

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 46/2004 – TRIBUNALE DI PADOVA

G.D. dr.ssa Paola ROSSI

Liquidatore dr. Pier Alberto BACCO

Padova 03.02.2025

RELAZIONE TECNICA

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI BORGORICCO – PD

▪	DIVISIONE IN LOTTI	PAGG.	02
▪	LOTTO n. 1 - DITTA INTESTATA- DIRITTI E QUOTE	PAGG.	03
	- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAGG.	03
	- UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA	PAGG.	03-06
	- DESTINAZIONE URBANISTICA	PAGG.	06
	- PROVENIENZA VENTENNALE	PAGG.	06-07
	- STIMA DEL VALORE	PAGG.	07
▪	LOTTO n. 2 - DITTA INTESTATA- DIRITTI E QUOTE	PAGG.	08
	- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAGG.	08
	- UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA	PAGG.	09-12
	- DESTINAZIONE URBANISTICA	PAGG.	12-13
	- PROVENIENZA VENTENNALE	PAGG.	14
	- STIMA DEL VALORE	PAGG.	14-15
▪	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO – LOTTI N. 1 E N. 2	PAGG.	16-17

DIVISIONE IN LOTTI

I beni immobili, acquisiti alla Procedura di Liquidazione, vengono suddivisi nei seguenti **2-DUE LOTTI**

LOTTO N. 1

Appezamento di **TERRENO**, della superficie di mq 3.734 circa, sito in comune di Borgoricco, Pd, via Della Pieve (a sud del civ. 65, a circa 165 metri a nord dell'incrocio con via Scardeone) a destinazione **AGRICOLA**.



LOTTO N. 2 - Appezamento di **TERRENO**, della superficie di mq 3.295 circa, sito in comune di Borgoricco, Pd, a sud di via Capitello (altezza del civ. 7) a destinazione **AGRICOLA**, già compreso entro la **perimetrazione del S.U.A.P. n. 8**.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO N. 1

Appezamento di **TERRENO**, della superficie di mq 3.734 circa, sito in comune di Borgoricco, Pd, via della Pieve (a sud del civ. 65, a circa 165 metri a nord dell'incrocio con via Scardeone) a destinazione **AGRICOLA**.

DITTA INTESTATA - DIRITTI E QUOTE

diritto - **INTERA PIENA PROPRIETÀ**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreno agricolo in Borgoricco, Pd – catastalmente identificato al - **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	qualità	classe	rendita dom. €	rendita agr. €	superficie ha
17	576	seminativo	4	5,78	4,79	00.10.30
17	393	seminativo arborato	3	13,70	9,73	00.20.94
17	397	seminativo	4	3,42	2,84	00.06.10
					sommano	00.37.34

UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI

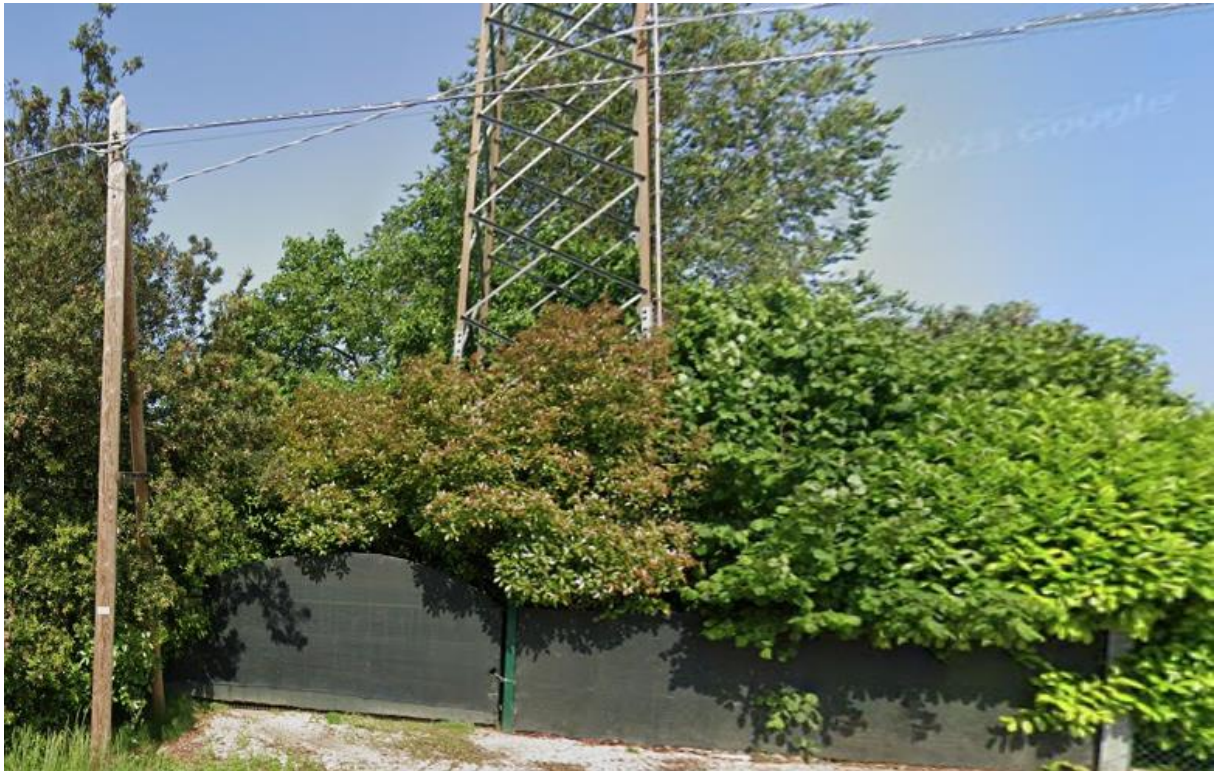
Appezamento di **TERRENO**, sito in comune di Borgoricco, Pd, con accesso da via della Pieve, a sud del civ. 65, a circa 165 metri a nord dell'incrocio con via Scardeone.



