

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

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

Liquidazione Giudiziale n. 128/2023

Giudice Delegato
Dott.ssa Paola Rossi

Curatore
Dott. Marcello Dalla Costa

Il CTU
Geom. Giuseppe Polignano



pagina intenzionalmente bianca

Sommario generale

Fascicolo n.1/3 _ relazione di stima

Fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento

Fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica

Sommario del fascicolo 1/3_relazione di stima

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza	7
2. Comunicazione avvio operazioni peritali.....	8
3. Identificazione e descrizione dell’immobile.....	8
4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.....	12
5. Formalità pregiudizievoli	13
6. Regolarità edilizia	14
7. Valutazione	18
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO.....	23
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE.....	25

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

Pagina intenzionalmente bianca

Premessa

Il dott. Marcello Dalla Costa, nominato Curatore nella Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] [REDACTED] con decreto del 24.11.2023, proponeva con istanza n. 003 del 09.01.2024 al Giudice Delegato Dott.ssa Paola Rossi la nomina per la stima immobiliare dello scrivente Geom. Giuseppe Polignano, con studio in Padova, alla Via Mentana, 22, telefono 049.856.13.94, e-mail info@studiopolignano.it e PEC info@pec.studiopolignano.it.

Il G.D. in data 10.01.2024 autorizzava.

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni, saranno riportati in modo capitolare ai successivi paragrafi.

L'esperto veniva autorizzato ad avvalersi di mezzi propri al fine di accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia degli atti e documenti ivi esistenti, in particolare per richiedere all'Agenzia del Territorio le schede catastali e, laddove esistenti, gli elaborati planimetrici.

Si precisa che la perizia che segue è composta in totale da fascicoli come di seguito indicato:

- fascicolo n.1/3 _ relazione di stima
- fascicolo n.2/3 _ allegati tecnici di riferimento
- fascicolo n.3/3 _ documentazione fotografica.

Pagina intenzionalmente bianca

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Documentazione ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato acquisito il Certificato Ipotecario ventennale n. PD 56480 dell'anno 2024, rilasciato in data 05.04.2024 - documento che si allega - prodotto dalla Conservatoria dei RR. II. di Padova nell'anno 2024 da cui sono rilevabili le formalità pregiudizievoli e la successione dei passaggi di proprietà degli immobili oggetto di perizia che sono intestati a [REDACTED] per la quota dell'intera piena proprietà.

La liquidazione giudiziale interessa l'intero compendio immobiliare in capo alla società [REDACTED] [REDACTED] così come da sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale rep. 182/2023 del 24.11.2024 del Tribunale di Padova, trascritta ai nn.ri 5067 RG e 3515 RP in data 09.02.2024, tuttavia alcuni beni - e più precisamente gli immobili siti in Comune di Codevigo - risulterebbero già oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 269/2022 avanti il Tribunale di Padova e saranno esclusi dalla presente procedura, in quanto il Curatore della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] provvederà ad intervenire ex art. 216 comma 10 CCII - Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza - nella procedura esecutiva.

Per maggior chiarezza, si riportano a seguire i **beni immobili esclusi** dalla presente stima:

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

- Foglio 16 - Particella 1800 subalterno 4, cat. A/2 cl. 1 vani 4,5, superficie catastale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita euro 336,99;
- Foglio 16 - Particella 1800 subalterno 5, cat. C/6 cl. 1 mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita euro 23,14;
- Foglio 16 - Particella 1800 subalterno 8, cat. A/2 cl. 1 vani 4,5, superficie catastale mq. 121, totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita euro 336,99;
- Foglio 16 - Particella 1800 subalterno 9, cat. C/6 cl. 1 mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita euro 23,14.

2. Comunicazione avvio operazioni peritali QUESITO

Provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed al conduttore, concordando con lo stesso le modalità di accesso;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

Il Curatore, Dott. Marcello Dalla Costa, forniva allo scrivente i riferimenti del rappresentante della società [REDACTED] a seguito di contatto telefonico con il [REDACTED] si fissava il sopralluogo agli immobili oggetto di stima.

