

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Fallimento n. 39 / 2018**

**Società** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Giudice Delegato** : [REDACTED]

**Curatore** : [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**FALLIMENTO:**

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

**SENTENZA:** n. 40/18 del 16-03-2018.

**INCARICO-QUESITO**

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, [REDACTED]  
[REDACTED], nominato C.T.U. della  
procedura in oggetto, veniva incaricato dei seguenti adempimenti: il C.T.U. incaricato

A –descrive i beni immobili appresi Fallimento, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il fallito o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

[REDACTED]

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi con le risultanze catastali e lo stato di fatto;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il 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 appresi;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del Fallimento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e 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;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni falliti (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, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i catastali; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se appartenenti a terzi;

f. 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;

g. 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 fallito e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, 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'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili falliti 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;

i. 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 perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene fallito;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: 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 nel corso del Fallimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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.

#### **ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE**

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>PIOVE DI SACCO (PD), via Botta 41/A</b> Villetta unifamiliare con garage staccato (superficie commerciale mq 111 ca.) e scoperto esclusivo (superficie catastale mq 992)
<b>DIRITTO VENDUTO: piena proprietà – quota di 1/1</b>	
<b>ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE:</b>	

██

██

██

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati				Comune censuario di Piove d/S				Agenzia del Territorio di padova		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
26	268	2			A/3	2	4,5 vani	87 mq	406,71	Via Botta 37, piano T
26	268	3			C/6	3	17 mq	17 mq	45,65	Via Botta 37, piano T
26	527				F/1	2	152 mq			Via Botta snc

come da visura di attuale intestazione per soggetto **(all. 1)**, planimetrie catastali **(all. 2 e 3)** ed elaborato planimetrico con elenco subalterni **(all. 4)** ed estratto di mappa Catasto Terreni **(all. 7)**.

Il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 26, Particella 268, Ente Urbano, superficie mq 440 **(all. 5)** e Particella 527, Ente Urbano, superficie mq 152 **(all. 6)**.

Ed anche:

Catasto Terreni				Comune censuario di Piove d/S				Agenzia del Territorio di Padova			
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	Are	Ca			
26	528			Seminativo	2		03	00		2,71	1,55

come dalla medesima visura di attuale intestazione per soggetto **(all. 1)** ed estratto di mappa Catasto Terreni **(all. 7)**.

**CONFINI**

**Catasto Terreni** (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa): Particelle 158, 236, 529 e via Botta.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – NON PRESENTE**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE**

## **AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E).

Viste le caratteristiche costruttive principali, meglio descritte in seguito, e cioè:

Murature perimetrali: laterizio, spessore 30 cm ca., con cappotto di 5 cm ca.;

Pavimento e soffitto: privi di qualsiasi forma di isolamento termico;

Infissi: legno massiccio e vetrocamera;

Cassonetti avvolgibile: senza isolamento;

**appare prevedibile una medio-bassa classificazione dal punto di vista energetico.**

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Si tratta di una villetta unifamiliare ad un solo piano fuori-terra, nella campagna Sud-Ovest del territorio comunale, a circa 1,5 km dal centro di Piove di Sacco.

Il fabbricato di abitazione principale (sub 2) confina a Nord-Est con una villetta similare ed è contornato da uno scoperto recintato e tenuto a giardino (superficie catastale complessiva di mq 892, compreso il sedime dei fabbricati), sul quale sorgono, staccati dall'abitazione, una pompeiana, un capanno-attrezzi (entrambi in legno) ed il garage (sub 3).

L'accesso da via Botta avviene sia con cancello pedonale che cancello carraio telecomandato.

## **STRUTTURA E FINITURA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato originale è sicuramente anteriore agli anni '60 ma è stato ampliato e ristrutturato negli anni '80; a quell'epoca risalgono, infatti, le finiture e l'impiantistica tuttora presenti.

I criteri costruttivi sono tradizionali:

- murature perimetrali portanti in laterizio, intonacate, finite al civile e tinteggiate;
- murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- copertura a falde inclinate, in coppi su travatura in legno massiccio, grondaie in lamiera metallica.

Il portico esterno poggia su cinque pilastri in muratura (cm 40 x cm 40) ed ha larghezza interna da mt 2,87 (lato Sud) e mt 1,58 (lato Est), con travatura a vista in legno.

