

TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

G.D. Dr.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

Curatore fallimentare: Dott.re Marcello DALLA COSTA con studio in Padova

C.T.U.: arch. Mauro BASSINI con studio in Selvazzano Dentro |PD| – Padova

arch. Fabrizio FONTANA con studio in Teolo |PD| – Padova

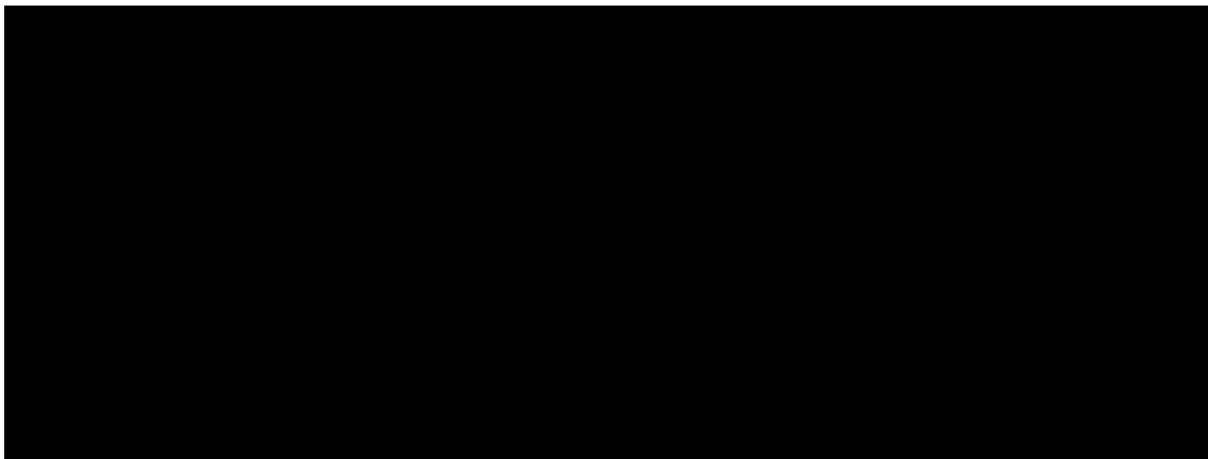
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n. 95/2016 |

MACRO LOTTO “PADOVA-VIGONZA-PUA aree centrali di Perarolo”

IN COMUNE DI VIGONZA |PD





fallimento n. 96 del 14 aprile 2016 – Tribunale di Padova

capitolo 0.	incarico giuramento quesito	4
0.1.	premesse formazione e consistenza dei lotti.....	4
0.2.	indagini ed attività svolte.....	5
capitolo 1.	descrizione generale del macro lotto Padova-Vigonza-Pua.....	6
1.1.	destinazione urbanistica	6
1.2.	vincoli di diritto pubblico gravami	7
1.3.	proprietà diritto venduto.....	8
1.4.	descrizione generale.....	8
1.5.	provenienza	9
1.6.	ubicazione.....	9
1.7.	qualità.....	9
1.8.	identificazione catastale	9
1.9.	confini catastali.....	12
1.10.	storia catastali.....	12
1.11.	occupazione stato locativo	16
1.12.	regolarità edilizia agibilità	16
1.13.	certificato destinazione urbanistica.....	16
1.14.	condominio.....	17
1.15.	formalità pregiudizievoli	17
1.16.	certificazione energetica ed impiantistica	32
1.17.	criteri di stima adottati valore del lotto	32

capitolo 0. incarico | giuramento | quesito

I sottoscritti

Mauro BASSINI, nato a Padova il 04.09.1964, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD) c.a.p. 35030, via Combattenti per l'Italia, 16, c.f.: BSS MRA 64P04 G2N4K, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060,

Fabrizio FONTANA nato a Padova il 18.04.1967, domiciliato in Teolo (PD) c.a.p. 35037, via Pozzacale 11 c.f.: FNTFRZ67D18G224T, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1184 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2563,

nominati C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. dott.ssa Maria Antonia Maiolino, con apposito provvedimento, ricevevano mandato di effettuare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nelle Conservatorie competenti previa verifica degli immobili in proprietà della società fallita nonché di redigere la relazione di stima dei medesimi beni, procedendo preliminarmente con le verifiche di rito e reperendo tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali, edilizie ed urbanistico-amministrative, alla provenienza nel ventennio, all'occupazione, sugli eventuali vincoli e oneri, sulle formalità pregiudizievoli e sul condominio si dà compimento al mandato ricevuto.

0.1. premesse | formazione e consistenza dei lotti.

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi nonché per rendere di facile consultazione e lettura l'elaborato peritale gli scriventi Consulenti ritengono che i beni nelle disponibilità del Fallimento consentano la formazione di Macro lotti coincidenti

con i Comuni di ubicazione dei beni, ognuno dei quali a sua volta sarà suddiviso in lotti di vendita e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi.

Il macro lotto della presente è denominato "PADOVA-VIGONZA|PUA AREE CENTRALI DI PERAROLO" ed è suddiviso nel seguente lotto unico di vendita:

B1_ terreni edificabili parzialmente urbanizzati all'interno del Piano Urbanistico Attuativo approvato denominato "Aree Centrali di Perarolo" – Zt. C2/A – C2/B ed F/17.

0.2. indagini ed attività svolte

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso la Conservatoria RR.II. di Padova (Pd) per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono acquisiti i contratti di locazione in essere (ove presenti);
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza, per reperire tutte le informazioni riguardanti le convenzioni urbanistiche e le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica delle aree richiedendo ove necessario il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
 - si è provveduto a dare supporto tecnico alla Curatela al fine di addivenire ad una transazione bonaria con il Comune di Vigonza per la cessione dei terreni e delle opere realizzate previste dagli accordi sottostanti il Pua;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

capitolo 1. descrizione generale del macro lotto Padova-Vigonza-Pua

Trattasi di compendio immobiliare situato tra le vie Atene e Stoccolma, in zona Perarolo di Vigonza.

Vigonza è comune Patavino, posto nel quadrante nord-orientale e confinante con il Comune di Padova dal cui centro dista circa 12 km.

Le vie Atene e Stoccolma sono viabilità comunale secondaria poste nella porzione orientale del centro abitato di Perarolo, a nord della strada Regionale 11 – in quel tratto via Regia – dal quale accedono per mezzo della rotonda realizzata in coincidenza del sottopasso della Autostrada A4.

L'area è stata oggetto di Piano Urbanistico Attuativo denominato "Aree Centrali di Perarolo" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 05.04.2007.

Il compendio ha destinazione urbanistica residenziale per complessivi minimi mc. 17.324,00 oltre ad altri mc. in ragione degli accordi di cui si tratterà in capitolo valutazione.