Il terreno, pianeggiante, di forma quadrangolare regolare, con lato nord ondulino, delle dimensioni di circa ml 75x50, con lato est confinante con la strada pubblica di via della Pieve e da questa stessa accessibile tramite una cancellata metallica, recintato sui quattro lati, incolto, con presenza di alcuni manufatti precari (presumibilmente riconducibili ad attività orticola privata e di ricovero di animali da cortile), presenta superficie di circa mq 3.734 – su base catastale.

Al confine sud risulta catastalmente identificata una capezzagna di accesso ai lotti interni, con andamento est-ovest da via della Pieve, posta a cavaliere con il confinante terreno – estraneo – identificato al mapp. 687.

Si segnala la presenza di un traliccio – e la relativa servitù di fatto costituita – di un sovrastante elettrodotto posa in corrispondenza dell'accesso a nord-est del lotto.

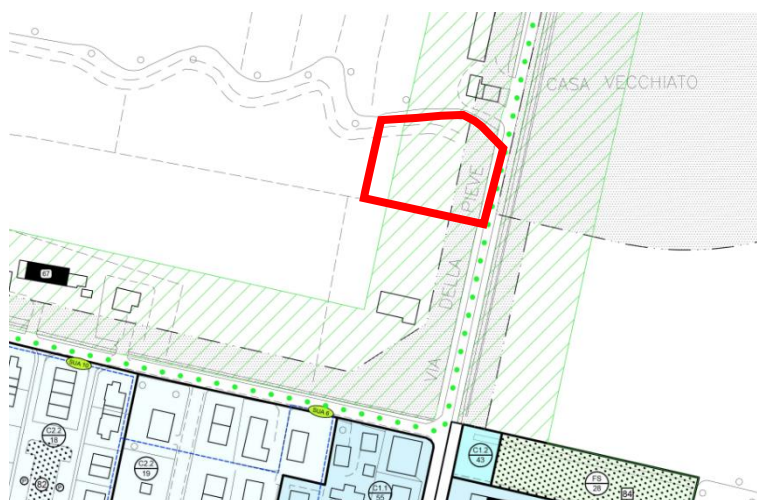






DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni, terreni agricoli in Borgoricco, Pd, ricadono – vigente P.I. – entro la perimetrazione del **graticolato romano**, in **zona agricola**; in parte (minore porzione ovest) in **sottozona E2 di produzione**, con **fascia di rispetto stradale**, ed in parte (maggiore porzione ovest) in **sottozona agricola E3, ad elevata frammentazione fondiaria e ambito di edificazione sottozona E2**, normati dagli artt. 8 delle N.T.O. del P.I. e dalle L.R.V. 24/1985 (artt. 3-4-5-6-7) e 61/1985 e s.m.i.