Anche il garage ha struttura muraria portante perimetrale e copertura a falde inclinate con travatura a vista in legno, pavimento in piastrelle.

### **DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA**

#### DISTRIBUZIONE DEI LOCALI E SUPERFICI LORDE:

La distribuzione dei locali interni corrisponde alle planimetrie catastali (all. 2 e 3); l'abitazione, sinteticamente, comprende: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno finestrato ed un portico esterno in muratura lungo i lati Sud-Est e Sud-Ovest.

Più in dettaglio (all. 8) le superfici lorde dei fabbricati ammontano a: mq 88 ca. (abitazione), mq 56 ca. (portico esterno – in GIALLO), mq 18 ca. (garage); inoltre, come sinteticamente anticipato, vi sono (in ROSSO):

- una pompeiana in legno: mt 5,50 x mt 4,80 = mq 26,40;
- un capanno attrezzi: mt 3,00 x mt 3,00 = mq 9,00.

#### FINITURE ED IMPIANTISTICA:

Risalgono all'ultimo intervento di ristrutturazione (primi anni '80); in sintesi:

Portoncino d'ingresso in legno massiccio, porte interne in legno liscio tamburato e verniciato, serramenti in legno massiccio e vetro-camera con avvolgibili in alluminio anti-sfondamento, con azionamento manuale.

Pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti tinteggiate (il soggiorno tipo marmorino); pareti del bagno rivestite fino a 1,20 mt; angolo cottura della cucina piastrellato.

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, con bruciatore a gasolio attualmente non funzionante; il riscaldamento dei locali avviene tramite una stufa a legna e la produzione di acqua calda tramite uno scaldabagno elettrico.

Impianto di aria condizionata con una unità interna ed una esterna.

Impianti idrico ed elettrico normali, privi di certificazione.

A parte il malfunzionamento segnalato relativamente alla centrale termica, che rende necessario prevedere un intervento di sostituzione-manutenzione del bruciatore, le restanti condizioni generali di manutenzione e conservazione del complesso sono buone.

## OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'intestataria catastale Sig.ra [REDACTED].

## PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE

I beni immobili oggetto della presente relazione **sono tornati di proprietà del Sig. [REDACTED]**  
**[REDACTED] seb-**  
**bene risultino catastalmente intestati alla Sig.ra [REDACTED]**  
**[REDACTED]**.

A quest'ultima i beni immobili erano pervenuti a seguito del Verbale di Separazione consensuale (dal marito, Sig. [REDACTED]) con assegnazione di beni, trascritto a Padova il 04-10-2017, nn. 37702 RG e 24201 RP.

Il Fallimento aveva ottenuto dal Tribunale di Padova la sentenza di inefficacia di tale atto di assegnazione (perché intervenuto nel biennio antecedente la sentenza di Fallimento, art. 64 Legge Fallimentare) e sono stati respinti i successivi appelli proposti dalla Sig.ra [REDACTED], prima con Sentenza della Corte d'Appello di Venezia del 24-11-2022 (all. 9) e poi con successiva Ordinanza della Corte di Cassazione n. 1224/2023 R.G. del 25-10-2023 (all. 10).

Come anticipato, quindi, **i beni risultano di proprietà del Sig. [REDACTED]**, che ne era proprietario dal 2005 a seguito dello scioglimento della comproprietà con i fratelli, con atto del 09-05-2005, n. 94156 Rep. Notaio [REDACTED], trascritto a Padova il 20-05-2007, nn. 23186 RG e 12893 RP (all. XXX).

Nell'atto citato il bene viene esplicitamente escluso dalla comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].

## CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PADOVA

Relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione sono risultate:

**A carico della Società [REDACTED]:**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** nessuna

**A carico di** [REDACTED]:

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** nessuna

**A carico di** [REDACTED]:

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/05/2005 - RP 12893 RG 23186**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94156 del 09/05/2005

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Immobili siti in PIOVE DI SACCO (PD)

**ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2017 - RP 2265 RG 13706**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 577/2017 del 22/03/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PIOVE DI SACCO (PD)

**TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2017 - RP 24201 RG 37702**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4803 del 03/10/2017

ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

Immobili siti in PIOVE DI SACCO (PD)

**A carico di** [REDACTED]:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** nessuna

**TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2020 - RP 3848 RG 5837**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 1/2020 del 18/01/2020

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCATI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in PIOVE DI SACCO (PD)

**REGOLARITÀ EDILIZIA – NO**

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e

- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato:
- che il fabbricato originale è stato costruito prima del 01-09-1967 ma, nonostante le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è risultato possibile risalire agli estremi della pratica edilizia originale;
- che è stata successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 870/92 del 24-11-1994, Prot. n. 14145 **(all. 11)**;
- che non risulta essere mai stato né richiesto né rilasciato il Permesso di Abitabilità;
- che sono state successivamente apportate modifiche o cambi di destinazione d'uso per cui erano necessarie Licenze, Concessioni od Autorizzazioni Edilizie;
- che è stata successivamente presentata e completata la pratica edilizia n. 79/2005 del 03-03-2005, per la demolizione di due piccoli fabbricati **(all. 12)**;
- che all'edificio, oltre alle opere per cui è stata richiesta la sanatoria, sono state apportate altre modifiche o cambi di destinazione d'uso per cui era necessaria una pratica edilizia: è stato, infatti, realizzato un portico esterno (in GIALLO) lungo i lati Est e Sud del fabbricato principale;
- che i due manufatti staccati (in ROSSO), ancorché realizzati in legno:
  - eccedono le misure massime fissate dall'art. 13, comma 22 del Regolamento Edilizio, cioè mq 25 per la pompeiana (in realtà di mq 26,40) e mq 5 per il capanno-attrezzi (in realtà di mq 9,00);
  - sorgono a distanza dal confine inferiore a quella minima di mt 5;
- che **l'edificio non è, pertanto, regolare dal punto di vista edilizio.**

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Comune di Abano Terme (PD) è dotato di Piano Regolatore, secondo il quale le aree su cui sorgono i fabbricati ricadono:

- **in Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O. n. 21;**

- in Zona agricola – art. 31 delle N.T.O.

Più dettagliate informazioni sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 13);

#### **CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI – NO**

Da un punto di vista strettamente amministrativo, i fabbricati sono ancora privi del Permesso di Abitabilità, ma si tratta solo di un'incompletezza burocratica.

Molto più problematico è l'**abuso del portico esterno** che, dopo un approfondito confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, **non è risultato condonabile** (all. 14) per:

- distanza dal ciglio stradale (mt 8,60 – in GIALLO) inferiore alla distanza minima (mt 10,00) da via Botta, come fissata dall'art. 12, comma 2 del Regolamento Edilizio, che richiama il Codice della Strada;
- mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 31 comma 13 della Norme Tecniche Operative, cioè le regole compositive relative alle facciate ed ai volumi, contenute dell'Abaco degli Edifici Rurali.

**L'abuso riscontrato è risultato non fiscalizzabile** perché la sua eventuale demolizione può essere eseguita senza pregiudicare la statica del fabbricato principale.

Sussistono, inoltre, altre irregolarità relative alle strutture in legno che eccedono le misure massime fissate dall'art. 13, comma 22 del Regolamento Edilizio, cioè:

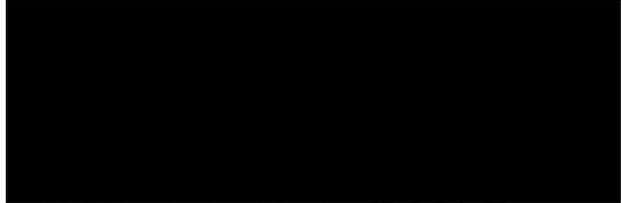
- Pompeiana: superficie massima di 25 mq, altezza massima 3,00 mt;
- Capanno-attrezzi: superficie massima di 5 mq, altezza massima 2,50 mt;
- Entrambi hanno distanza insufficiente dai confini della proprietà (derogabile solo con il consenso del confinante).

Stante quanto appena esposto, **la stima verrà effettuata escludendo il portico esterno ed i manufatti in legno**, data la possibilità di una eventuale demolizione per la remissione in pristino dei luoghi.

A questa condizione i beni immobili possono, a parere del C.T.U., essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.



Padova, lì 23 dicembre 2024



il C.T.U. - Ing. Luigi Corti

