

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 | I

MACRO LOTTO “ALBIGNASEGO - VIA MAMELI”

IN COMUNE DI ALBIGNASEGO



[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] avente ad
oggetto la diretta costruzione, l'esercizio, la gestione e comunque la realizzazione di iniziative ed
opere mobiliari ed immobiliari pubbliche e private, legalmente rappresentata dal Presidente del
Consiglio di Amministrazione [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] sentenza dichiarativa di
fallimento n. [REDACTED] – Tribunale di Padova

CAPITOLO 0.	INCARICO GIURAMENTO QUESITO.....	4
0.1.	PREMESSE FORMAZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO.....	4
0.2.	INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....	5
CAPITOLO 1.	EDIFICIO IN VIA MAMELI A ALBIGNASEGO;.....	6
1.1.	DESCRIZIONE GENERALE.....	6
1.2.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.3.	PROPRIETÀ DIRITTO VENDUTO.....	7
1.4.	PROVENIENZA.....	8
1.5.	UBICAZIONE.....	8
1.6.	QUALITÀ.....	8
1.7.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE CONFINI E STORIA CATASTALE.....	8
1.8.	OCCUPAZIONE STATO LOCATIVO.....	10
1.9.	REGOLARITÀ EDILIZIA AGIBILITÀ.....	10
1.10.	CONDOMINIO.....	11
1.11.	STORICO VENTENNALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
1.12.	VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO E/O PRIVATO GRAVAMI.....	18
1.13.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	18
1.14.	CRITERI DI STIMA ADOTTATI VALORE DEL LOTTO.....	19

capitolo 0. incarico | giuramento | quesito

I sottoscritti

_____, nato

_____ iscritto (

_____ nato _____

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 da compimento al mandato ricevuto.

0.1. Premesse | formazione e consistenza del lotto.

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 suddiviso in micro lotti o singoli lotti di vendita e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione

vantaggiosa e proficua degli stessi.

Il lotto singolo della presente è denominato "ALBIGNASEGO - VIA MAMELI"

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);
- essendo l'edificio rurale in stato di abbandono il sopralluogo non rileva ai fini della stima;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

capitolo 1. Edificio in via Mameli a Albignasego;

1.1. descrizione generale

Trattasi di un edificio in linea edificato in aderenza ad un altro fabbricato con accesso diretto sulla strada, situato in via G. Mameli ad Albignasego (PD), nei pressi di via Battaglia, in un'area a prevalente destinazione agricola posta al confine con la zona produttiva in località Salata e distante circa 5 km dal centro cittadino.

L'immobile è un fabbricato rustico che si sviluppa ai piani terra e primo, da quanto è stato possibile appurare e da quanto riportato nell'atto di compravendita fornito agli scriventi, risulta fatiscente e inagibile.

In base alla scheda n. 50 che identifica il fabbricato come edificio rurale in fregio alla strada, risulta documentato già nel Catasto del 1830, con un impianto planimetrico pressoché invariato nel corso degli anni.

Insieme alle villette a schiera confinanti, rientra nel Piano di Recupero di iniziativa privata "Corte Tre Soldi" approvato con D.C. n. 24 in data 22.03.2007, regolamentato dalla Convenzione in data 16.04.2008 n. 14189, e oggetto di Variante approvata con D.C. n. 4 in data 28.01.2010.

L'edificio, posto a filo strada, è accessibile dal portone posto sulla via, dal portico in comune con il fabbricato adiacente, e dall'ingresso carraio arretrato ad uso del complesso edilizio di nuova realizzazione, con il quale ha in comune anche la corsia di manovra e il percorso pedonale nella corte interna.

Premesso che l'immobile non è stato visionato internamente, la descrizione viene effettuata sulla base delle planimetrie catastali: l'edificio in linea è composto da corpi di fabbrica allineati, il corpo centrale è destinato a residenza, i due blocchi laterali ospitano gli annessi agricoli come pollaio, fienile e granaio.

L'intonaco dei prospetti, in particolar modo sul fronte strada, si presenta in vari punti lacunoso

lasciando a vista la muratura in laterizio, alcune finestre sono protette da inferriate, altre sono dotate di scuri in legno molto deteriorati, la copertura a falde inclinate ha manto in tegole.

In base quanto riportato nella sopracitata scheda, il fabbricato ha grado di protezione 3, gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia RTE/1.