PROVENIENZA VENTENNALE

I terreni in Borgoricco, Pd,

attualmente identificati al N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 17,

mapp. 576 di ha 00.10.30

mapp. 393 di ha 00.20.94

mapp. 397 di ha 00.06.10

sono pervenuti all'attuale proprietario,

a seguito di

- Atto di **compravendita del 08.04.1998** rep./racc. 97923/- - del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero, trascritto a Padova il 23.04.1998 ai nn. 11067/7597 R.G./R.P.
acquista – intera piena proprietà - i terreni ai mapp. **393** di ha 00.20.94, **397** di ha 00.06.10 e **576** di ha 00.10.30

STIMA DEL VALORE

Si stima il valore economico di mercato del terreno agricolo, come segue

- consistenza = **mq 3.734** – catastali
- prezzo unitario = **€/mq 8,00**
- valore medio di stima = $\text{mq } 3.734 \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 29.872,00 = \text{€ } 29.800,00$ - euro ventinovemila-ottocento/00

NOTE

- valori medi rilevati per aree agricole sul territorio di Borgoricco e limitrofi =€/mq 7,00-9,00
- valori agricoli medi anno 2023 – Commiss. Prov. Espr. - €/ha 61.000,00
- considerata la collocazione, l'accessibilità, la prossimità di altri edificati e le prescrizioni urbanistiche si attribuisce il valore di €/mq 8,00

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO N. 2

Appezamento di **TERRENO**, della superficie di mq 3.295 circa, sito in comune di Borgoricco, Pd, a sud di via Capitello (altezza del civ. 7), a destinazione **AGRICOLA**, già **compreso entro la perimetrazione del S.U.A.P. n. 8** denominato “ ” convenzionato con atto 13.05.2008 (rep./racc. 5753/4074 del notaio dr.ssa Laura Mazzari), comprendente anche ulteriori terreni estranei per complessivi mq 20.437



DITTA INTESTATA - DIRITTI E QUOTE

diritto - **INTERA PIENA PROPRIETÀ**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreno agricolo in Borgoricco, Pd – catastalmente identificato al - **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	qualità	classe	rendita dom. €	rendita agr. €	superficie ha
18	487	semينativo arborato	3	20,71	14,71	00.31.65
18	488	semينativo arborato	3	0,85	0,60	00.01.30
					sommano	00.32.95

UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI

Appezamento di **TERRENO**, sito in comune di Borgoricco, Pd, posto a sud di via Capitello, con accesso in corrispondenza del civ. 7.

Il terreno, pianeggiante, di forma rettangolare, allungata, regolare, con asse maggiore nord-sud, delle dimensioni di circa ml 128 x 26, è **accessibile dalla via Capitello attraverso un'altra proprietà al civ. 7**, identificata ai mapp. 51 e 62 del fg. 8 del N.C.T.R.-Catasto Terreni (mapp. 51 sedime stradale, proprietà in comune di Borgoricco; mapp. 62 sedime di un'impresa edile e movimentazione materiale - soc.

estranea alla presente procedura di liquidazione), in forza di ***“servitù di passaggio pedonale e carroio con ogni mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri cinque, corrente lungo il lato ovest del mapp. 62”*** (come costituita con atto 24.10.1995 rep./racc. 84835/- - del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero, trascritto a Padova il 14.11.1995 ai nn. 27151/18073 R.G./R.P.)

Al sopralluogo è emerso che il terreno è di fatto compreso ed utilizzato – con la presenza anche di setti e pareti di contenimento in cemento armato – quale deposito-movimentazione di materiali vari, dalla stessa impresa edile e di movimentazione materiali edili (deposito-carico-scarico inerti e ghiaia per uso edile) sopra citata, con altri terreni limitrofi, anch'essi compresi nel maggiore comune strumento urbanistico attuativo S.U.A.P. n. 8.