Il sopralluogo agli immobili si svolgeva regolarmente in data 05.03.2024 alle ore 11.30 circa, alla presenza dello scrivente e del rappresentante della società in liquidazione, [REDACTED]

8

3. Identificazione e descrizione dell'immobile QUESITO

Descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c.;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

La presente stima interessa immobili inseriti nel Comune di Brugine (PD), ma localizzati in siti diversi e con caratteristiche differenti rendendo dunque necessaria la suddivisione in due lotti distinti ed esattamente:

- Unità in corso di costruzione sita in Comune di Brugine (PD), in Via Palù Inferiore, 30. LOTTO UNO.
- Appezamento di terreni edificabili sito in Comune di Brugine (PD), in Via Buffa. LOTTO DUE.

LOTTO UNO

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

- Foglio 9 - Particella 1142 subalterno 2, cat. F/3 - unità in corso di costruzione.

Bene catastalmente intestato a [REDACTED] nella quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà a seguito di atto a ministero Notaio Callegari rep. 2981 racc. 2352 del 11.03.2021.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Brugine è un comune situato a circa una ventina di chilometri a sud di Padova, lungo la strada che conduce a Piove di Sacco, in una zona fertile e ricca di fondi rustici, sebbene lambita dal corso di due soli piccoli fiumi. Il paese è ricco ed armonizza la tradizione agreste, condotta con moderne tecnologie e le attività commerciali, artigianali ed industriali.

Allontanandosi di poco dal centro città, ove i quartieri residenziali vanno diradando per lasciare il posto alla campagna, si trova il bene oggetto di perizia, all'altezza del civico 30 di Via Palù Inferiore.

Trattasi di un edificio tri-familiare riconducibile per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa ai primissimi anni del decennio.

L'unità di interesse costituisce la porzione di testa rivolta a ovest dell'edificio, alla quale si accede mediante un ponte dalla strada principale e, in seguito, tramite un ampio piazzale in ghiaia che distribuisce l'accesso a tutte le abitazioni. Le uniche dotate di cancello carraio e pedonale sono le due unità ultimate, mentre quella oggetto della presente perizia, appena allo stato grezzo, non presenta alcuna recinzione.

Strutturalmente, l'edificio presenta verosimilmente fondazioni a platea e strutture perimetrali, e quelle in elevazione, in muratura pesante. Il tetto è in legno, con travi a vista con sovrapposta guaina impermeabilizzante, il manto di copertura non è ancora presente.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dall'ampio soggiorno posizionato a sud e dotato di una grande apertura che affaccia sul giardino. All'interno del locale troverà posto anche la cucina, dalla quale si può accedere all'autorimessa esclusiva confinante con l'unità residenziale adiacente. Dalla zona giorno, a fianco dell'angolo cottura, si trova l'uscita per il portico retrostante.

Ancora dal soggiorno, infine, diparte il disimpegno della zona notte ove un corridoio distribuirà due camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio. In quest'area le partiture esistenti differiscono dal progetto approvato, così come le forometrie che illuminano i vani, le quali risultano traslate rispetto le tavole di progetto.

Come già indicato l'unità si trova allo stato di grezzo, le opere ad oggi completate constano di circa il 50% del totale, nella fattispecie sono state eseguite le fondazioni, le strutture in elevazione con relative tamponature e partiture interne, la copertura, con esclusione del manto. L'unità risulta carente di tutti gli impianti, si rilevano solamente le tracce con le relative scanalature e nemmeno complete.

Considerato che il Permesso di Costruire veniva rilasciato in data 11.02.2021 e che il termine per l'inizio dei lavori viene fissato in anni 1 anno, mentre gli anni per ultimare le opere sono 3 a far data dell'inizio dei lavori, considerato che non vi è certezza della data di inizio lavori in quanto non comunicata, si dovrà considerare come inizio lavori la data della concessione. Si ritiene, pertanto, che si renderà necessario rinnovare il titolo edilizio per poter concludere le opere.