1.1. destinazione urbanistica

I beni di cui al presente macro lotto insistono su area con le seguenti previsioni/vincoli:

- Zona C/294, frazione di Busa Perarolo Capriccio, destinazione Residenziale, ATO 3, Indice territoriale massimo 1.24 mc/mq, indice territoriale minimo 0.93 mc/mq, altezza massima 8.80 m. Normata in via principale dall'art. 25 delle NTA.

- Obbligo di strumento urbanistico attuativo;

1.2. vincoli di diritto pubblico | gravami

Ai fini dell'alienazione si precisa che sui beni oggetto di stima gravano:

- Atto unilaterale d'obbligo di cui all'atto autentificato in data 18.10.2004 dal notaio Donato CAZZATO di Padova repertorio n. 261041, racc. 26638, registrato a Padova il 19.01.2004 al n. 5226 atti privati, ed acquisito agli atti in Comune di Vigonza al Prot. 31348 in data 05.11.2004;
- Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo Delle Zona Territoriale C2/A, C2/B E F/17 di Perarolo, Repertorio 2013 del 16.05.2007, registrato a Padova il 26.05.2007 al n.2007 Atti Pubblici Serie 1, trascritto presso La Conservatoria dei RR.II. di Padova il 12.06.2007 ai nn. 31.012/16.911;
- Atto unilaterale d'obbligo di cui all'atto autentificato in data 20.02.2008 dal notaio Donato CAZZATO di Padova repertorio n. 280006;
- Convenzione edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo Delle Zona Territoriale C2/A, C2/B E F/17 di Perarolo di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Vigonza Dott. Maurizio LUCCA in data 16 luglio 2009 (Rep. n. 2.152), debitamente registrato e trascritto a Padova in data 12 agosto 2009 ai nn. 32329/18400.
- Servitù di elettrodotto inamovibile costituita con atto autentificato dal Notaio Donato CAZZATO in data 1 agosto 2011 (Rep. n. 287.062), debitamente registrato e trascritto a Padova in data 4 agosto 2011 ai nn. 31268/19552;
- Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto autentificato dal Notaio Donato CAZZATO in data 1 agosto 2011 (Rep. n. 287.062), debitamente registrato e trascritto a Padova in data 4 agosto 2011 ai nn. 31269/19553;
- Convenzione in data 21.01.2013 dal notaio Donato CAZZATO di Padova repertorio n.

288.947, racc. 40.054, registrato a Padova il 24.01.2013 al n. 1221 atti pubblici;

1.3. proprietà | diritto venduto

piena proprietà

1.4. descrizione generale

Il compendio oggetto del presente lotto è costituito da una serie di lotti di terreno con superficie censuaria complessiva di 23.557 mq. che formano parte di un piano di lottizzazione denominato "Aree Centrali di Perarolo" a cui si rimanda per i dettagli tecnico-amministrativi. Alla data della presente, stante l'avvenuto accordo fra l'amministrazione comunale e gli organi fallimentari che ha previsto fra l'altro la cessione delle aree al Comune previste in convenzione, la cubatura minima edificabile garantita dalle aree nelle disponibilità del fallimento ed oggetto della presente assomma a **17.324 mc. minimi** con potenzialità di ulteriori 19.400 mc. (vedasi condizioni stabilite dall'accordo di cui sopra / quantità da distribuirsi in quota con gli altri soggetti proponenti il Piano di Lottizzazione).

Pur risultando già eseguite alcune opere relative ai sottoservizi e alla viabilità, non potendo essere verificate né la loro qualità né il loro funzionamento, in capitolo di stima tali opere non saranno valorizzate né in termini di plus-valore (opere di urbanizzazione parzialmente eseguite) né tantomeno come minus-valore (relitti/opere da demolire).

Il Piano Urbanistico Attuativo della zona territoriale C2/A, C2/B e F/17 di Perarolo - denominato "Aree Centrali di Perarolo" a cui si rimanda per i dettagli tecnico-amministrativi - prevede che le aree interessate dal piano medesimo beneficiano di una cubatura edificabile finale per lo stralcio di cui trattasi (A) pari a complessivi mc 43.800, riconosciuta dal Comune anche in considerazione degli oneri assunti dalla Ditta Lottizzante con riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria "extra ambito" rispetto al perimetro del Piano Urbanistico Attuativo,

nonché della Scuola Media. Tale cubatura è da considerarsi complessiva e da distribuirsi percentualmente fra i soggetti lottizzanti non solo in considerazione del "peso" in termini fondiari (% quota superficiale al momento della presentazione del Pua) ma anche e soprattutto in relazione agli oneri assunti singolarmente fra quelli indicati in Convenzione (leggi cessione delle aree, costruzione parziale della scuola, realizzazione opere extra ambito, etc).

Si rileva che l'attuazione del Piano prevede la sottoscrizione di una nuova convenzione con il Comune e pertanto la preliminare ripresa degli accordi con gli altri soggetti proprietari dei beni all'interno del perimetro del Pua nonché l'interlocuzione tecnica con l'Amministrazione Comunale anche ed eventualmente al fine di concordare possibili modifiche di carattere progettuale.

1.5. provenienza

L'intero compendio è pervenuto alla ditta intestataria per atto di fusione per incorporazione del Notaio Federico CRIVELLARI in data 19 novembre 2013 (Rep. n. 1.119), debitamente registrato a Padova ed ivi trascritto in data 22 novembre 2013 ai nn. 35490/24434.

1.6. ubicazione

Comune di VIGONZA (Padova), Via Stoccolma

Lat 45°25'36.6"N / Long. 11°58'03.7"E (link Google Maps)

1.7. qualità

terreni edificabili tramite Strumento urbanistico attuativo (non concessione diretta).

1.8. identificazione catastale

1. Nceu, VIGONZA (PD) VIA REGIA, 61 Piano T, foglio 34, mappale 1330, cat. F/1;
insistente su terreno censito al:

2. Nceu, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1330, Ente Urbano di 11 ca;
oltre a:
3. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 398, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 40 are 50 ca, rendita R.D. Euro 24,12; R.A. Euro 16,73
4. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1327, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 23 ca, rendita R.D. Euro 0,14; R.A. Euro 0,10
5. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1331, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 32 are 4 ca, rendita R.D. Euro 22,34; R.A. Euro 13,24
6. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1490, tipo SEMINATIVO, Classe 4, consistenza 16 are 50 ca, rendita R.D. Euro 7,28; R.A. Euro 6,39
7. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1492, tipo SEMINATIVO, Classe 4, consistenza 6 are 84 ca, rendita R.D. Euro 3,02; R.A. Euro 2,65
8. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1507, tipo SEMINATIVO, Classe 4, consistenza 9 are 75 ca, rendita R.D. Euro 4,30; R.A. Euro 3,78
9. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1508, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 22 are 17 ca, rendita R.D. Euro 9,79; R.A. Euro 8,59
10. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1509, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 10 are 60 ca, rendita R.D. Euro 4,68; R.A. Euro 4,11
11. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1510, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 73 ca, rendita R.D. Euro 0,32; R.A. Euro 0,28
12. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1544, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 12 are 72 ca, rendita R.D. Euro 7,58; R.A. Euro 5,26
13. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1545, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 2 are 66 ca, rendita R.D. Euro 1,58; R.A. Euro 1,10

14. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1547, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 10 are 6 ca, rendita R.D. Euro 4,44; R.A. Euro 3,90
15. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1548, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 8 are 20 ca, rendita R.D. Euro 4,88; R.A. Euro 3,39
16. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1549, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1 are 83 ca, rendita R.D. Euro 1,09; R.A. Euro 0,76
17. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1550, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 6 are 26 ca, rendita R.D. Euro 3,73; R.A. Euro 2,59
18. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1551, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1 are 91 ca, rendita R.D. Euro 1,14; R.A. Euro 0,79
19. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1552, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1 are 73 ca, rendita R.D. Euro 1,03; R.A. Euro 0,71
20. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1553, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 8 are 45 ca, rendita R.D. Euro 5,03; R.A. Euro 3,49
21. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1554, tipo SEMIN ARBOR, Classe 3, consistenza 1 are 69 ca, rendita R.D. Euro 1,01; R.A. Euro 0,70
22. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1555, tipo SEMINATIVO, Classe 4, consistenza 15 are 30 ca, rendita R.D. Euro 6,75; R.A. Euro 5,93
23. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1556, tipo SEMINATIVO, Classe 4, consistenza 6 are 70 ca, rendita R.D. Euro 2,96; R.A. Euro 2,60
24. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1557, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 16 are 36 ca, rendita R.D. Euro 7,22; R.A. Euro 6,34
25. Nct, VIGONZA (PD), foglio 34, mappale 1558, tipo SEMIN ARBOR, Classe 4, consistenza 2 are 34 ca, rendita R.D. Euro 1,03; R.A. Euro 0,91

1.9. confini catastali

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

Foglio 34, particelle 1489, 1491, 1499, 1485, 1497, 1498, 1511, 1514, 1512, 1513, 1343, 1516, 932, viabilità di carattere regionale (SR 11), 1328, 333 e 1460.

1.10. storia catastali

Il bene censito al **catasto fabbricati foglio 34, mappale 1330, cat. F/1** deriva da:

1. variazione identificativi per allineamento mappe del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 cancellazione sezione (n. 49/2015); proviene per variazione territoriale dal foglio B/12.
2. Sez. B, foglio 12, **mappale 1330**: deriva da COSTITUZIONE del 15/07/2008 protocollo n. PD0190194 in atti dal 15/07/2008 (n. 3890.1/2008).

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 1330**, deriva da:

1. frazionamento del 29/11/2007 protocollo n. pd0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007) con il quale la precedente **particella 59** di 3096 mq è stata frazionata.
2. **foglio 34, mappale 59**: deriva da tipo mappale del 06/05/1992 protocollo n.pd0236145 in atti dal 12/10/2004 tm 2197.92 (n.2197.1/1992) e dal precedente tipo mappale del 22/01/1988 protocollo n.pd0236143 in atti dal 12/10/2004 tm10707.88(n. 10707.1/1988) con i quali, fra altro, è stato modificato il precedente **mappale 59**, fabbricato rurale di mq. 536 di tale consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 398**, deriva da:

1. frazionamento in atti dal 16/05/1989 (n. 256687) e precedente frazionamento del 06/12/1969 in atti dal 12/03/1974 (n. 222) con i quali, fra l'altro, è stato modificato il **mappale 53** di 11.563 mq di tale consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 1327**, deriva da:

1. frazionamento del 29/11/2007 protocollo n. pd0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007) con il quale, fra altro, la precedente **particella 81** di 1466 mq, di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969, è stata frazionata.

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 1331**, deriva da:

1. frazionamento del 29/11/2007 protocollo n. pd0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007) con il quale, fra altro, la precedente **particella 925** di 3.233 mq. è stata frazionata.
2. **foglio 34, mappale 925**: deriva da tipo mappale del 22/01/1988 protocollo n.pd0236143 in atti dal 12/10/2004 tm 10707.88 (n.10707.1/1988) che ha soppresso, fra altro, la precedente **particella 53** di 4533 mq.
3. **foglio 34, mappale 53**: deriva da frazionamento in atti dal 16/05/1989 (n. 256687) e precedente frazionamento del 06/12/1969 in atti dal 12/03/1974 (n. 222) con i quali, fra l'altro, è stato modificato il medesimo **mappale 53** di 11.563 mq di tale consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

13

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 1490**, deriva da:

1. Frazionamento del 20/09/2010 protocollo n. Pd0256243 in atti dal 20/09/2010 presentato il 20/09/2010 (n. 256243.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 48** di 3.250 mq. è stata frazionata.
2. **foglio 34, mappale 48**: deriva da frazionamento del 22/01/1970 in atti dal 12/03/1974 (n. 403) con i quali, fra altro, è stato modificato il medesimo **mappale 48** di 10.960 mq., di tale consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

Il bene censito al **catasto terreni, foglio 34, mappale 1492**, deriva da:

1. Frazionamento del 20/09/2010 protocollo n. Pd0256243 in atti dal 20/09/2010

presentato il 20/09/2010 (n. 256243.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 268** di 1.360 mq. è stata frazionata.

2. **foglio 34, mappale 268:** deriva da frazionamento del 22/01/1970 in atti dal 12/03/1974 (n. 403) con i quali, fra altro, è stato modificato il **mappale 48** di 3.250 mq.
3. **foglio 34, mappale 48:** deriva dal medesimo frazionamento del 22/01/1970 in atti dal 12/03/1974 (n. 403) con i quali, fra altro, è stato modificato il medesimo **mappale 48** di 10.960 mq., di tale consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1508, 1509 e 1510**, derivano da:

1. Frazionamento del 04/10/2010 protocollo n. Pd0276586 in atti dal 04/10/2010 presentato il 03/10/2010 (n. 276586.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 397** di 3.350 mq è stata frazionata.
2. **foglio 34, mappale 397:** deriva da frazionamento in atti dal 16/05/1989 (n. 256687) con i quali, fra altro, è stato modificato il **mappale 162** di 6.226 mq di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1544 e 1545**, derivano da:

1. FRAZIONAMENTO del 19/11/2013 protocollo n. PD0420067 in atti dal 19/11/2013 presentato il 19/11/2013 (n. 420067.1/2013) con il quale, fra altro, è stata modificata la precedente **particella 686** di 2.629.
2. **foglio 34, mappale 686:** deriva da frazionamento del 18/11/1992 in atti dal 24/03/1997 (n. 2610.1/1992) con il quale, fra altro, è stata modificata la medesima particella di 3.129 mq di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1548 e 1549**, derivano da:

1. frazionamento del 19/11/2013 protocollo n. PD0420067 in atti dal 19/11/2013 presentato il 19/11/2013 (n. 420067.1/2013) con il quale, fra altro, è stata modificata la precedente **particella 57** di 1.003 mq., di pari consistenza fin dall'impianto

meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1547, 1557 e 1558**, derivano da:

1. frazionamento del 19/11/2013 protocollo n. PD0420067 in atti dal 19/11/2013 presentato il 19/11/2013 (n. 420067.1/2013) con il quale, fra altro, è stata modificata la precedente **particella 162** di 2.876 mq.
2. **foglio 34, mappale 162**: deriva da frazionamento in atti dal 16/05/1989 (n. 256687) con il quale, fra altro, è stata modificata la medesima particella di 6.226 mq di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1550, 1551 e 1552**, derivano da:

1. frazionamento del 19/11/2013 protocollo n. PD0420067 in atti dal 19/11/2013 presentato il 19/11/2013 (n. 420067.1/2013) con il quale, fra altro, è stata modificata la precedente **particella 76** di 9.90 mq. di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1553 e 1554**, derivano da:

1. frazionamento del 19/11/2013 protocollo n. PD0420067 in atti dal 19/11/2013 presentato il 19/11/2013 (n. 420067.1/2013) con il quale, fra altro, è stata modificata la precedente **particella 79** di 1.014 mq. di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

i beni censiti al **catasto terreni, foglio 34, mappali 1507, 1555 e 1556**, derivano da:

1. FRAZIONAMENTO del 18/07/2014 protocollo n. PD0147207 in atti dal 18/07/2014 presentato il 18/07/2014 (n. 147207.1/2014) con il quale, fra altro, la precedente **particella 1506** di 2.200 mq è stata frazionata.
2. **foglio 34, mappale 1506**: deriva da frazionamento del 04/10/2010 protocollo n. PD0276586 in atti dal 04/10/2010 presentato il 03/10/2010 (n. 276586.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 1496** di 3.175 mq è stata frazionata.

3. **foglio 34, mappale 1496:** deriva da FRAZIONAMENTO del 20/09/2010 protocollo n. PD0256243 in atti dal 20/09/2010 presentato il 20/09/2010 (n. 256243.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 1405** di 6.306 mq è stata frazionata.
4. **foglio 34, mappale 1405:** deriva da FRAZIONAMENTO del 19/01/2010 protocollo n. PD0014201 in atti dal 19/01/2010 presentato il 19/01/2010 (n. 14201.1/2010) con il quale, fra altro, la precedente **particella 267** di 6.350 mq è stata frazionata.
5. **foglio 34, mappale 267:** deriva da frazionamento del 22/01/1970 in atti dal 12/03/1974 (n. 403) con i quali, fra altro, è stato modificato il **mappale 48** di 10.960 mq di pari consistenza fin dall'impianto meccanografico del 30/12/1969.

Si rileva continuità catastale.

1.11. occupazione | stato locativo

I beni risultano liberi ed in stato di abbandono.

1.12. regolarità edilizia | agibilità

Trattasi di beni ineditati. La pratica edilizia relativa alle opere di urbanizzazione è da ritenersi decaduta. Irrilevante ai fini della presente.

1.13. certificato destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica richiesto dagli scriventi ed emesso dal Comune di Vigonza in data 28 aprile 2017 le aree oggetto della presente ricadono in:

- Piano degli interventi Vigente:

Zona Residenziale Estensiva C/294 – ATO 3 . Normato in via prevalente dall'art. 25 delle NTA del PI, ricadente entro ambito di Obbligo PUA, normato in via prevalente dall'art. 9-11 delle NTA del PI, ricadente entro ambito Accordo Pubblico – Privato – scheda normata n. 24, normato dall'art. 5 delle NTA del PI, ricompreso entro l'ambito di intervento PUA denominato "Zone Centrali di

Perarolo", convenzionato con atto rep. 2013 del 16/05/2007 del Segretario Comunale e successive note Aggiuntive.

Tabella repertorio Normativo di Zona: C/294 | ATO 3 | indice territoriale 1,24 | h.max 8,80.

1.14. condominio

Il compendio immobiliare in oggetto non è amministrato in condominio

1.15. formalità pregiudizievoli

Aggiornamento al 15.11.2017

COMUNE DI VIGONZA Catasto Terreni Foglio 34 particelle

398 ex 53 di are 40.50

1327 ex 81 di are 00.23

1330 ex 59 di are 00.11 Ente Urbano

1331 ex 925 ex 53 di are 32.04

1490 ex 48 di are 16.50

1492 ex 268 di are 06.84

1508 ex 397 di are 22.17

1544 ex 1323 ex 686 ex 56 di are 12.72

1547 ex 162 di are 10.06

1548 ex 57 di are 08.20

1550 ex 76 di are 6.26

1554 ex 79 di are 1.69

1555 ex 1506 ex 1496 ex 1405 ex 267 di are 15.30

COMUNE DI VIGONZA Catasto Fabbricati Foglio 34 ex Sez. B Foglio 12 particelle

1330 Via Regia n. 61 Piano T – area urbana di mq. 11

Nel ventennio i beni in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle

53 – 162 – 76 – 81 – 79 – 397 era di proprietà della ditta:

[REDACTED] – proprietario in regime di separazione
dei beni

per aver ricevuto

Particelle 53 – 162

- con atto di compravendita in data 22.12.1975 Rep. 66.651 Notaio Benacchio di Padova Trascritto a Padova il 21.01.1976 ai n.ri 1.091/882 e successivo atto di divisione in data 17.12.1987 Rep. 15.551 Notaio Corciulo di Padova Trascritto a Padova il 04.01.1988 ai n.ri 31/28 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle **162** di are 28.76 – **53** di are 45.33

Particelle 81

- con atto di compravendita in data 14.11.1989 Rep. 175.218 Notaio Paolo Speranza di Padova Trascritto a Padova il 05.12.1989 ai n.ri 29.667/19.879 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **81** di are 14.66

Particelle 76

- con atto di compravendita in data 03.10.1990 Rep. 73.683 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 09.10.1990 ai n.ri 23.966/16.469 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **76** di are 9.90

Particelle 397

- con atto di compravendita in data 04.12.1991 Rep. 27.457 Notaio Corciulo di Padova Trascritto a Padova il 23.12.1991 ai n.ri 31.467/21.876 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle **397** di are 33.50 – **398** di are 40.50

- con atto di compravendita in data 30.07.2008 Rep. 281.203 Notaio Cazzato di Padova Trascritto

[REDACTED]

Comune di Vigonza censito al Catasto terreni Foglio 34 particelle **76** di are 9.90 – 79 di are 10.14 – **162** di are 28.76 – **397** di are 33.50 – **398** di are 40.50 – **1327** di are 0.23 – **1331** di are 32.04, passa alla ditta:

[REDACTED] con sede in Loreggia

Particelle **59 – 53 – 252**

Nel ventennio il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle **59 – 53 – 252** era di proprietà della ditta:

[REDACTED] – proprietario in regime di separazione dei beni

per aver ricevuto:

- con atto di compravendita in data 22.12.1975 Rep. 66.651 Notaio Benacchio di Padova Trascritto a Padova il 21.01.1976 ai n.ri 1.091/882 e successivo atto di divisione in data 17.12.1987 Rep. 15.551 Notaio Corciulo di Padova Trascritto a Padova il 04.01.1988 ai n.ri 31/28 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 162 di are 28.76 – **53** di are 45.33

- con atto di compravendita in data 15.04.1987 Rep. 37.243 Notaio Gallo di Padova Trascritto a Padova il 14.05.1987 ai n.ri 12.413/8.749 il bene in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle **59** di are 5.36 F.R. – **252** di are 12.60
- con atto di compravendita in data 21.09.1995 Rep. 145.064 Notaio Cassano di Padova Trascritto a Padova il 18.10.1995 ai n.ri 24.951/16.538 e successivo atto di identificazione catastale in data 27.11.1996 Rep. 148.017 Notaio Cassano di Padova Trascritto a Padova il 19.12.1996 ai n.ri

[REDACTED]

Comune di Vigonza censito al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella 59 sub. 2 – 59 sub. 5 graffati (capannone e cortile esclusivo) con area di sedime e cortile esclusivo censita al Catasto Terreni Foglio 34 particella **59** di are 30.96, passa alla ditta:

20

- con atto di compravendita in data 30.09.2002 Rep. 162.705 Notaio Cassano di Padova Trascritto

[REDACTED]

censito al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella 59 sub. 2 – 59 sub. 5 graffati (capannone e cortile esclusivo), passa alla ditta:

- con atto di compravendita in data 30.07.2008 Rep. 281.203 Notaio Cazzato di Padova Trascritto



Terreni Foglio 34 particella **1330** di are 0.11 ed al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 ora Foglio 34 particella **1330** – area urbana di mq. 11, passa alla ditta:



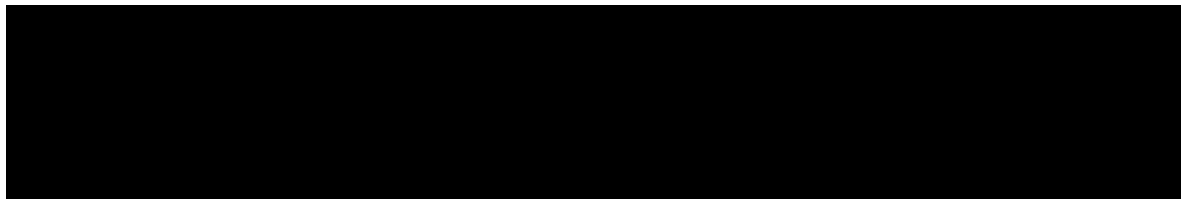
Particella 79

Nel ventennio il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **79** era di proprietà della ditta:



proprietari per possesso pacifico e continuativo ultraventennale (come dichiarato nell'atto di vendita di cui appresso)

- con atto di compravendita in data 24.09.1999 Rep. 26.536 Notaio Saglietti di Padova Trascritto a



in Comune di Vigodarzere censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella 79 di are 10.14, passa alla ditta:

PENGO GILBERTO nato a Ponte San Nicolò il 19.06.1939 – proprietario in regime di separazione dei beni

- con atto di compravendita in data 30.07.2008 Rep. 281.203 Notaio Cazzato di Padova Trascritto

[REDACTED]

Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 76 di are 9.90 – **79** di are 10.14 – 162 di are 28.76 – 397 di are 33.50 – 398 di are 40.50 – 1327 di are 0.23 – 1331 di are 32.04, passa alla ditta:

[REDACTED]

.....

Particella 48

Nel ventennio il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **48** era di proprietà della ditta:

[REDACTED]

per aver acquistato con atto di compravendita in data 22.01.1970 Rep. 178.517 Notaio A. Crivellari di Padova Trascritto a Padova il 20.02.1970 ai n.ri 2.460/1991 il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 ex Sez. B Foglio 12 particelle 48/a poi **48** – 51/a poi 51 di totali Ha. 1.00.00

- con atto di compravendita in data 09.07.2007 Rep. 278.388 Notaio Cazzato di Padova Trascritto

[REDACTED]

Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1154 di are 20.94 – **48** di are 32.50, passa alla ditta:

[REDACTED]

Particelle 56 – 267 – 268

Nel ventennio il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle **56 – 267 – 268** era di proprietà della ditta:

[REDACTED]

per aver acquistato con atto di compravendita in data 25.02.1970 Rep. 180.335 Notaio A. Crivellari di Padova Trascritto a Padova il 23.03.1970 ai n.ri 4.062/3.321 il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 ex Sez. B Foglio 12 particelle 48/b poi **267 – 48/c** poi **268 – 51/b – 51/c – 52 – 56** di totali Ha. 2.22.53

- con atto di compravendita in data 09.07.2007 Rep. 278.388 Notaio Cazzato di Padova Trascritto

[REDACTED]

censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1171 di are 8.61 – 1176 di are 43.84 – 267 di are 63.50 – 268 di are 13.60 – 686 di are 26.29, passa alla ditta:

[REDACTED]

Particella 57

Nel ventennio il bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **57** era di proprietà della ditta:

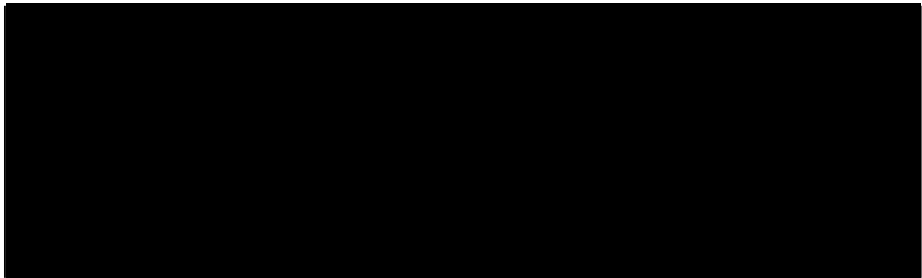
[REDACTED]

- [REDACTED]
- con denuncia di successione in morte di Brigo Aldo nato a Vigonza il 21.10.1905 e deceduto a Vigonza il 05.02.1993 Den. 1661 Vol. 29 – Padova Trascritta a Padova il 17.11.1995 ai n.ri