1.2. destinazione urbanistica

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

- Z.T.O. A2/19 - Ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale esterni al centro storico, art. 5.5 N.T.O., individuato come Edifici isolati di interesse – scheda n. 50.

In base quanto riportato nella scheda, il fabbricato con grado di protezione 3, risulta documentato già nel Catasto del 1830.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia RTE/1.

7

1.3. proprietà | diritto venduto

Catasto Fabbricati

Foglio 24 | Particella 6

proprietà quota 1/1:

- sub 4 | Categoria A/4 | Classe 2 | Consistenza 9 vani | Rendita euro 511,29 | via G. Mameli, piano T-1;

Foglio 24

proprietà quota 1/11:

- Particella 275 | sub 1 | Categoria area urbana | Consistenza 205 mq | via G. Mameli, piano

T;

- Particella 295 | Categoria area urbana | Consistenza 104 mq | via G. Mameli, piano T;
- Particella 292 | Categoria area urbana | Consistenza 693 mq | via G. Mameli, piano T;

1.4. provenienza

Atto di compravendita in data 23.07.2012 Rep. n. 23.776 notaio Riccardo Speranza di Padova, registrato a Padova il 16.07.2012 al n. 10196 serie 1T, trascritto a Padova il 17.07.2012 ai n.ri 24344 R.G. 17224 R.P.

1.5. ubicazione

Comune di ALBIGNASEGO Via Mameli.

Lat. 45°20'29.7"N Long. 11°49'44.7"E. (link di google maps)

1.6. qualità

Fabbricato rustico fatiscente ed inagibile con terreno pertinenziale oltre a piccole porzioni di terreni condominiali in quota parte.

1.7. identificazione catastale | confini e storia catastale

NCEU | Foglio 24 | Particella 6

- sub 4 | Categoria A/4 | Classe 2 | Consistenza 9 vani | Rendita euro 511,29 | via G. Mameli, piano T-1;

insistente su terreno censito al foglio 24 del Catasto terreni del Comune di Albignasego, particella 6, Ente urbano di mq 1.136.

NCEU | Foglio 24

- Particella 275 | sub 1 | Cat. area urbana | Consistenza 205 mq | via G. Mameli, piano T;
- Particella 295 | Categoria area urbana | Consistenza 104 mq | via G. Mameli, piano T;

- Particella 292 | Categoria area urbana | Consistenza 693 mq | via G. Mameli, piano T;

Confini catastali dei beni (da nord a giro in senso orario):

- quanto al sub 4 della particella 6 foglio 24: via Mameli, particelle 248,275 e 295.
- quanto alla particella 275 foglio 24: via Mameli, particelle 6, 295, 292 e 224.
- quanto alla particella 295 foglio 24: particelle 275, 6, 248, 285, 284, 283, 282, 280, 279, 278, 277 e 292.
- quanto alla particella 292 foglio 24: particelle 275, 295, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 231 e 224.

Quanto alla particella 6, sub 4, non si è potuto verificare la corrispondenza fra stato di fatto e planimetria. Tuttavia, ai fini della presente stante il valore attribuito in termini di cubatura, la conformità in censo è da ritenersi irrilevante e l'eventuale aggiornamento permarrà in carico ai soggetti acquirenti a seguito delle attività edili di ristrutturazione.

A quanto consta da una verifica sommaria sul posto si rileva che la dividente fra le particelle 6 e 275 risulterebbe non correttamente materializzata sul posto dalla recinzione in essere e dalla pavimentazione.

Storia catastale

La particella 6 di mq. 1136 Ente Urbano deriva da frazionamento del 24.05.2011 n. 192166.1 della particella 6 di mq. 3348 Ente Urbano

La particella 6 di mq. 3348 Ente Urbano deriva dalla fusione delle particelle 6 di are 7.28 – 7 di are 5.50 e 14 porzione di are 20.70 come da Tipo Mappale del 07.08.1997 n. 5345.510

Sulla particella 6 di mq. 1136 Ente Urbano insiste il fabbricato censito al Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 6 sub. 4 come da denuncia di variazione area cortilizia del 01.06.2011 n. 81499 e dalla soppressione delle particelle 6 sub. 1 – 6 sub. 2 – 6 sub. 3 quest'ultime derivanti dalla denuncia di costituzione del 15.05.1992 n. 3284