Alla luce di quanto lo scrivente invita, chi fosse interessato a partecipare all'offerta, di prendere preventivamente opportuni contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Brugine, supportato eventualmente da un proprio tecnico di fiducia.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica la particella 1142 del foglio 9 del Comune di Brugine (PD), su cui insiste il fabbricato, sulla base del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) vigente, ricade in Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 6 - IR1 BRUGINE con presenza di Azioni strategiche per Area di urbanizzazione consolidata e Linea di sviluppo insediativo e sulla base del Piano degli Interventi (PI) vigente, ricade in Zona agricola con presenza di Fascia di rispetto stradale.

CONFINI

Dell'intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 9: mappale 1132, mappale 796, mappale 797, viabilità identificata nella Via Palù Inferiore.

Dell'unità da nord in giro orario, secondo l'elaborato planimetrico, foglio 9 mappale 1142, piano terra: subalterno 5, subalterno 6, subalterno 1 bcnc.


LOTTO DUE

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

- Foglio 18 - Particella 955, cat. F/1 - area urbana - consistenza mq. 48;
- Foglio 18 - Particella 972, cat. F/1 - area urbana - consistenza mq. 324;
- Foglio 18 - Particella 982, cat. F/1 - area urbana - consistenza mq. 40.

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

- Foglio 18 - Particella 367, seminativo cl. 03, superficie are 09 ca 00, reddito dominicale euro 4,57 reddito agrario euro 4,18;
- Foglio 18 - Particella 833, seminativo arborato cl. 03, superficie are 03 ca 53, reddito dominicale euro 1,79 reddito agrario euro 1,64;
- Foglio 18 - Particella 942, seminativo arborato cl. 02, superficie are 01 ca 84, reddito dominicale euro 1,17 reddito agrario euro 0,95;
- Foglio 18 - Particella 943, seminativo arborato cl. 03, superficie are 23 ca 09, reddito dominicale euro 11,73 reddito agrario euro 10,73;
- Foglio 18 - Particella 975, seminativo arborato cl. 02, superficie are 07 ca 50, reddito dominicale euro 6,00 reddito agrario euro 3,87.

Bene catastalmente intestato a 
nella quota di $\frac{1}{1}$ di proprietà a seguito di conferimento in società a ministero Notaio Attianese rep. 20993
racc. 14529 del 28.09.2020.

DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Sempre in Comune di Brugine, ma nella frazione di Campagnola confinante con i comuni di Piove di Sacco, Bovolenta e Pontelongo, si trovano i beni di cui al secondo lotto.

Gli immobili oggetto della perizia costituiscono un insediamento ineditato di forma piuttosto regolare con una porzione che si allunga verso la strada e che costituisce viabilità utilizzata dagli occupanti dei fabbricati circostanti per uscire nella Via Buffa, rete di collegamento tra la frazione di Campagnola ed il vicino centro di Piove di Sacco.

Come accennato, la posizione è agevolmente collegata alla frazione di Campagnola, un centro per lo più residenziale, ma dotato di molteplici servizi, quali le scuole primarie, la parrocchia dei "Santi Pietro e Paolo in Campagnola", la farmacia, vari ristoranti e bar, nonché un buon numero di esercizi di vicinato, tra cui negozi di vendita al dettaglio e di somministrazione alimentare. Proprio dietro al lotto di interesse, ma con accesso dalla vicina Via Don Bosco, si trova la palestra comunale, con il campo da basket, da beach-volley ed il poligono per il tiro con l'arco, all'esterno.

Trattasi di un'area ricadente in zona residenziale di espansione pertanto edificabile, nella quale è stato approvato, nel dicembre 2019, il progetto per un Piano Urbanistico Attuativo, denominato "PDL BUFFA", il quale prevedrebbe la realizzazione di due distinti lotti con logica distributiva urbanistica basata sulla tipologia degli edifici previsti, sulla morfologia dell'area e sul sistema dei percorsi interni, sia veicolari che pedonali. Sarebbe prevista un'edificazione di tipo residenziale, con un edificio bifamiliare, uno quadrifamiliare ed un edificio in linea di complessive sette unità, tutti sviluppati su due livelli fuori terra; la zona verde sarebbe concentrata nella porzione nord ed i parcheggi pubblici dislocati a nord est del lotto. La stima del lotto sarà dunque effettuata allo stato dei luoghi, ovvero alla luce del Piano Urbanistico Attuativo approvato, il cui titolo, tuttavia, risulterebbe scaduto.