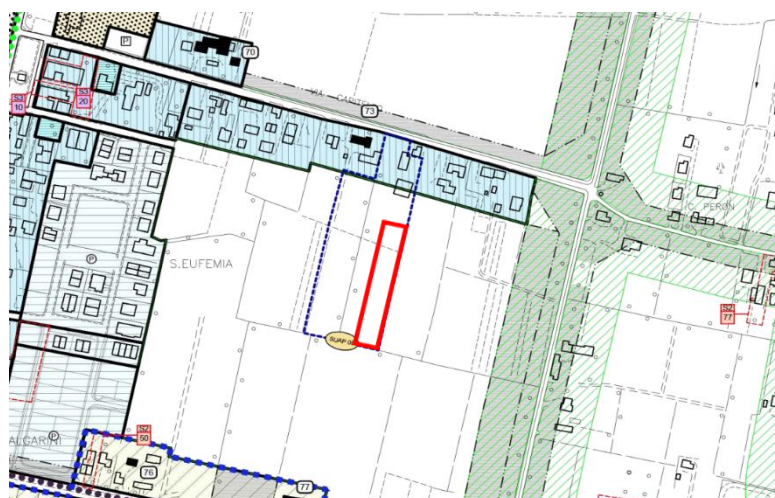






DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni in Borgoricco, Pd, ricadono –
vigente P.I. – entro la perimetrazione del
graticolato romano, in **zona agricola**,
sottozona E2 di produzione, in via
generali normati dagli artt. 8 delle N.T.O.
del P.I. e dalle L.R.V. 24/1985 (artt. 3-4-
5-6-7) e 61/1985 e s.m.i., già ricompresi
all'interno del S.U.A.P. n. 8 – sportello
unico attività produttive – denominato
convenzionato



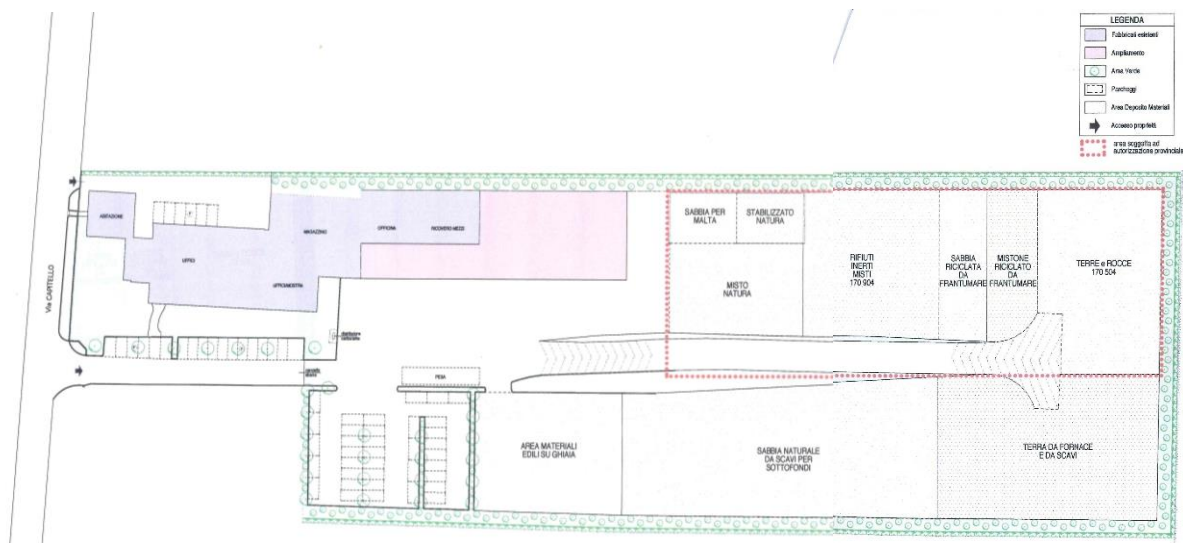
con atto 24.10.1995 (rep./racc. 84835/- - del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero, trascritto a Padova il 14.11.1995 ai nn. 27151/18073 R.G./R.P.)

Il S.U.A.P. n. 8, finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva in essere (nuovo magazzino-deposito, zona uffici, aree a parcheggio e sosta, aree per stoccaggio inerti, ...), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49/2007 di variante al P.R.G. (ora P.I.) e convenzionato con atto 13.05.2008, rep./racc. 5753/4074 del notaio dr.ssa Laura Mazzari), comprende, oltre alle aree periziate ai mapp. **487** e **488** del fg. 18 del N.C.T.R.-Catasto Terreni, anche ulteriori maggiori aree limitrofe, di proprietà terze estranee, identificate ai mapp. 62, 725, 727, 486 e 489, per complessivi mq 20.437.