Le particelle **292** di mq. 693 Ente Urbano e **295** di mq. 104 Ente Urbano derivano da frazionamento del 04.07.2011 n. 243266.1 della particella 276 di mq. 850 Ente Urbano

La particella 276 di mq. 850 deriva dalla fusione delle particelle 276 di mq. 416 Ente Urbano e 286 di mq. 434 Ente Urbano come da Tipo mappale del 24.05.2011 n. 192166.2

La particella 276 di mq. 416 deriva da frazionamento del 24.05.2011 n. 192166.1 della particella 6 di mq. 3348 Ente Urbano

La particella 286 di are 434 deriva da frazionamento del 27.02.2004 n. 180338.1 della particella 232 di are 9.30

La particella 232 di are 9.30 deriva da Tipo mappale del 07.08.1997 n. 5345.510 dalla particella 115 di Ha. 1.13.72

La particella 115 di a. 1.13.72 deriva da Tipo mappale del 07.08.1997 n. 5345.510 dalla particella 14 di Ha. 1.34.42, quest'ultima già così censita sin dal 15.09.1970

La particella 275 di mq. 205 Ente Urbano deriva da frazionamento del 24.05.2011 n. 192166.1 della particella 6 di mq. 3348

Le particelle 292 – 295 e 275 Foglio 24 Catasto Terreni corrispondono rispettivamente alle particelle 292 area urbana di mq. 693 – 295 area urbana di mq. 104 – 275 sub. 1 area urbana di mq. 205 come da denuncia 4 come da denuncia di acquisizione area urbana del 05.07.2011 n.ri 3537 e 3538, dalla denuncia variazione area cortili zia del 01.06.2011 n. 81499 e dalla soppressione delle particella 6 sub. 1 – 6 sub. 2 – 6 sub. 3 quest'ultime derivanti dalla denuncia di costituzione del 15.05.1992 n. 3284

1.8. occupazione | stato locativo

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi ed inutilizzati.

1.9. regolarità edilizia | agibilità

A quanto consta dai dati messi a disposizione dal Comune di Albignasego l'immobile ricade

all'interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Corte Tresoldi", approvato con Verbale di deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 22.03.2007 regolamentato dalla Convenzione stipulata in data 16.04.2008 Rep. n. 14189 debitamente registrata e trascritta a Padova il 06.05.2008 ai nn. 18635/10387, e oggetto di Variante approvata con D.C. n. 4 in data 28.01.2010. Non è noto agli scriventi se permangono ancora obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

1.10. condominio

A quanto consta dalle verifiche effettuate dagli scriventi i beni oggetto della presente non sono amministrati in condominio fermo restando gli oneri derivanti dalle spese di manutenzione, pulizia e di corrente elettrica da suddividere in quota.

1.11. storico ventennale e formalità pregiudizievoli

Aggiornamento al 15.11.2017

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 24 particella

6 sub. 4 Via Mameli Cat. A/4 cl. 2 vani 9 R.C. €. 511,29

fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 24 particella 6 di mq. 1136 Ente Urbano

QUOTA DI 1/11 Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle

292 Via Mameli Piano T area urbana di mq. 693 – corsia carraia

275 sub. 1 Via Mameli Piano T area urbana di mq. 205 – accesso carraio e pedonale

295 Via Mameli Piano T area urbana di mq. 104 – viale pedonale

corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 24 particelle

292 di mq. 693 Ente Urbano

275 di mq. 205 Ente Urbano

295 di mq. 104 Ente Urbano

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

– proprietario per 34/36 ed in regime di
comunione legale con [REDACTED] per 1/36

- proprietaria per 1/36 in regime di
comunione legale con [REDACTED]

(per aver ricevuto con:

- denuncia di successione in morte
e deceduto([REDACTED])Den. 567 Vol. 13 – Padova Trascritta a Padova il 04.07.1978
ai n.ri 12.043/9.857 i _____

([REDACTED] bene in Comune di Albignasego censito al Catasto Terreni Foglio 24 particelle
5 – 6 – 7 – 14 – 27 – 54 di totali Ha. 5.49.00 (nella trascrizione della successione la superficie
totale degli immobili è errata in quanto il totale dovrebbe essere di Ha. 5.49.11 come indicato
negli atti successivi)

- con atto di cessione di quota in data 06.03.1979 Rep. 45.316
Padova il 04.04.1979 ai n.ri 6.036/4.545(

per 2/3 la quota di 1/6 del bene in Comune di Albignasego censito al Catasto
Terreni Foglio 24 particelle 5 – 6 – 7 – 14 – 27 – 54 di totali Ha. 5.49.11

- con atto di compravendita in data 12.05.1989 Rep. 59.509
Trascritto a Padova il 29.05.1989 ai n.ri 14.102/9.778 i _____

_____)– acquisto
escluso dalla comunione legale con il coniuge – la quota di 28/36 del bene in Comune di

- Albignasego censito al Catasto Terreni Foglio 24 particelle 5 di Ha. 2.18.63 – 6 di are 7.28 F.R.
– 7 di are 5.50 – 14 di Ha. 1.34.42 – 27 di are 1.14.98 – 54 di are 68.30, totali Ha. 5.49.00)
- con atto di compravendita in data 29.05.2008 Rep. 14.537

Trascritto a Padova il 09.06.2008 ai n.ri 25.195/14.472 i (_____)

Il primo per la quota di 34/36 ed entrambi per la quota di 2/36 hanno
venduto alla (_____) il bene in Comune di
Albignasego censito al Catasto Terreni Foglio 24 particelle 232 di are 9.30 – 6 di are 33.48
Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 6 sub. 2 – 6 sub. 3, passa alla ditta:

- con atto di compravendita in data 13.07.2012 Rep. 23.776

Trascritto a Padova il 17.07.2012 ai n.ri 24.344/17.224 la

Il bene in
Comune di Albignasego censito al Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 6 sub. 4 e la quota di
5/11 delle particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 24
particelle 295 di are 1.04 – 292 di are 6.93 – 275 di are 2.05, più altri beni, passa alla ditta:

ATTUALE PROPRIETARIA

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 09.06.2008 ai n.ri 25.196/5.740 per €. 2.300.000,00

Capitale €. 1.150.000,00 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data
29.05.2008 Rep. 14.538(

a favore:

a carico:

Colpisce:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Terreni Foglio 24 particella

232 di are 9.30

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle

6 sub. 2 Via G. Mameli n. 83 Cat. A/3 vani 9

6 sub. 3 Via G. Mameli n. 83 Cat. C/2 mq. 480

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Terreni Foglio 24 particella

6 di are 33.48 Ente Urbano

- Annotazione di erogazione parziale in data 27.07.2010 n. 5535: si consegna alla parte mutuataria di €. 940.000,00
- Annotazione di erogazione a saldo in data 12.01.2011 n. 179
- Annotazione di restrizione beni in data 01.08.2011 n. 5118: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 281 sub. 5 – 281 sub. 6 – 281 sub. 4 – 294 sub. 5 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 05.08.2011 n. 5374: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 283 sub. 2 – 283 sub. 3 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 18.08.2011 n. 5583: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 284 sub. 2 – 284 sub. 3 – 284 sub. 1 e per la quota

di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275

- Annotazione di restrizione beni in data 18.08.2011 n. 5584: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 281 sub. 1 – 281 sub. 2 – 281 sub. 3 – 294 sub. 1 – 277 sub. 2 – 277 sub. 3 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 20.09.2011 n. 5879: Comune di Albignasego Catasto Terreni Foglio 24 particella 285 di are 4.62 e Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 285 sub. 2 – 285 sub. 3 – 285 sub. 1 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 27.02.2013 n. 1807: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 278 sub. 2 – 278 sub. 3 – 278 sub. 1 e Catasto Terreni Foglio 24 particella 278 di are 1.65 Ente Urbano e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 14.06.2013 n. 3515: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 279 sub. 1 – 279 sub. 2 – 279 sub. 3 – 294 sub. 4 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275
- Annotazione di restrizione beni in data 23.12.2013 n. 6066: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 282 sub. 1 – 282 sub. 2 – 282 sub. 3 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275

- Annotazione di restrizione beni in data 19.02.2014 n. 543: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 282 sub. 1 – 282 sub. 2 – 282 sub. 3 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275 (in rettifica alla precedente annotazione per errata indicazione della particella 275 sub. 1)
- Annotazione di restrizione beni in data 22.10.2014 n. 4020: Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle 280 sub. 1 – 280 sub. 2 – 280 sub. 3 e per la quota di comproprietà particelle 295 – 292 – 275 sub. 1 Foglio 24 Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Foglio 24 particelle 292 – 295 – 275

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:

16

a carico:

Colpisce moltissimi beni tra cui:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 24 particella