Si ritiene utile anche in questo caso sottolineare come, per iniziare le opere si renderà necessario rinnovare il titolo autorizzativo. Alla luce di quanto lo scrivente invita, chi fosse interessato a partecipare alla vendita all'incanto, di prendere preventivamente opportuni contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Brugine, supportato eventualmente da un proprio tecnico di fiducia.

Si rinvia alla documentazione fotografica per maggior accuratezza descrittiva.

In termini di classificazione urbanistica, sulla base del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) vigente, le particelle 367, 833, 942, 943, 955, 972, 975 e 982 del foglio 18 del Comune di Brugine (PD) ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 7 - IR2 CAMPAGNOLA con presenza di Azioni strategiche per Area di urbanizzazione consolidata, Linea di sviluppo insediativo e Limiti fisici alla nuova edificazione.

Sulla base del Piano degli Interventi (PI) vigente, la particella 972 del foglio 18 del Comune di Brugine (PD) ricade parzialmente in Limite viabilità compresa nell'ambito del PUA di nuova formazione denominato

“PDL BUFFA” approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019 e parte in Aree attrezzate a parco urbano gioco e sport compresa nell’ambito del PUA di nuova formazione denominato “PDL BUFFA” approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019; le particelle 367, 833, 942, 943, 955, 975 e 982 ricadono invece in Zona C2.2 Residenziale di espansione inedificata compresa nell’ambito del PUA di nuova formazione denominato “PDL BUFFA” approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019.

CONFINI

Dell’intero lotto da nord in giro orario, secondo la mappa del catasto terreni, foglio 18: mappale 959, mappale 961, mappale 941, mappale 1141, mappale 1136, mappale 834, mappale 944, mappale 1216, mappale 1264, mappale 449, mappale 981, mappale 954, mappale 976, mappale 974, mappale 973, viabilità identificata nella Via Buffa.

4. Esistenza di vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell’acquirente

QUESITO

- *l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell’acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

REGIME PATRIMONIALE

Nessuno, trattandosi di persona giuridica.

VINCOLI

Non si sono rilevate formalità relative a vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di stima e non si sono rinvenute - né sono stati esibite - trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all’edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura fallimentare ad eccezione di quanto indicato nella convenzione edilizia del 11.11.2021 per quanto riguarda il LOTTO UNO.

Per quanto riguarda invece il LOTTO DUE, nell’atto di conferimento in società sono richiamati vincolo di non ulteriore edificabilità in relazione al mappale 942 del foglio 18 costituito con atto a ministero Notaio Pavanello rep. 122657 del 21.05.1977, trascritto ai nn.ri 8291 RG e 6475 RP in data 03.06.1977 e vincolo di non ulteriore edificabilità in relazione al mappale 975 del foglio 18 costituito con atto a ministero Notaio Accardo rep. 30616 del 13.04.1982, trascritto ai nn.ri 7660 RG e 6468 RP in data 1982, oltre alla precisazione che una fascia di terreno larga circa ml. 5 lungo i mappali 982, 955, 367, 975 e 972, corrente ad ovest e a sud, sarebbe da tempo immemorabile adibita a passaggio pedonale e

carraio per l'accesso ed il recesso ai limitrofi fabbricati. Nel conferimento in società viene inoltre dichiarato come tali vincoli avrebbero perso qualunque efficacia.

Si ritiene, dunque, che per il LOTTO DUE non sussistano formalità relative a vincoli ed oneri o trascrizioni relative ad atti di asservimento urbanistico, limiti all'edificabilità, oneri reali, servitù, uso o abitazione opponibili alla procedura fallimentare ad eccezione della convenzione edilizia del 16.07.2021.

