

Visto agli atti
In data: 18/12/2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Fallimento: Edil Carraro Snc di Carraro Angelo & C e dei soci

Fascicolo: nr. 12/2022

Giudice delegato: dott.ssa Manuela Elburgo ora Dott. Guido Marzella

Curatore: dott. Marco Razzino

IMMOBILI SITI IN CAMPODARSEGO

COSTITUITI DA:

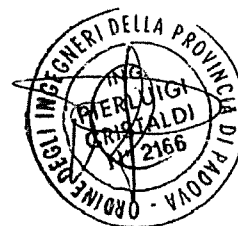
TERRENO EDIFICABILE IN VIA OLMO.

Il Curatore Fallimentare dott. Marco Razzino, con a seguito di sua istanza in data in data 30.03.2022 presso il G.F. dott.ssa M. Elburgo ed autorizzato dalla medesima in data 01.04.2022, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pierluigi Cristaldi perito per la stima dei beni immobiliari compresi nell'attivo.

Lo scrivente tecnico incaricato letti gli atti, visitato l'immobile in attivo al fallimento, compiute le opportune verifiche tecniche, urbanistiche, catastali ed ipotecarie ed assunta ogni ulteriore informazione ritenuta utile di seguito:

1) descrive il bene, previa esatta individuazione dello stesso in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la regolarità del censimento catastale dell'immobile all'attivo;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, indico il valore della quota di pertinenza del fallimento, e, se è possibile, lo stralcio di tale quota in



Dott. Ing. PIERLUIGI CRISTALDI

Via Palestro, 64/2 - 35138 PADOVA - Tel. 049/65.62.17 - Fax 049/87.76.690



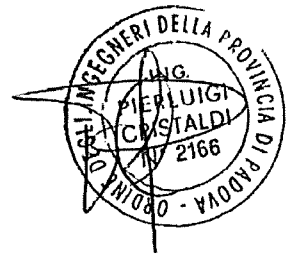
natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura fallimentare;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, e la possibilità (con le relative spese presumibili) di sanatoria totale o parziale;
- lo stato delle trascrizioni nell'ultimo ventennio fino alla data in cui effettuerà la visura catastale mediante l'esame di documenti catastali e mediante la visura catastale;
- la regolarità amministrativa (concessione edilizia, abitabilità, ecc.) dell'immobile;
- la destinazione urbanistica dell'area;
- l'esistenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) predisponendone in tal caso la stesura.

2) determina l'attuale valore commerciale dell'immobile con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto e, comunque, del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il perito, esaminati i documenti, espone quanto segue:





[REDACTED]



IMM.-19. N.C.E.U. - Comune di Campodarsego (PD)

ditta:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario 1/1;

Foglio 1 mapp. 107, vigneto CI 2, Sup. 469 mq, R.Dom. €.3,95 R Agr.

€.2,42;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
i [REDACTED]
- [REDACTED]
C [REDACTED]
Notamento [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
S [REDACTED]
[REDACTED]
T [REDACTED]
[REDACTED]
- I [REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



L'immobile n. 19 è andato in proprietà al sig. [REDACTED] a seguito di accettazione di donazione con atto del 14.09.2007 avanti notaio Fabrizio Sasso del Verme Rep. 25347 da poteri della signora [REDACTED] la quale, a sua volta, ne era diventata proprietaria a seguito di testamento in



morte di [REDACTED] redatto dal notaio Fabrizio Sasso del Verme Rep.22922
in data 20.03.2006.

[REDACTED]