6 sub. 4 Via Mameli Cat. A/4 vani 9

QUOTA DI 1/11 Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle

292 Via Mameli Piano T

275 sub. 1 Via Mameli Piano T

295 Via Mameli Piano T

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:

a carico:

Colpisce moltissimi beni tra cui:

COMUNE DI ALBIGNASEGO Catasto Fabbricati Foglio 24 particella

6 sub. 4 Via Mameli Cat. A/4 vani 9

QUOTA DI 1/11 Comune di Albignasego Catasto Fabbricati Foglio 24 particelle

292 Via Mameli Piano T

275 sub. 1 Via Mameli Piano T

295 Via Mameli Piano T

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:

a carico:

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Servitù a favore dell _____ costituita con atto autentico in data 02.02.1993 Rep. 3.388

_____ e in data 01.02.1994 Rep. 56.561 _____ di Jesolo Trascritta a _____

Padova il 16.02.1994 ai n.ri 3.764/2.685 gravante sul terreno in Comune di Albignasego censito al Catasto Terreni Foglio 24 particelle 5 – 14

Convenzione per piano di recupero stipulata col [REDACTED] con atto in data 16.04.2008 Rep. 14.189 [REDACTED] Trascritta a Padova il 06.05.2008 ai n.ri 18.635/10.387 sul terreno censito al Catasto Terreni Foglio 24 particelle 6 di are 33.48 – 232 di are 9.30

1.12. vincoli di diritto pubblico e/o privato | gravami

Non si è rilevata l'esistenza di vincoli di diritto pubblico/privato implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità a meno di:

- servitù trascritta a Padova il 16 febbraio 1994 ai nn. 3764/2685 a favore dell' [REDACTED]
- vincolo di inedificabilità di cui all'atto del [REDACTED] del 24 gennaio 1978 n. 42481 di repertorio, registrato ad Este il 30 gennaio 1978 al n. 397 Atti Pubblici e trascritto a Padova il 3 febbraio 1978 ai nn. 2610/2267, divenuto inefficace a seguito della variazione degli strumenti urbanistici;
- vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione di Pdl menzionata in capitolo regolarità edilizia.

Si rileva altresì che l'accesso alla corte dalla viabilità comunale, via Mameli, risulterebbe parzialmente anche in proprietà a soggetti terzi (particella contermine) e ad uso per accesso ad ulteriori altri mappali (terreni agricoli) posti più a sud. Dalle verifiche effettuate non risulterebbe formalizzata alcuna servitù di passaggio che pur tuttavia esiste di fatto.

1.13. certificazione energetica ed impiantistica

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al D.M. 27.03.2008 e s.m.i. che

tuttavia potrà essere prodotta dagli scriventi consulenti su richiesta del Curatore. Considerata comunque l'età dell'edificio, la tecnica costruttiva utilizzata in quel periodo, si ritiene che l'edificio nel suo insieme non possenga accorgimenti significativi dal punto di vista del risparmio energetico e pertanto la sua trasmittanza possa attestarsi su valori piuttosto alti con classe energetica bassa.

1.14. criteri di stima adottati | valore del lotto

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui (in condizioni ordinarie), un bene verrà ceduto.

La valutazione degli immobili avviene mediante 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, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro finiture, degli impianti in dotazione, dell'attuale andamento del mercato e, soprattutto, delle informazioni reperite in loco, gli scriventi Consulenti Tecnici ritengono di valutare gli immobili in termini di prezzo su mq in base alla superficie lorda esistente.

Le misurazioni delle superfici sono state tratte dalle planimetrie catastali, senza un dettagliato rilievo sul posto, e sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

Superficie complessiva lorda arrotondata circa mq. 600,00

Considerati i valori medi di alienazione di zona di beni finiti con caratteristiche simili ed i costi medi di trasformazione (ristrutturazione pesante) comprensivi di spese tecniche, generali e utile di impresa si ritiene congruo stabilire un valore unitario pari ad euro arrotondati 250,00/mq e pertanto un valore complessivo di euro 150.000,00.

E' tuttavia opinione degli scriventi che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

1. riduzione percentuale per tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 20%;

Il valore complessivo dei beni oggetto del presente lotto (quota 1/1 di particella 6 e quota 1/11 di particelle 275, 292 e 295) da porre a base d'asta è pertanto alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono pari ad euro arrotondati **120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate 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", nello 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, 5 novembre 2017