5. Formalità pregiudizievoli

QUESITO

- *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

In base alle risultanze delle ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si ricava la seguente situazione aggiornata alla data del 03.05.2024:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova rep. 2921/2022 del 22.05.2022, iscritta ai nn.ri 34587 RG e 6875 RP in data 08.08.2022 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante i beni siti in Comune di Brugine al foglio 18 mappali 955, 972, 982, 367, 833, 942, 942, 975 ed al foglio 9 mappale 1142 subalterno 2, immobili oggetto della presente procedura, oltre ai fabbricati siti in Comune di Codevigo (PD) ed esclusi dalla presente procedura di liquidazione giudiziale;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- I. Preliminare di vendita di immobile da costruire in forza di atto a ministero Notaio Callegari rep. 3095 racc. 2427 del 06.05.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova ai nn.ri 19635 RG e 12807 RP in data 10.05.2021, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante gli immobili catastalmente censiti presso il Comune di Brugine (PD) al foglio 9 mappale 1131 e mappale 87, identificativi precedenti dell'immobile censito al foglio 9 mappale 1142 subalterno 2 - bene oggetto della procedura;
- II. Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale in forza di atto giudiziario del Tribunale di Padova rep. 182/2023 del 24.11.2023, trascritta ai nn.ri 5067 RG e 3515 RP in data 09.02.2024 a favore della MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] e contro [REDACTED]

Dal 09.02.2024 al 03.05.2024, presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscano gli immobili oggetto della presente procedura, risulta però annotata la sentenza di inefficacia come già indicato in precedenza.

6. Regolarità edilizia QUESITO

14

- *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;*
- *in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha eseguito le consuete indagini di legittimità, effettuate mediante accesso presso la Pubblica Amministrazione competente:

- Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Brugine (PD) in data 05.03.2024 mediante domanda formale accesso agli atti presentata in data 01.02.2024;
- Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari (11.01.2024, 22.01.2024, 24.01.2024, 25.01.2024, 29.01.2024, 30.01.2024, 01.02.2024, 08.02.2024, 15.02.2024, 23.02.2024, 21.03.2024, 28.03.2024, 05.04.2024, 19.04.2024, 29.04.2024, 02.05.2024, 03.05.2024);

in base alle quali sono stati rilevati gli estremi degli atti edilizi depositati in passato che hanno generato lo stato attuale dei manufatti oggetto di perizia, i quali sono risultati completi e regolari.

LOTTO UNO

Agli atti del Comune di Brugine (PD) risultano depositate:

- Permesso di Costruire n. 2520 prot.n. 1554 del 11.02.2021 a nome [REDACTED] per demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio residenziale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii, art. 44 della L.R. 11/04, art. 12 del D.Lgs. 28/2011, installazione di n. 3 impianti FV da 4 KW ciascuno, nuove recinzioni, comprensivo dei progetti;

- Atto di trasferimento integrale di Permesso di Costruire per interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia del territorio comunale prot.n. 5892 del 14.05.2021 con riferimento al permesso di costruire n. 2520 del 11.02.2021 [REDACTED]
- Atto di trasferimento mediante cointestazione di Permesso di Costruire per interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia del territorio comunale prot.n. 1924 del 10.02.2023 con riferimento al permesso di costruire n. 2520 del 11.02.2021 [REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di trasferimento mediante cointestazione di Permesso di Costruire per interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia del territorio comunale prot.n. 1925 del 10.02.2023 con riferimento al permesso di costruire n. 2520 del 11.02.2021 [REDACTED]
[REDACTED]

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Brugine (PD), Settore Urbanistica, visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato "Tra Brenta e Bacchiglione" tra i comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco, Pontelongo, approvato con verbale della Conferenza dei Servizi nella seduta del 31.07.2008 e ratificato dalla Regione Veneto con DGR n° 2377 del 08.08.2008; dato atto che a seguito dell'approvazione del PATI il vigente PRG ha acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PATI come previsto dal comma 5 art. 48 della L.R. n° 11 del 23.04.2004; visti gli atti d'ufficio, il vigente Piano degli Interventi, il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni; il Responsabile del Settore certifica che ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 l'area catastalmente censita al foglio 9 mappale 1142 è destinata secondo il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI): Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 6 – IR1BRUGINE disciplinato dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Azioni strategiche per Area di urbanizzazione consolidata e Linea di sviluppo insediativo disciplinate dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PATI approvato.

Ai sensi della L.R. 11/2004 il PATI denominato "Tra Brenta e Bacchiglione" non è conformativo e non definisce l'edificabilità dei suoli, ma delinea le scelte strategiche e disciplina l'assetto del territorio individuando le specifiche vocazioni territoriali. La capacità edificatoria dei suoli è demandata alle previsioni del Piano degli Interventi (PI).

Secondo il Piano degli Interventi (PI): la particella 1142 ricade in Zona agricola disciplinata dall'art. 8 delle relative norme tecniche operative del P.I. con presenza di Fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 28-33 delle relative norme tecniche operative del PI.

L'area suindicata ricade parte in area Esterna al Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/92 n. 28 disciplinata dall'art.27 delle norme tecniche operative del PI; parte in area Interna al

Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/92 n. 28 disciplinata dall'art.27 delle norme tecniche operative del PI.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

L'unità oggetto di liquidazione giudiziale risulta attualmente censita in categoria F/3, unità in corso di costruzione. Dai progetti depositati presso il Comune di Brugine (PD) ed allegati al Permesso di Costruire 2520 del 11.02.2021, che si allegano, l'unità dovrà andare a costituire abitazione con autorimessa esclusiva. I progetti rappresentano la distribuzione interna dei vani, nonostante alcune partiture interne ed alcune forometrie non corrispondano allo stato dei luoghi, ma questi saranno sanabili in sede di presentazione della necessaria variante per l'ultimazione delle opere.

16

LOTTO DUE

Agli atti del Comune di Brugine (PD) risultano depositate:

- Comunicazione del Responsabile del Procedimento prot.n. 7534 del 08.08.2007 relativamente alla pratica edilizia n. 1042 con la richiesta di documentazione integrativa;
- Integrazione alla pratica edilizia n. 1042 inerente la Denuncia di Inizio Attività DIA relativa alla "Costruzione di un tratto di recinzione in Brugine Via Buffa" per conto delle ditte [REDACTED] del 21.08.2007 prot.n. 0007886, comprensiva di progetti e relazione fotografica;
- DIA di dichiarazione di fine lavori prot.n. 0009119 del 02.10.2007, comprensiva di certificato di collaudo finale;
- Richiesta di permesso di costruire del 10.03.2020 a nome di [REDACTED] relativa ad un PUA - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Buffa" in zona Z.T.O. C2.2/2 per il quale si presenta progetto esecutivo, con allegate tavole di progetto, attestazioni di pagamento dei diritti di segreteria, relazioni tecniche e documentazione fotografica;
- Comunicazione del 21.05.2020 di approvazione del PDL "Buffa" con delibera di G.C. n. 44 del 19.05.2020;
- Richiesta del marzo 2021 di cambio di intestazione nel permesso di costruire relativo al PUA da [REDACTED];
- Permesso di costruire n. 2020/019 prot.n. 9757 del 30.07.2021 inerente al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Buffa" - in zona Z.T.O. C2.2/2 progetto esecutivo opere di urbanizzazione a nome di [REDACTED] comprensivo di tutte le tavole di progetto.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Brugine (PD), Settore Urbanistica, visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato "Tra Brenta e Bacchiglione" tra i comuni di Arzergrande,

Brugine, Piove di Sacco, Pontelongo, approvato con verbale della Conferenza dei Servizi nella seduta del 31.07.2008 e ratificato dalla Regione Veneto con DGR n° 2377 del 08.08.2008; dato atto che a seguito dell'approvazione del PATI il vigente PRG ha acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PATI come previsto dal comma 5 art. 48 della L.R. n° 11 del 23.04.2004; visti gli atti d'ufficio, il vigente Piano degli Interventi, il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni; il Responsabile del Settore certifica che ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 l'area catastalmente censita al foglio 18 mappali 367, 833, 942, 943, 955, 975, 982 ricade in Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) N. 7 - IR2 CAMPAGNOLA disciplinato dall'art. 28 delle Norme di Attuazione del PATI approvato con presenza di Azioni Strategiche per Area di urbanizzazione consolidata, Linea di sviluppo insediativo e Limiti fisici alla nuova edificazione disciplinate dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PTI approvato.