I terreni periziati – mapp. **488** e **487** – erano individuati nel progetto del S.U.A.P., quali aree destinate a stoccaggio materiali sfusi per edilizia, in particolare sabbie, stabilizzati, pietrisco, inerti vari.

Il S.U.A.P. 8 convenzionato è stato oggetto di rilascio di P.d.C. n. n. 52/2007 del 04.04.2007 e n. S.U.A.P. 8/2008 del 11.07.2008 11.07.2008 ed eseguito solo parzialmente, come da istanza di agibilità parziale del 06.07.2011 cui seguita attestazione di agibilità per silenzio assenso del 05.08.2011; i P.d.C. del 2007 e 2008 sono naturalmente scaduti e non più eseguibili per le parti del piano S.U.A.P. non realizzate, se non previ eventuali nuovi convenzionamento e titoli edilizi.

Al sopralluogo le opere presenti nel sedime di terreno periziato sono riconducibili a quelle relative alla porzione in progetto destinata a deposito e movimentazione di inerti e sabbie varie (sabbia per malta, stabilizzato, misto cava, ...).



PROVENIENZA VENTENNALE

I terreni in Borgoricco, Pd,

attualmente identificati al N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. **18**,

mapp. **487** di ha 00.31.65

mapp. **488** di ha 00.01.30

sono pervenuti all'attuale proprietario,

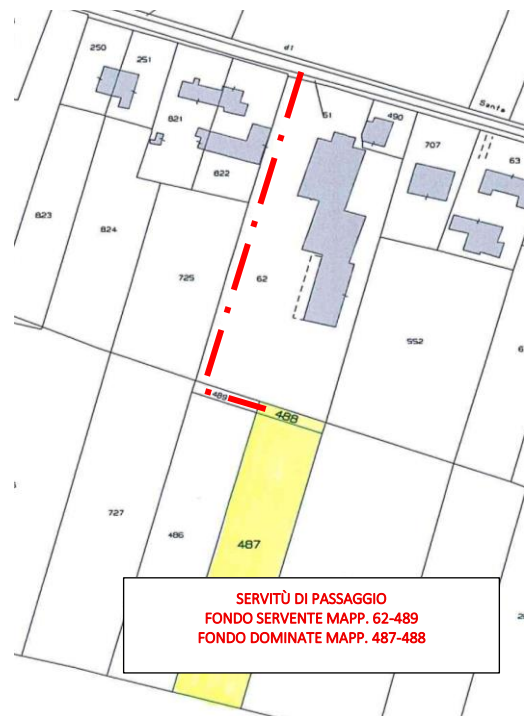
- Atto di **compravendita del 24.10.1995** rep./racc. 84835/- - del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero, trascritto a Padova il 14.11.1995 ai nn. 27151/18073 R.G./R.P.

acquista – intera piena proprietà -
i terreni ai mapp. **487** di ha 00.31.65 e **488** di ha 00.01.30 del fg. **18** del Catasto Terreni.

In atto si costituiva **servitù di passaggio pedonale e carraia** con ogni mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri cinque, corrente lungo il lato ovest del mapp. 62 (acquistato con il medesimo atto 24.10.1995 dalla soc.

) **a favore**
dei mapp. **487-488** e dei mapp. 486-489 (acquistati con il medesimo atto 24.10.1995 da
)
e sul mapp. 489 **a favore** dei mapp. **487 e 488**

a seguito di



STIMA DEL VALORE

Si stima il valore economico di mercato del terreno agricolo, come segue

- consistenza = **mq 3.295** – catastali
- prezzo unitario = **€/mq 7,00**
- valore medio di stima = $\text{mq } 3.295 \times \text{€/mq } 7,00 = \text{€ } 23.065,00 = \text{€ } 23.000,00$ - euro ventitremila/00

NOTE

- valori medi rilevati per aree agricole sul territorio di Borgoricco e limitrofi = €/mq 7,00-9,00;
- valori agricoli medi anno 2023 – Commiss. Prov. Espr. = €/ha 61.000,00;
- si ritiene che le potenzialità del terreno, derivanti dall'attuale utilizzo, compreso nell'area di lavoro (deposito e movimentazione materiali ed inerti) dell'impresa edile (

) e le infrastrutture esistenti (pareti di contenimento in c.a., sbancamenti e rampe di accesso mezzi di cantiere, ...), saranno comunque difficilmente valorizzabili e negoziabili a favore di soggetti terzi estranei all'attuale complessivo assetto proprietario;