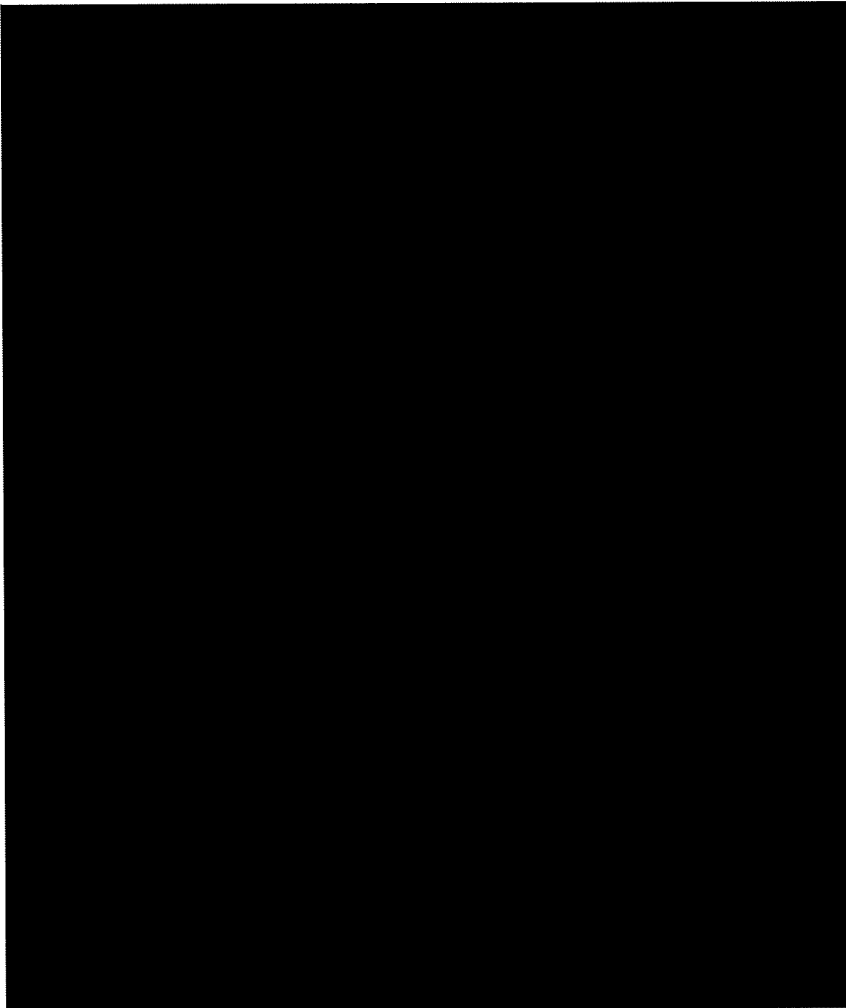
[REDACTED] (VEDASI ALLEGATO N.5).

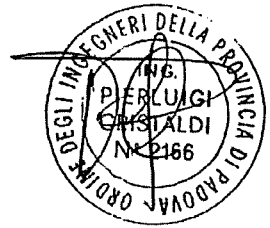
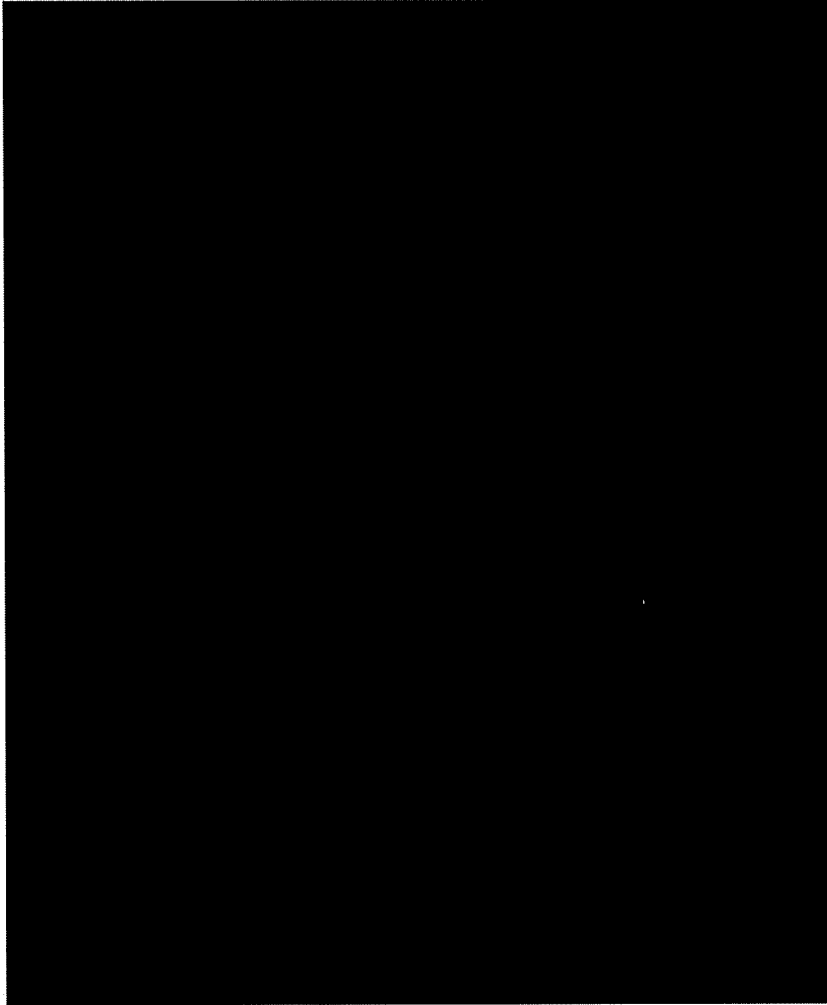
STATO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI (VEDASI
ALLEGATO N.5)

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

Trascrizioni:

OMISSIS





SITUAZIONE URBANISTICA (VEDASI ALLEGATO N.17).