Ai sensi della L.R. 11/2004 il PATI denominato "Tra Brenta e Bacchiglione" non è conformativo e non definisce l'edificabilità dei suoli, ma delinea le scelte strategiche e disciplina l'assetto del territorio individuando le specifiche vocazioni territoriali. La capacità edificatoria dei suoli è demandata alle previsioni del Piano degli Interventi (PI).

Secondo il Piano degli Interventi: la particella 972 porzione ricade in zona di Limite di viabilità compresa nell'ambito del PUA di nuova formazione disciplinato dall'art. 16 delle relative norme tecniche operative del PI denominato "PDL BUFFA" approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019; la particella 972 porzione ricade in Aree attrezzate a parco urbano gioco e sport disciplinate dall'art. 20, 22 delle relative norme tecniche operative del PI compresa nell'ambito del PUA di nuova formazione disciplinato dall'art. 16 delle relative norme tecniche operative del PI denominato "PDL BUFFA" approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019; le particelle 367, 833, 942, 943, 955, 975 e 982 ricadono in Zona C2.2 Residenziale di espansione ineditata disciplinata dall'art. 9 delle relative norme tecniche operative del PI compresa nell'ambito del PUA di nuova formazione disciplinato dall'art. 16 delle relative norme tecniche operative del PI denominato "PDL BUFFA" approvato con D.G. n. 172 del 19.12.2019.

L'area di cui alle particelle 367, 833, 942, 943, 955, 972, 975 e 982 ricade in zona Interna al Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 28 disciplinata dall'art. 27 delle norme tecniche operative del PI; l'area di cui alle particelle 942 porzione e 975 porzione ricade all'interno della zona di Pericolosità idraulica moderata (P1) per la quale si applicano le Norme Tecniche di Attuazione art. 14 delle NTA del Piano di Gestione Rischio Alluvioni con avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022.

VARIAZIONI CATASTALI - REGOLARITÀ CATASTALE

I terreni oggetto della liquidazione giudiziale risultano regolarmente censiti nonostante si sia rilevata una modesta discrasia tra le superfici catastali e le superfici indicate nei progetti relativi al Piano di Lottizzazione "Buffa".

7. Valutazione QUESITO

- *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*
- *il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
- *il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue: il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati, il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa. Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO

VALUTAZIONE LOTTO UNO

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

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con altri manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio di stima.

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

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;

- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti dell'aprile 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

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

Il valore unitario per metro quadrato è stato moltiplicato per la superficie commerciale determinata come appresso, ottenendo il valore più probabile del compendio di riferimento. Nel valore unitario esposto sono già stati tenuti in debita considerazione i fattori riduttivi definiti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

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

IMMOBILE IN VIA PALU' INFERIORE, 30 - BRUGINE (PD)

foglio 9	mappale 1142 sub. 2	unità in corso di costruzione (cat. F/3)		
Piano Terra				
<i>suddivisione ambienti da progetto</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Soggiorno - Cucina	mq.	55,68	100%	55,68
Lavanderia	mq.	3,70	100%	3,70
Ripostiglio	mq.	5,88	100%	5,88
Vano nuovo rilevato	mq.	5,91	100%	5,91
Camera	mq.	13,90	100%	13,90
Camera	mq.	18,42	100%	18,42
Servizio igienico	mq.	12,72	100%	12,72
Disimpegno	mq.	4,65	100%	4,65
Autorimessa	mq.	20,81	50%	10,41
Portico antistante	mq.	4,25	30%	1,28
Portico retrostante	mq.	16,96	30%	5,09
Scoperto esclusivo	mq.	770,00	2%	15,40
Totale superficie da progetto raggugliata		mq.		153,03