[REDACTED]

Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella 57 di are 10.03, passa alla ditta:

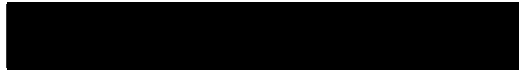
- [REDACTED]
- con denuncia di successione in morte di [REDACTED] 1250 Vol. 2 – Padova Trascritta a Padova il 05.09.2002 ai n.ri 37.177/25.861 ereditavano per Legge i figli [REDACTED] la quota di 1/6 del bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella 57 di are 10.03, passa alla ditta:



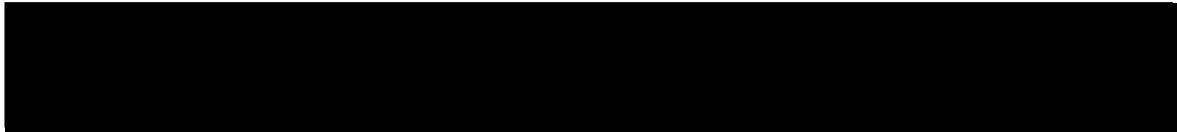
- con atto di compravendita in data 30.03.2007 Rep. 277.516 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 10.04.2007 ai n.ri 18.559/10.090 i [REDACTED]



censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **57** di are 10.03, passa alla ditta:



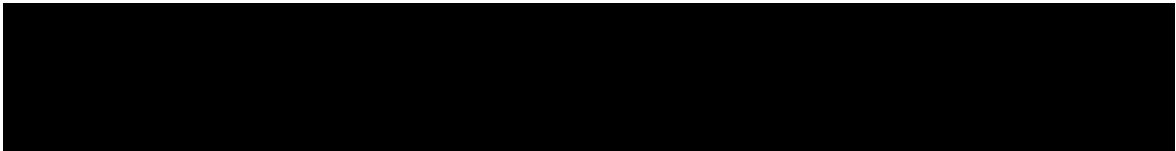
- con atto di compravendita in data 09.07.2007 Rep. 278.388 Notaio Cazzato di Padova Trascritto



del bene in Comune di Vigonza censito al Catasto Terreni Foglio 34 particella **57** di are 10.03, passa alla ditta:



A questo punto con atto di fusione per incorporazione in data 19.11.2013 Rep. 1119 Notaio Federico Crivellari di Stanghella Trascritto a Padova il 22.11.2013 ai n.ri 35.490/24.434 la



Terreni Foglio 34 particelle 1331 di are 32.04 – 1154 di are 20.94 – 1171 di are 8.61 – 57 di are 10.03 – 1323 di are 15.38 – 76 di are 9.90 – 79 di are 10.14 – 162 di are 28.76 – 398 di are 40.50

– 1327 di are 0.23 – 1489 di are 16.00 – 1490 di are 16.50 – 1491 di are 6.76 – 1492 di are 6.84 –
1493 di are 23.83 – 1494 di are 12.55 – 1495 di are 7.46 – 1497 di are 16.96 – 1498 di are 9.10 –
1499 di are 5.25 – 1506 di are 22.00 – 1507 di are 9.75 - 1508 di are 22.17 – 1509 di are 10.60 –
1510 di are 0.73 ed al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 ora Foglio 34 particelle 1330 area
urbana di mq. 11 e 1485 Cat. D/1, passa alla ditta:

"BELVEDERE S.p.A." con sede in Loreggia

ATTUALE PROPRIETARIA

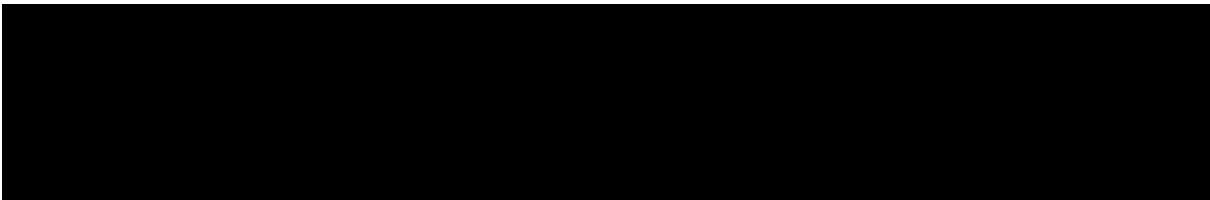
Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 27.07.2007 ai n.ri 41.640/10.283 per €. 7.300.000,00

Capitale €. 3.650.000,00 anni 2 in forza di concessione a garanzia di apertura di credito in data

09.07.2007 Rep. 278.389 Notaio Cazzato di Padova

a favore:



a carico:



Colpisce:

COMUNE DI VIGONZA Catasto Terreni Foglio 34 particelle

1154 di are 20.94

48

1171 di are 8.61

1176 di are 43.84

267 di are 63.50

268 di are 13.60

686 di are 26.29

57 di are 10.03

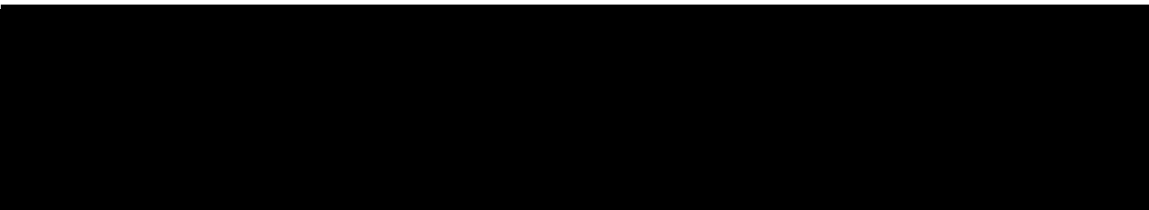
- Annotazione di restrizione beni in data 25.01.2008 n. 941: Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particella 1324 di are 10.91
- Annotazione di restrizione beni in data 21.07.2011 n. 4838: Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particella 1485 di are 0.44 ed al Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella 1485 Cat. D/1
- Annotazione di proroga di durata in data 19.07.2013 n. 4072
- Annotazione di proroga di durata in data 20.03.2014 n. 924
- Annotazione di restrizione beni in data 20.03.2014 n. 925: Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1154 di are 20.94 – 1489 di are 16.00 – 1171 di are 8.61 – 1491 di are 6.76 – 1493 di are 23.83 – 1494 di are 12.55 – 1495 di are 7.46 – 1497 di are 16.96 – 1498 di are 9.10 – 1499 di Ha. 1.27.46..... di are

27

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 17.03.2014 ai n.ri 8.390/1.101 per €. 7.300.000,00

Capitale €. 3.550.000,00 in forza di concessione a garanzia di apertura di credito in data 14.03.2014 Rep. 55.720 Notaio Agostini di Padova

a favore:



Colpisce:

COMUNE DI VIGONZA Catasto Terreni Foglio 34 particelle

1551 di are 1.91

1552 di are 1.73

1554 di are 1.69

1508 di are 22.17

1509 di are 10.60

1510 di are 00.73

398 di are 40.50

1330 di are 00.11

1331 di are 32.04

1327 di are 00.23

1546 di are 18.70

1550 di are 06.26

1553 di are 08.45

1547 di are 10.06

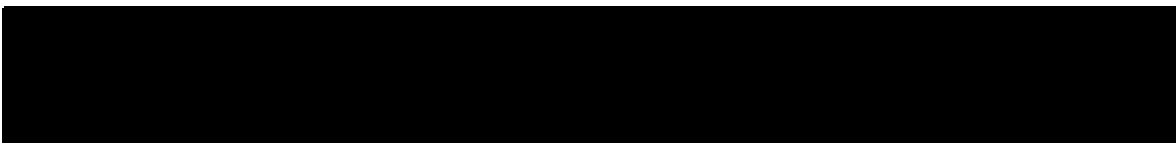
COMUNE DI VIGONZA Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella

1330 Via Regia n. 61 Piano T – area urbana di mq.11

DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Padova il 23.02.2016 ai n.ri 5.167/912 per €. 20.000,00

Capitale €. 10.000,00 emesso dal Tribunale di Padova il 05.10.2015 n. 3.741

a favore:



a carico:



Colpisce moltissimi beni tra cui:

COMUNE DI VIGONZA Catasto Terreni Foglio 12 particelle

398 di are 40.50 | 1154 di are 20.94 | 1171 di are 8.61 | 1327 di are 0.23 | 1331 di are 32.04 |
1489 di are 16.00 | 1490 di are 16.50 | 1491 di are 6.76 | 1492 di are 6.84 | 1493 di are
23.83 | 1494 di are 12.55 | 1495 di are 7.46 | 1497 di are 16.96 | 1498 di are 9.10 | 1499 di are
5.25 | 1507 di are 9.75 | 1508 di are 22.17 | 1509 di are 10.60 | 1510 di are 0.73 | 1544 di are 12.72 |
1545 di are 2.66 | 1547 di are 10.06 | 1548 di are 8.20 | 1549 di are 1.83 | 1550 di are 6.26 | 1551 di
are 1.91 | 1552 di are 1.73 | 1553 di are 8.45 | 1554 di are 1.69 | 1555 di are 15.30 | 1556 di are
6.70 | 1557 di are 16.36 | 1558 di are 2.34.

COMUNE DI VIGONZA Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle

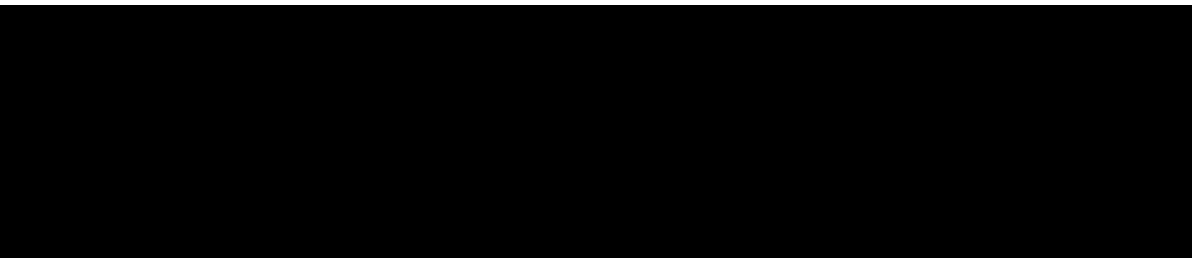
1330 Via Regia n. 61 Piano T – area urbana di mq. 11

1485 Via Atene Piano T Cat. D/1

DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Padova il 03.03.2016 ai n.ri 6.608/1.207 per €. 42.189,35

Capitale €. 32.189,35 emesso dal Tribunale di Padova il 23.02.2016 n. 293

a favore:



Colpisce moltissimi beni tra cui:

COMUNE DI VIGONZA Catasto Terreni Foglio 12 particelle

398 di are 40.50|1154 di are 20.94|1171 di are 8.61 |1327 di are 0.23|1331 di are 32.04|1489 di are 16.00|1490 di are 16.50|1491 di are 6.76|1492 di are 6.84|1493 di are 23.83|1494 di are 12.55|1495 di are 7.46|1497 di are 16.96|1498 di are 9.10|1499 di are 5.25|1507 di are 9.75|1508 di are 22.17|1509 di are 10.60|1510 di are 0.73 |1544 di are 12.72|1545 di are 2.66|1547 di are 10.06|1548 di are 8.20|1549 di are 1.83|1550 di are 6.26|1551 di are 1.91|1552 di are 1.73|1553 di are 8.45|1554 di are 1.69|1555 di are 15.30|1556 di are 6.70|1557 di are 16.36|1558 di are 2.34.

COMUNE DI VIGONZA Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle

1330 Via Regia n. 61 Piano T – area urbana di mq. 11

1485 Via Atene Piano T Cat. D/1

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 09.06.2016 ai n.ri 19.237/12.349 emessa dal Tribunale di Padova il 14.04.2016 n. 95

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Vincolo di destinazione d'uso del capannone agricolo da costruire sull'area in Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particelle 59 – 53 – 162 a favore del Comune di Vigonza costituito con atto in data 24.07.1987 Rep. 21.116 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 03.08.1987 ai n.ri 19.840/13.927

Vincolo di non ulteriore costruzione sull'area in Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particelle 59 – 252 – 81 – 53 – 162 a favore del Comune di Vigonza costituito con atto in data

10.10.1990 Rep. 74.030 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 17.10.1990 ai n.ri 24.717/17.006

Atto d'obbligo a favore del Comune di Vigonza per demolizione a semplice richiesta del Comune della recinzione e degli altri manufatti ricadenti nell'area censita al Catasto Terreni Comune di Vigonza Foglio 34 particella 59 di are 30.96, area soggetta ad allargamento stradale, costituito con atto in data 04.02.1993 Rep. 120.511 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 12.02.1993 ai n.ri 3.815/2708

Atto unilaterale d'obbligo in data 18.10.2004 Rep. 261.041 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 17.11.2004 ai n.ri 51.526/29.410, ai n.ri 51.527/29.411, ai n.ri 51.528/29.412 a favore del Comune di Vigonza sul terreno in Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particelle 76 – 79 – 162 – 397 – 398 – 81 – 925 – 1171 – 1176 – 267 – 268 – 686 – 1154 – 48

Convenzione edilizia in data 16.05.2007 Rep. 2013 Segretario Comunale di Vigonza Trascritta a Padova il 12.06.2007 ai n.ri 31.012/16.911 a favore del Comune di Vigonza sul terreno censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 76 – 79 – 162 – 397 – 398 – 81 – 925 – 59 – 57 – 48 – 686 – 267 – 268, più altre

Servitù di cubatura costituita con atto in data 28.12.2007 Rep. 279.669 Notaio Cazzato di Padova Trascritta a Padova l'11.01.2008 ai n.ri 1574/915 a favore della particella **1323** ed a carico della particella 1324, tutte del Foglio 34 Catasto Terreni Comune di Vigonza

Convenzione edilizia in data 16.07.2009 Rep. 22152 Segretario Comunale di Vigonza Trascritta a Padova il 12.08.2009 ai n.ri 32.329/18.400 a favore del Comune di Vigonza sul terreno censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1154 – 1171 – 1176 – 48 – 268 – 267 – 1323 – 57 – 76 – 79 – 162 – 397 – 1327 – 1330 – 1331 – 398, più altre

Accordo Pubblico – Privato ex art. 6 L.R.V. N. 11/2004 in data 22.01.2013 Rep. 287.981 Notaio Cazzato di Padova Trascritto a Padova il 22.01.2013 ai n.ri 2.851/1.821 a favore del Comune di

Vigonza sul terreno in Comune di Vigonza Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1490 – 1492 – 1506 – 1507 – 1508 – 1509 – 1510 – 398 – 1331 – 162 – 79 – 76 – 57 – 1327 – 1323 – 1330 e Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella 1330

Convenzione edilizia in data 21.01.2013 Rep. 288.947 Notaio Cazzato di Padova Trascritta a Padova il 28.01.2013 ai n.ri 3.714/2.346 a favore del Comune di Vigonza sul terreno censito al Catasto Terreni Foglio 34 particelle 1490 – 1492 – 1506 – 1507 – 1508 – 1509 – 1510 – 398 – 1331 – 162 – 79 – 76 – 57 – 1327 – 1323 – 1330 e Catasto Fabbricati Sez. B Foglio 12 particella 1330.

1.16. certificazione energetica ed impiantistica

Trattasi di beni ineditati. Non necessaria.

1.17. criteri di stima adottati | valore del lotto

Per la valutazione dei beni immobili nelle disponibilità del fallimento si utilizzerà il metodo del "valore di mercato". Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili ubicati nella stessa zona il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato alla data odierna.

Tenendo conto di quanto già rilevato ed esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato e, soprattutto, delle informazioni reperite in loco, gli scriventi Consulenti Tecnici ritengono di poter valutare gli immobili in termini di **prezzo x mc. edificabile con destinazione residenziale, da urbanizzare, previa stipula di idonea convenzione di PUA con il Comune.**

Premettendo che le aree previste in cessione al Comune sono state già cedute e che le potenzialità edificatorie derivano dalla documentazione reperita presso il Comune di Vigonza e dagli organi fallimentari a cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti del caso, si

riassumono a seguire i dati rilevanti ai fini della stima.

- A_ ipotesi minimacubatura edificabile 17.324 mc.
- B_ ipotesi massima cubatura ulteriore da ridistribuire fra lottizzanti 19.400 mc.

Quanto allo scenario A

Le quotazioni immobiliari medie unitarie di zona per aree già urbanizzate comparabili a quelli oggetto della presente oscillano alla data odierna nel range 130,00/170,00 euro per mc al quale si perviene anche con una valutazione attraverso il metodo estimativo dei costi di trasformazione che determina il valore del terreno quale risultato della differenza fra il prezzo di alienazione a libero mercato di zona dei beni finiti ed i costi complessivi conseguenti all'urbanizzazione delle aree e alla costruzione dei fabbricati finiti.

Il range di valore è dovuto alle variabili qualitative intrinseche ed estrinseche derivanti dal luogo e dalle finiture anche impiantistiche del fabbricato finito che tuttavia, nel caso di specie, si superano assumendo il valore medio (150,00 euro/mc) non potendo anticipare scelte di mercato ad appannaggio dell'imprenditore.

Il valore complessivo dell'intero compendio alienato è pertanto pari ad euro **2.598.600,00** quale prodotto di euro 150,00 x mc. 17.324.

A tale valore tuttavia devono essere detratti i seguenti costi di trasformazione:

- Spese di gestione e alea di trattativa con altri soggetti partecipanti al Pua;
- Spese tecniche ed amministrative finalizzate alla redazione di una nuova convenzione con l'amministrazione Comunale e/o della nuova progettazione del Pua;
- Spese tecniche, amministrative ed edili relative alla rimozione/modifica/sistemazione delle opere di urbanizzazione già poste in essere;
- Spese tecniche, amministrative ed edili relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla nuova Convenzione;

per una detrazione percentuale del 40%, un conseguente importo in detrazione pari ad euro 1.039.440,00 e pertanto un valore dell'area nelle disponibilità del fallimento intesa ancora da urbanizzare pari ad euro complessivi **1.559.160,00**.

E' infine opinione degli scriventi che ai valori sopra determinati debba essere ulteriormente detratta una percentuale del 10% dovuta alla tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto a quelli a libero mercato e al permanere della contingenza economica che, pur con lievi segnali di cauto ottimismo, vede ancora il comparto edilizio residenziale stagnante.

Il valore arrotondato complessivo da porre a base d'asta risulta pertanto essere pari ad euro **1.400.000,00 (dicansi euro un milione quattrocentomila virgola zero)** che coincide con un valore per mc. di **euro 80,81 che rappresenta il prezzo unitario che dovrà essere utilizzato dagli organi fallimentari per valorizzare la cubatura premiale di cui allo scenario B.**

Quanto allo scenario B

Qualora gli organi fallimentari intendessero attendere la conclusione dell'iter che il Comune ha intavolato per il recupero degli importi della fidejussione la potenzialità edificatoria (cubatura) nelle disponibilità del fallimento aumenterebbe con conseguente aumento di valore dell'area.

Il prezzo di cessione dell'area sarà pertanto conseguente al valore stimato per l'ipotesi minima (1.400.000,00) + il valore conseguente dal prodotto di euro 80,81 + i mc. premiali moltiplicata per la quota % di partecipazione al Pua.

Infine si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti al perfezionamento degli obblighi di convenzione, alle riparazioni degli impianti delle opere di urbanizzazione qualora fosse necessario; all'eventuale acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento

di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di eventuali danni, difetti, inquinamenti interrati e/o fuori terra anche occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, ai costi conseguenti alla nuova progettazione di Piano ed esecutiva delle Opere di urbanizzazione nonché alla loro realizzazione, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto

Arch. Mauro Bassini

Arch. Fabrizio Fontana

Padova, 1 dicembre 2017