- non sono considerate le redditività derivanti da eventuali – non conosciuti – contratti di locazione e/o accordi bonari a favore della proprietà del terreno periziato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO – LOTTI NN. 1 E 2

– risultanze alla Cons.RR.II. di Padova agg. al 31.01.2025 –

Sui terreni in Borgoricco, Pd

LOTTO n. 1 - catastalmente identificato al - **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	superficie ha	VARIAZIONI CATASTALI ANTECEDENTI
18	487	00.31.65	– ex porzione mapp. 77 di ha 00.65.90
18	488	00.01.30	– ex porzione mapp. 77 di ha 00.65.90
		sommano	00.32.95

LOTTO n. 2 - catastalmente identificato al - **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	qualità	VARIAZIONI CATASTALI ANTECEDENTI
17	576	00.10.30	– ex porzione mapp. 56 di ha ha 04.51.44
17	393	00.20.94	– ex porzione mapp. 56 di ha ha 04.51.44
17	397	00.06.10	– ex porzione mapp. 56 di ha 04.30.50 – ex porzione mapp. 56 di ha ha 04.51.44
		sommano	00.37.34

gravano le seguenti ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI pregiudizievoli

- **TRASCRIZIONE** nn. 27151/18073 R.G./R.P. del 14.11.1995
Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraia (in atto di compravendita) del 24.10.1995 rep./racc. 84835/- - del notaio dr. Merone Giorgio di Camposampiero
Fondo servente: terreni al N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 62-489
Fondo dominante: terreni al **lotto n. 2** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 487-488 + altri estranei
- **TRASCRIZIONE** nn. 21114/11797 R.G./R.P. del 19.05.2008
convenzione edilizia del 13.05.2008, rep./racc. 5753/4074 del notaio dr.ssa Laura Mazzari
A favore:
A carico: + altri soggetti estranei
Beni e diritti colpiti: terreni al **lotto n. 2** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 487-488 per l'**intera piena proprietà**, oltre ad altri beni estranei.
- **ISCRIZIONE** nn. 6279/1240 R.G./R.P. del 18.02.2010
Ipoteca volontaria del 15.02.2010, rep./racc. 180857/41177 del notaio dr. Nicola Cassano
A favore:

A carico: + altri soggetti estranei

Beni e diritti colpiti: terreni al **lotto n. 1** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 17, mapp. 393-397-576 per l'**intera piena proprietà**, oltre ad altri beni estranei.

Nota

Sussiste **ANNOTAMENTO** nn. 29351/5023 del 04.09.2020 di restrizione beni – si liberano beni estranei.

- **ISCRIZIONE** nn. 27503/4108 R.G./R.P. del 06.08.2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26.07.2021, rep. 7164 del Tribunale di Padova.

A favore:

A carico: + altri soggetti estranei

Beni e diritti colpiti: terreni al **lotto n. 1** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 17, mapp. 393-397-576 per l'**intera piena proprietà**, al **lotto n. 2** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 487-488 per l'**intera piena proprietà**, oltre ad altri beni estranei.

Nota

Sussiste **ANNOTAMENTO** nn. 29352/5024 del 04.09.2020 di restrizione beni – si liberano beni estranei.

- **ISCRIZIONE** nn. 7059/873 R.G./R.P. del 05.03.2014

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.02.2014, rep. 1114 del Tribunale di Treviso.

A favore:

A carico: + altri soggetti estranei

Beni e diritti colpiti: terreni al **lotto n. 1** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 17, mapp. 393-397-576 per l'**intera piena proprietà**, al **lotto n. 2** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 487-488 per l'**intera piena proprietà**, oltre ad altri beni estranei.

Nota

Sussiste **ANNOTAMENTO** nn. 29353/5025 del 04.09.2020 di restrizione beni – si liberano beni estranei.

- **TRASCRIZIONE** nn. 48340/34327 R.G./R.P. del 18.12.2024

Sentenza di apertura di liquidazione controllata del 17.10.2024, rep./racc. 349/- - del Tribunale di Padova A favore:

A carico:

Beni e diritti colpiti: terreni al **lotto n. 1** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 17, mapp. 393-397-576 per l'**intera piena proprietà**, al **lotto n. 2** – N.C.T.R.-Catasto Terreni fg. 18, mapp. 487-488 per l'**intera piena proprietà**.



Arch. Marco Calderone