[Redacted text block consisting of four horizontal black bars]



Altre previsioni urbanistiche, vincoli e tutele:

- ATO n° 3 - Fiumicello – Bronzola;
- l'area della particella n. 107 è soggetta a vincolo paesaggistico (D. Lgs. n. 42/04 art. 142 co.1, lettere c - m) - norma di riferimento art. 49.2 e 49.3 delle NTO: fascia di 150 metri dal corso d'acqua denominato fiume "Tergola" e zone di interesse archeologico "agro-centuriato".

P.G.R.A.

Area interessata da rischio idraulico moderato "R1" e da pericolosità idraulica "P1" e normata dall'art. 14 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

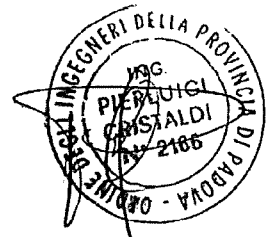
DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Q
t
à

A sud est degli immobili principali si estendono una serie di terreni a diversa destinazione coltiva.

S

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (VEDASI ALLEGATI N.3 E 21)



S [REDACTED]
[REDACTED]
A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

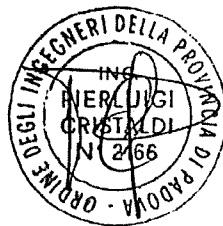
Il mapp.le 107 al Fg. 1 è un terreno pianeggiante edificabile con indice edificatorio di 1,37 mq per mc soggetto a vincolo paesaggistico (fascia di 150 m. dal fiume Tergola). Pertanto, pur con tale limite, si può edificare un'abitazione di tipo civile (uni o bifamiliare) di circa 640 mc.

Tale terreno è posto lungo una laterale di Via Olmo a sua volta strada perpendicolare a via Cinganame ove trovano luogo i precedenti immobili.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sui fabbricati sono state aperte le seguenti pratiche edilizie (VEDASI ALLEGATI DA 6 ÷ 16):

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] pertanto incarica in assenza del permesso di
[REDACTED]

CONFINI (VEDASI ALLEGATO N.2)

[REDACTED]

1 [REDACTED]

[REDACTED] mappa n. 819,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

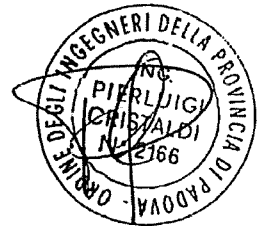
[REDACTED]

4 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Q [REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
E [REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
N [REDACTED]
S [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- 17. Terreno mappale 107,
 - Nord mappale 782;
 - Sud mappali 670;
 - Est mappale 259;
 - Ovest mappali 668.

FORMALITA' VINCOLI ED ONERI (VADASI ALLEGATI N. 18+20)

Dal Comune di Campodarsego sono stati acquisiti i seguenti documenti che possono costituire vincolo alla vendita di alcuni immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





[REDACTED]



CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato è quello del “valore di mercato” ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori, con il bene oggetto di stima.

Tenendo conto dell’ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

- l’età dell’immobile;

[REDACTED]

Area edificabile

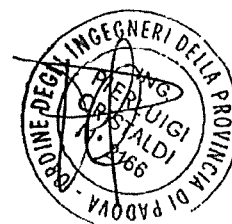
Fg. 1 mapp. 107 mc 642.53 x 150 €/mc €. 69.379,50

Valore arrotondato terreno edificabile €. 69.000,00

[REDACTED]

Area edificabile €. 69.000,00

[REDACTED]



[REDACTED]



Lotto n°3 Comune di Campodarsego

N.C.T.: fg. 1 mapp. 107 area edificabile

Valore = €. 69.379,50
Valore arrotondato del lotto 3 €. 69.000,00
Valore del lotto 3 area edificabile in capo unicamente
al Sig. [REDACTED] €. 69.000,00

[REDACTED]



[REDACTED]

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Padova, 20.11.2023

Il C.T.
Ing. Pierluigi Cristaldi
Pierluigi Cristaldi
C.T. 2168
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA