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

VALUTAZIONI

Nella valutazione, come già indicato in precedenza, si terrà conto dell'attuale stato di avanzamento delle opere effettuate, che si stima indicativamente a circa il 50% del totale. Le ricerche hanno permesso di accertare ed attribuire un valore a metro quadrato, per edifici di nuova costruzione nella zona, pari ad euro 1'900,00. Si ritiene, inoltre, di applicare un ulteriore adeguamento alla stima in relazione alle spese tecniche da sostenere per la presentazione del rinnovo del Permesso di Costruire e della necessaria Variante in corso d'opera. Operando le opportune decurtazioni otteniamo la seguente valutazione:

VALUTAZIONE LOTTO UNO						
	Superficie		euro/mq			Valori
Unità in corso di costruzione	153,03	€	1.900,00	=	€	290.757,00
	Valore complessivo immobili a nuovo				€	290.757,00
Decurtazione per stato avanzamento lavori			-50%	=	-€	145.378,50
Spese tecniche rinnovo PdC e Variante				=	-€	2.500,00
	Valore complessivo immobili stato attuale				€	142.878,50

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

IL VALORE DI REALIZZO

dell'intero LOTTO UNO oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in **complessivi euro 142'000,00 (euro centoquarantaduemila,00)**.

VALUTAZIONE LOTTO DUE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare si è proceduto con il metodo del valore di trasformazione. Nella fattispecie si definisce tale un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo per la sua trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione e simili, a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il criterio è reso più affidabile dal momento che il prezzo di immobili nuovi è più attendibile e presenta una soggettività minore rispetto alla stima per comparazione, specie nel caso in cui non vi siano insediamenti paritetici come nel caso in esame. In ogni caso è possibile eseguire una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene confrontando diversi parametri tecnici ed economici come:

- misurabilità, per cui si fa riferimento ad un'unità di misura (metro quadrato o metro cubo);
- rilevabilità del bene (si è effettuato l'accesso ed il rilievo dello stato di fatto);
- proporzionalità

per cui è stato possibile eseguire confronti con manufatti affini, sia qualitativamente sia quantitativamente, al compendio una volta che sarà trasformato.

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

- indagini nel settore delle transazioni per immobili residenziali anche mediante accesso a rogiti pubblici;
- banca dati di Borsino Immobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali con Quotazioni & Rendimenti del aprile 2024;
- banca dati dell'O.M.I. secondo semestre 2023 - settore residenziale e commerciale, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

TERRENI IN VIA BUFFA - BRUGINE (PD)

foglio 18 mappali 955, 972, 982, 367, 833, 942, 943, 975

		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg.</i>
Terreni	mq.	4908,00	100%	4908,00
Totale superficie lotto		mq.		4908,00

VALUTAZIONI

VALUTAZIONE LOTTO DUE

Terreno edificabile

Volume realizzabile da PUA mc.	4.224,00	€/mc.	580,00	=	€	2.449.920,00
Costo di costruzione		€/mc.	360,00	=	€	1.520.640,00
Oneri di urbanizzazione		€/mc.	già assolti	=		
Spese tecniche			già sostenute	=		
Spese di urbanizzazione (compresa viabilità di accesso)			15,00%	=	€	228.096,00
Interessi passivi			3,50%	=	€	53.222,40
Utile d'impresa			15,00%	=	€	228.096,00
VALORE COMPLESSIVO				=	€	419.865,60

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

IL VALORE DI REALIZZO

dell'intero LOTTO DUE oggetto di stima, nello stato di fatto in cui esso si trova ed arrotondato in **complessivi euro 419'000,00 (euro quattrocentodiciannovemila,00)**.

22

A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si procede alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sulla base delle comunicazioni depositate dai Giudici della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni, in Cancelleria del Tribunale di Padova in data 15/04/2016 per i quali trattandosi di vendita forzata non è d'obbligo applicare l'art. 6 del D.Lgs. 192 del 2005 così come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90 e successivamente dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito nella legge 21 febbraio 2014 n. 9, riferibile ai soli trasferimenti negoziali/contrattuali, trattasi inoltre di unità allo stato grezzo l'una e di terreni il secondo lotto.

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

Padova il sei maggio duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano