475 perimetro del Pua in ambiti più piccoli, funzionalmente indipendenti ed autonomi,



da attuarsi separatamente all'interno di un Piano Guida (si veda anche precedente punto 2.14 e relativo allegato).

Come già riferito in narrativa che precede, In data 20/09/2023 il Comune di Limena ha approvato il Piano Guida che diverrà esecutivo a far data dal 8/10/2023 (si veda allegato 22).

1480

Il fabbricato su particella 88, con superficie coperta pari a circa 100 mq. e altezza di 2 piani, è edificio in pessimo stato di manutenzione e conservazione: sotto il profilo estimativo verrà considerato solamente in termini di potenzialità edificatoria.

1485

Infine si rileva che al momento del sopralluoghi una porzione di terreni risultava fittamente arborata con piantumazioni anche ad alto fusto, di tipo spontaneo. I terreni sottostanti non sono esplorati e visionati dallo scrivente. Qualsiasi eventuale rinvenimento successivo, di qualsiasi natura, non potrà essere considerato elemento influente sulla valutazione del compendio.

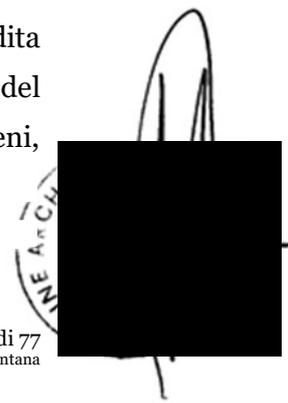
1490

**2.17. lotto 03\_criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.**

Stante la tipologia dei beni si individua quale metodo di valutazione più idoneo quello del valore di trasformazione dovendo tuttavia precisare che le quantità ed i costi utilizzati sono da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi: non potranno cioè essere presi dagli acquirenti a riferimento esatto per vantare alcun diritto, né qualitativo né tantomeno quantitativo, in quanto trattasi di vendita di aree per lo più soggette a trasformazione urbanistica da convenzionare, alla realizzazione di infrastrutture e reti di sottoservizi e al pagamento di oneri e la realizzazione di standard. La vendita pertanto, si ribadisce, è da considerarsi a corpo e non a misura, con la clausola del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti eventualmente presenti.

1495

1500



Si precisa altresì che nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre  
già valutati tutti gli eventuali - in quanto sconosciuti alla procedura - oneri relativi  
1505 e/o conseguenti all'eliminazione di agenti inquinanti che rimarranno tutti in capo  
agli acquirenti i beni.

La formula semplificata di calcolo del valore è così espressa:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$$

ovvero il valore attuale dell'intero compendio ( $V_t$ ) coincide con il valore del  
1510 prodotto finale ( $V_{pf}$ ), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri  
di trasformazione ( $K$ ) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni  
ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica ( $q^n$ ).

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- Valore di alienazione di zona edifici nuovi finiti .....euro/mq 780,00<sup>10</sup>
- 1515 • Utile d'impresa..... 10%
- Superficie complessiva costruita finale ..... mq. 17.965,50<sup>11</sup>
- Superficie complessiva da urbanizzare.....mq. 35.931,00<sup>12</sup>
- Contributo per opere di urbanizzazione 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>..... 47,00 euro/mq<sup>13</sup>
- Contributo per costo di costruzione .....euro/mq 15,00<sup>14</sup>
- 1520 • Costi per spese tecniche Pua + oo.uu ..... 3,00 euro/mq<sup>15</sup>
- Costi per spese tecniche edificazione fabbricati .....8%<sup>16</sup>

<sup>10</sup> Il valore unitario indicato è stato ricavato considerando le medie dei valori unitari omogeneizzati ricavate dai comparabili di zona (comparto logistica) corretti percentualmente al rialzo poiché i dati statistici acquisiti si riferiscono prevalentemente ad edifici non nuovi. È da intendersi valore di edificio nuovo ed energeticamente performante

<sup>11</sup> 50% della superficie censuaria di proprietà

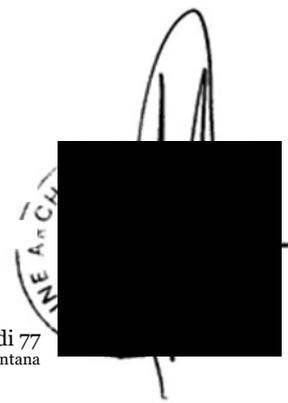
<sup>12</sup> Superficie censuaria di proprietà in area con destinazione urbanistica artigianale- produttiva

<sup>13</sup> Incidenze di costi di mercato statistiche.

<sup>14</sup> Solo su superficie direzionale (ipotetica pari al 25%, solo per calcolo oneri).

<sup>15</sup> Incidenze di costi di mercato statistiche.

<sup>16</sup> Su costi di costruzione fabbricati.



- Costi di costruzione edifici..... euro/mq 438,00<sup>17</sup>
- Saggio attualizzazione..... 5%
- Anni operazioni..... 4

1525

Sviluppando i dati:

	unitario	mq./%	valore venale finito
<b>valore del bene finale (Vpf)</b>	780,00	17.965,50	14.013.090,00
utile impresa		10,0%	1.401.309,00
oneri di urbanizzazione 1° e 2°	47,00	35.931,00	1.688.757,00
spese tecniche pua+oo.uu	3,00	35.931,00	107.793,00
costruzione nuovo	438,00	17.965,50	7.868.889,00
contributo costo di costruzione	15,00	4.491,38	67.370,63
spese tecniche costr. edifici		8,0%	629.511,12
<b>totale costi (K)</b>			<b>11.763.629,75</b>
<b>Vpf-K</b>			<b>2.249.460,26</b>
saggio attualizzazione (q)	5%		
anni operazione (n)	4		
rischio (q <sup>n</sup> )		1,21551	
$Vt = (Vpf - K) / q^n$			1.850.636,52

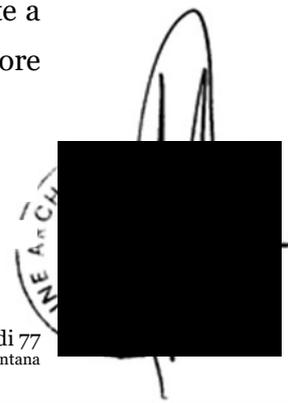
1530

Il valore del compendio all'attualità è pertanto da considerarsi pari ad euro arrotondati 1.850.000,00 (diconsi euro unmilioneottocento cinquantamila/00).

È tuttavia opinione dello scrivente consulente che il valore ottenuto debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

- presenza ulteriore di una superficie agricola destinata urbanisticamente a verde privato di mq. censuari 1.290,00 che, moltiplicati per un controvalore

<sup>17</sup> Costo medio ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Industriale Nuovo). Si veda allegato 20

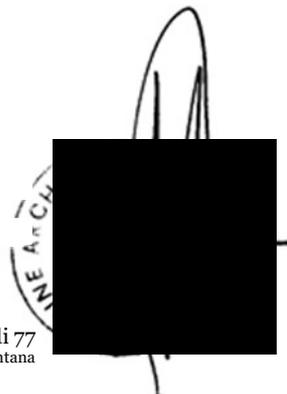




- 1535           forfettario di 20,00 euro/mq, viene complessivamente valorizzata in euro arrotondati 25.800,00;
- presenza di una cubatura potenziale esistente (asservimento urbanistico particella 365<sup>18</sup> + cubatura edificio su particella 88) pari ad arrotondati forfettari 1.000 mc. che, moltiplicati per un controvalore forfettario
- 1540           arrotondato di 45,00 euro/mc, viene complessivamente valorizzata in euro arrotondati 45.000,00;
- riduzione percentuale quale conseguenza diretta della tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato - ribasso di pronto realizzo - (10%);
- 1545   Il valore complessivo del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati (con multiplo 5.000,00) **1.730.000,00 (diconsi euro unmilionesettecentotrentamila/00).**

---

<sup>18</sup> Si veda capitolo formalità ancorché non sia certo il permanere della potenzialità edificatoria a seguito delle modifiche urbanistico nel frattempo intervenute.



1550 **capitolo 3. lotto 05\_ Terreni agricoli con accesso da via Mar-**  
**chesi a Limena. (in quota)**

Il presente capitolo viene riportato come in stesura originaria pertanto le verifiche effettuate sono da considerarsi aggiornate alla data di emissione del primigenio documento.



1555

**3.1. lotto 05\_ diritto stimato**

**quota 1/4 di proprietà.**

1560 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

Handwritten signature and a black redaction box covering a circular stamp.



### 3.2. lotto 05\_ubicazione dei beni

Comune di Limena, con accesso da via C. Marchesi.

1565 Coordinate geografiche lat. 45°27'17.8"N – long. 11°50'44.5"E (link google maps)

### 3.3. lotto 05\_qualità dei beni

n. 3 particelle censuarie attualmente agricola di superficie censuaria complessiva pari a mq. 11.073.

### 3.4. lotto 05\_identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

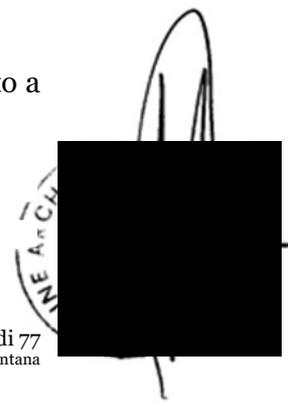
1570

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1 | Nct, LIMENA (PD), foglio 17, **mappale 291**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 13 are 24 ca, rendita R.D. euro 11,57; R.A. euro 7,52;
- 1575 2 | Nct, LIMENA (PD), foglio 17, **mappale 295**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 1, consistenza 13 are 23 ca, rendita R.D. euro 13,75; R.A. euro 8,20;
- 3 | Nct, LIMENA (PD), foglio 17, **mappale 297**, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 84 are 26 ca, rendita R.D. euro 57,74; R.A. euro 41,34.

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:

- 1580 • per la quota 4/16 (1/4) di **proprietà** sull'intero a ██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████
- per la quota 1/16 di proprietà sull'intero a FORZAN Ornella, nata a PADOVA il 25/03/1952, c.fisc. FRZRLL52C65G224Q;
- per la quota 1/16 di proprietà sull'intero a FORZAN Stefania, nata a PADOVA il 18/06/1959, c.fisc. FRZSFN59H58G224A;
- 1585 • per la quota 10/16 di proprietà sull'intero a ██████████ Pietro, nato a LIMENA il 07/06/1943 PCCPTR43H07E592D



L'accatastamento risulta corretto a meno, verosimilmente, di talune superfici censuarie che potrebbero non coincidere perfettamente così come spesso avviene con i reali confini materializzati e/o in uso.

1590 Si veda allegato 14.

### 3.5. lotto 05\_storia catastale dei beni.

Ai terreni le attuali particelle derivano da:

quanto alla particella 291

- 1595 • FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n. PD0129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005) con la quale la particella 72 di maggior consistenza fin dall'impianto meccanografico del 01/03/1971, veniva frazionata e soppressa creando, oltre altro, la particella 291;

quanto alla particella 295

- 1600 • FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n. PD0129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005) con la quale la particella 73 di maggior consistenza (4.070 mq censuari) veniva frazionata e soppressa creando oltre altro, la particella 295;
- 1605 • VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1973 in atti dal 13/10/1973 (n. 1) con la quale la medesima particella di maggior consistenza fin dall'impianto meccanografico del 01/03/1971, veniva frazionata;

quanto alla particella 297

- 1610 • FRAZIONAMENTO del 21/07/2005 protocollo n. PD0129136 in atti dal 21/07/2005 (n. 129136.1/2005) con la quale la particella 22 di maggior consistenza (8.780 mq censuari) veniva frazionata e soppressa creando oltre altro, la particella 297;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1985 (n. 260783) con il quale la medesima particella di maggior consistenza fin dall'impianto meccanografico del 01/03/1971, veniva frazionata;



**3.6. lotto 05\_confini catastali dei beni.**

1615 Il lotto confina (in giro orario da nord) con: particelle 196, 276, 285, 275, 290, 309, 69, 160 e 159. Il compendio è attraversato dalla viabilità comunale (via C. Marchesi) ancorché la medesima non risulti catastalmente individuata.  
Si veda allegato 15

**3.7. lotto 05\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

1620 Alla data della presente i beni risultano intestati in Conservatoria come in Censo e cioè:

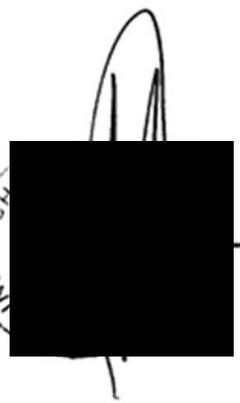
- per la quota 4/16 (1/4) di **proprietà** sull'intero a ██████████ con sede in ██████████ c.fisc. ██████████
- 1625 • per la quota 1/16 di proprietà sull'intero a ██████████  
██████████;
- per la quota 1/16 di proprietà sull'intero a ██████████  
██████████;
- per la quota 10/16 di proprietà sull'intero a ██████████ ██████████ nato a  
1630 ██████████

È parere dello scrivente che il compendio sia divisibile per quote in natura cosicché la quota di proprietà della ditta fallita potrebbe essere enucleata in una porzione di terreno agricolo di superficie coerente con il valore della quota.

**3.8. lotto 05\_provenienza dei beni.**

1635 I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:  
quanto ad entrambe le particelle

- Atto di trasformazione di Società del 19/04/2010, Notaio ██████████  
di Padova, Repertorio 284690, Raccolta 36853, trascritto a Padova il  
28/04/2010 ai nn. Registro generale n. 16314/Registro particolare n. 9737



1640 con il quale la società ██████████ ██████████ cambiava  
tipo di Società assumendo la denominazione ██████████

Precedentemente al ventennio:

- Atto di Compravendita del 30/12/2008, Notaio ██████████ di Padova,  
Repertorio 281964, Raccolta 34906, registrato a Padova il 13/01/2009, n  
1645 568 serie 1t ed ivi trascritto il 14/01/2009 - Registro Particolare 695  
Registro Generale 1128 con il quale la società "█████████ ██████████  
█████████ con sede in ██████████ (PD), ██████████  
Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████ ██████████ nata a  
█████████ la quota pari ad **1/8** di  
1650 proprietà delle particelle 291, 295 e 297 al foglio 17, oltre altro;
- Atto di Cessione di quote del 27/11/2006, Notaio ██████████ di  
Padova, Repertorio n. 276344, Raccolta 31121, registrato a Padova il  
02/11/2006, n 17304 serie 1t ed ivi trascritto il 30/11/2006 - Registro  
Particolare 35378 Registro Generale 64838 - con il quale la società "█████████  
1655 ██████████ ██████████ con sede in ██████████ (█████████ ██████████  
█████████ Codice Fiscale ██████████ acquistava da ██████████  
█████████ la  
quota pari ad **1/8** di proprietà delle particelle 291, 295 e 297 al foglio 17,  
oltre altro;
- successione di ██████████ Pasquale, apertasi il 13 settembre 1983, come  
da dichiarazione di successione registrata a Padova il 26 gennaio 1984 al n.  
1660 180 Vol. 20 ed ivi trascritta il 24 settembre 1984 ai nn. 21301 /15492.

Si veda allegato 17.

█████████  
INIE Ar CE



**3.9. lotto 05\_occupazione | stato locativo | congruità del canone**

1665

Il terreno oggetto del presente lotto alla data del sopralluogo risultava incolto e boscato spontaneamente.

Così come già indicato in precedente paragrafo 0.4 punto F, si assume che i terreni siano da considerarsi liberi poiché non sono stati reperiti contratti di locazione e/o comodati d'uso

1670

**3.10. lotto 05\_condominio**

I beni non fanno parte di un complesso immobiliare amministrato in condominio.

**3.11. lotto 05\_vincoli ed oneri**

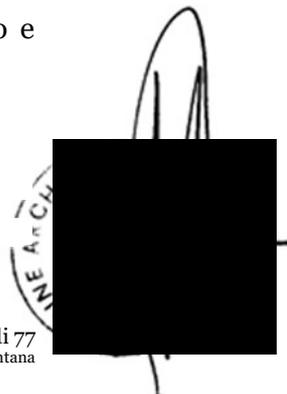
Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:

1675

- il già richiamato transito della viabilità comunale, via C. Marchesi, all'interno del sedime di proprietà;
- la presenza di un traliccio elettrico su particella 297 e alla conseguente servitù di elettrodotto a favore di Enel, gravante il solo mappale 297, costituita con atto a rogito del notaio ██████████ ██████████ di Padova in data 22 gennaio 1980, rep. 72732, trascritto a Padova il 30 aprile 1980 ai numeri 8581/6648;
- la servitù di Gasdotto a favore della società Acegas-Aps spa, gravante il solo mappale 297, costituita con scrittura privata autenticata dal notaio ██████████ ██████████ di Padova in data 13 gennaio 2006 al n. 390856 di repertorio e trascritta a Padova il 7 febbraio 2006 ai numeri 6850/3875.

1680

1685





1715

quota 1/1

Contro:

██████████ in liquidazione, con sede in ██████████

c.fisc. ██████████ quota 1/1

Valore:

somma totale euro 10.000,00

somma capitale euro 10.000,00

1720

- TRASCRIZIONE del 19/01/2021  
Registro Particolare 1130 Registro Generale 1647  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 149/2020 del  
03/12/2020

1725

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Beni colpiti: particella 739 oltre altri estranei al presente lotto.

A favore: Massa dei creditori del Fallimento ██████████

quota 1/1

Contro:

██████████ in liquidazione, con sede in ██████████

1730

c.fisc. ██████████ quota 1/1

Si veda allegato 10

### **3.13. lotto 05\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

Trattasi di terreni agricoli.

### **3.14. lotto 05\_destinazione urbanistica delle aree**

1735

Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato su richiesta dello scrivente tecnico in data 23/02/2021, in data 12/10/2021 e in data 14/06/2022, a cui si rimanda quale parte integrante della presente relazione, per i beni oggetto del presente le previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi risultano le seguenti rimandando al Certificato allegato per le previsioni del Pat.

1740

*quanto alle particelle 291 e 295*

██████████  
INIE Ar CE



- Zona agricola sottozona E2 in fascia di rispetto stradale e per gli elettrodotti;

*quanto alla particella 297*

- 1745
- Zona agricola sottozona E2 di cui parte ricadente nella fascia di rispetto stradale e per gli elettrodotti in fascia di rispetto stradale e per gli elettrodotti;

Si veda allegato 13

### **3.15. lotto 05\_ attestazione di prestazione energetica**

Trattandosi di terreni agricoli la redazione di attestazione non è possibile.

1750

### **3.16. lotto 05\_ descrizione dei beni**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato 16 al quale si rimanda in quanto parte integrante della presente relazione.

1755

Trattasi di terreni agricoli collocati in prossimità della via C. Marchesini nel quadrante sud-ovest del Comune di Limena, per una superficie complessiva censuaria di 11.073,00 mq.

L'area è posta fra i tracciati della circonvallazione di Limena (ss.47) e dell'autostrada A4 e cioè a ridosso dei confini amministrativi fra i Comuni di Padova e Limena.

1760

Al momento della visita i terreni risultavano boscati spontaneamente e pertanto incolti.

Come già rilevato in corso di narrativa i terreni sono interessati dalla presenza di un traliccio elettrico e dal tracciato di un gasdotto.

1765

Quanto alle fasce di rispetto degli elettrodotti si rimanda a quanto già indicato per i lotti 3 e 4 poiché l'area è lambita sia dall'elettrodotto 220kV denominato "S/E Malcontenta – S/E Castegnero" codice 22.209F1, interferente nelle campate comprese tra i sostegni n°223, n°224 e n°225 che dall'elettrodotto 132kV



denominato "C.P. Altichiero – C.P. Piazzola" codice 23.310B1, interferente nelle campate comprese tra i sostegni n°11, n°12 e n°13 e n°14;

**3.17. lotto 05\_criteri generali di stima adottati e stima del valore del lotto.**

1770

Stante la tipologia dei beni si individua quale metodo di valutazione più idoneo quello del “valore di mercato” dei terreni agricoli con prezzi unitari dedotti dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari nonché dai valori di alienazione dei beni su procedure forzate acquisiti presso Astelegale, moltiplicati per le superfici complessive censuarie.

1775

Sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita: non potranno cioè essere presi a riferimento esatto dagli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti eventualmente presenti.

1780

Si precisa altresì che nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti all’eliminazione di agenti inquinanti il terreno occulti - in quanto sconosciuti alla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti.

1785

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- Valore di alienazione terreni agricoli incolti gravati di servitù ..... euro/mq 4,00
- Superficie censuaria (comprensiva di ingombro stradale)..... mq. 11.073,00

Il valore complessivo dei beni oggetto del presente lotto è pertanto pari ad euro **44.292,00 (diconsi euro quarantaquattromila duecentonovantadue/00).**

1790

Considerato tuttavia che la quota di proprietà nelle disponibilità della procedura è pari ad 1/4 e che per la vendita di tale quota è verosimile il ricorso obbligato ad un giudizio di divisione con tempi e costi conseguenti, è parere dello scrivente che il





1795 valore della quota di proprietà da porre a base d'asta vada ulteriormente ridotto  
del 25% - pronta alienazione - e che pertanto sia pari ad arrotondati (con multiplo  
1.000 euro) euro **8.000,00 (diconsi euro ottomila/00).**

•



INIE Ar CE

#### **capitolo 4. conclusioni sintetiche**

1800 Per quanto esposto in narrativa che precede si riassumono a seguire i valori da porre a base d'asta dei lotti come individuati.

##### **lotto 02**

1805 Terreni agricoli con potenzialità edificatoria residenziale da sviluppare con accesso da Viale F. Coppi e via Due palazzi a Padova.  
euro **195.000,00** (euro centonovanta cinquemila/00)

##### **lotto 03**

1810 Terreni agricoli con potenzialità edificatoria produttiva da sviluppare oltre a piccolo edificio adibito a magazzino con accesso da via Praimbole a Limena.  
euro **1.730.000,00** (diconsi euro unmilionesettecentotrentamila/00).

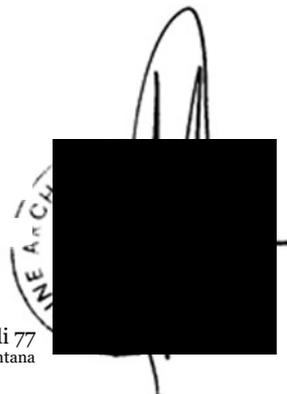
##### **lotto 05**

1815 Terreni agricoli con accesso da via Marchesi a Limena. (in quota 1/4)  
euro **8.000,00** (diconsi euro ottomila/00) \_valore della quota

#### **. allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

1820	allegato 01	lotto 02_visure storiche catastali
	allegato 02	lotto 02_mappa catastale
	allegato 03	lotto 02_rilievo fotografico
	allegato 04	lotto 02_formalità, vincoli e oneri
	allegato 05	lotto 02_atti di provenienza
	allegato 06	lotto 02_cdu
1825	allegato 07	lotto 03_visure storiche catastali
	allegato 08	lotto 03_mappa catastale



	allegato 09	lotto 03_rilievo fotografico
	allegato 10	lotto 03_formalità, vincoli e oneri
	allegato 11	lotto 03_comunicazione assenza pratiche edilizie limena
1830	allegato 12	lotto 03_atti di provenienza
	allegato 13	lotto 03_cdu
	allegato 14	lotto 05_visure storiche catastali
	allegato 15	lotto 05_mappa catastale
	allegato 16	lotto 05_rilievo fotografico
1835	allegato 17	lotto 05_atti di provenienza
	allegato 18	risoluzione consensuale del contratto di affitto di fondo rustico
	allegato 19	valore di costruzione residenziale Cresme
	allegato 20	valore di costruzione industriale Cresme
	allegato 21	osservazioni all'ipotesi di Piano Guida fornito alla procedura
1840	allegato 22	delibera approvazione Piano Guida

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

*Padova, 10 ottobre 2023*

architetto fabrizio fontana

1845



INIE Ar CE