

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

G.D. Dott. Cantelli Vincenzo

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Fallimento n. 298/2013

PERIZIA DI STIMA

Santa Caterina d' Este (Pd) - fraz. " Vighizzolo d' Este"

Fg. 6 Part. 751-757-858-859

Fg. 6 Part. 852-841-844-845-846-847-652



TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

G.D. Dott. Cantelli Vincenzo

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Fallimento n. 298/2013

[Redacted]

[Redacted] avente ad oggetto la progettazione, gestione e commercializzazione di insediamenti e di interventi industriali, legalmente rappresentata dai liquidatori

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Curatori fallimentari

Dott. Luca Pieretti con studio a Padova, Piazza Salvemini n. 2

Dott. Michele Antonucci con studio a Padova, via XX Settembre n. 79

Periti Estimatori

Ing. Roberto Grassetto con studio a Padova, via Makallè n. 97 sc. A

Geom. Enrico Tridello con studio a Padova, via Makallè n. 12.

Firmato Da: GRASSETTO ROBERTO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 19c5cccb4e4ed72be6a12075ab665504e



INDICE

1. INCARICO - QUESITO	4
2. PREMESSE	6
3. INDAGINI SVOLTE	6
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	7
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO	8
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.T.)	9
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	9
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G./P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE E PARAMETRI EDIFICATORI, PGRA	16
9. CONFINI DI PROPRIETA'	20
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	22
11. DIMENSIONI LORDE - SUPERFICI	23
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	24
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	24
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI	24



15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEI BENI 25

1. INCARICO - QUESITO

I sottoscritti Roberto Grassetto, nato a Padova il 19.10.1953, domiciliato in Padova c.a.p. 35138, via Makallè n. 97 sc. A, c.f. GRSRRT53L19G224W, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 1347 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1340, ed Enrico Tridello, nato a Padova il 18.03.1964, domiciliato a Padova, c.a.p. 35138, via Makallè n. 12, c.f. TRDNRC64C18G224X, iscritto al Collegio dei geometri di Padova al n. 3373 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1654, nominati C.T.U. nel fallimento in oggetto dal Curatore Dott. Luca Pietretti con apposito provvedimento, venivano incaricati di effettuare la stima degli immobili di proprietà della fallita, nonché della consulenza generica in ordine alle problematiche relative alla gestione e vendita dei predetti immobili.

Al fine di poter adeguatamente rispondere alle richieste della Curatela Fallimentare gli scriventi hanno provveduto ad esperire le seguenti formalità:

1. descrizione dei beni, previa individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dai titoli di provenienza, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;



- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, 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;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'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.

4. identificazione, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima, in caso di variazioni;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni immobili 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, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione);



6. predisposizione della propria relazione con i relativi allegati.

2. PREMESSE

Trattasi di terreni in Comune di Santa Caterina d'Este in zona centrale della frazione Vighizzolo d' Este - provincia di Padova, accessibili da Via 25 Aprile (laterale di Via Roma) e da Via Giovanni Paolo II.

3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni sono state effettuate delle visure presso l'Agenzia del Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti necessari e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.

- visura catastale per soggetto e visure storiche

Sono stati esaminati i documenti a disposizione della procedura.

Sono state effettuate delle ispezioni presso le Conservatorie RR.II. competenti, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i suddetti beni.

Sono state più volte analizzate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina d'Este (Pd) le previsioni Urbanistiche reperendo i seguenti documenti:

- certificato di destinazione urbanistica con indicazioni del P.I. e N.T.O..

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nel sito oggetto di perizia nel corso dei quali sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio degli scriventi risultano degni di nota.

Sono stati realizzati dei rilievi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, le stampe significative.



Sono state poi effettuate indagini di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato e conseguentemente il valore degli immobili considerando gli aspetti che li condizionano.

**4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI
NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO**

Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di ESTE (Rif.to rettifica del 26/05/2005)

UNITÀ NEGOZIALE n. 1 (Per il diritto di PROPRIETA')

Immobile n. 1

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,
Particella 652, Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 29 centiare;

Immobile n. 135

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto FABBRICATI, Sez.
Urbana -, Foglio 6, Particella 757, Sub. -, Natura T-TERRENO, Consisten-
za 297 mq, Indirizzo VIA ROMA, Piano T-1;

Immobile n. 136

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto FABBRICATI, Sez.
Urbana -, Foglio 6, Particella 852, Sub. -, Natura T-TERRENO, Consisten-
za 404 mq, Indirizzo VIA ROMA, Piano T;

Immobile n. 137

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,
Particella 751, Natura T-TERRENO, Consistenza 13 are 23 centiare;

Immobile n. 138

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,



Particella 841, Natura T-TERRENO, Consistenza 4 are;

Immobile n. 139

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 844, Natura T-TERRENO, Consistenza 12 are 59 centiare;

Immobile n. 140

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 845, Natura T-TERRENO, Consistenza 13 are 78 centiare;

Immobile n. 141

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 846, Natura T-TERRENO, Consistenza 13 are 99 centiare;

Immobile n. 142

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 847, Natura T-TERRENO, Consistenza 8 are 11 centiare;

Immobile n. 143

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 858, Natura T-TERRENO, Consistenza 14 are 3 centiare;

Immobile n. 144

Comune L878 – VHIGHIZZOLO D'ESTE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 6,

Particella 859, Natura T-TERRENO, Consistenza 57 centiare.

**5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA
TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E
QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento
coincidono con quelli rilevati presso l'Agenzia del Territorio.



**6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA
DEL TERRITORIO (N.C.T.)**

COMUNE VIGHIZZOLO D' ESTE (PD) - Catasto TERRENI

Foglio 6

mapp. 751 – seminativo - cl. 2 – are 13 ca 23 – R.D. € 10,65 – R.A. € 7,52;

mapp. 841 – seminativo - cl. 2 – are 4 – R.D. € 3,22 – R.A. € 2,27;

mapp. 844 – seminativo - cl. 2 – are 12 ca 59 – R.D. € 10,14 – R.A. € 7,15;

mapp. 845 – seminativo - cl. 2 – are 13 ca 78 – R.D. € 11,10 – R.A. € 7,83;

mapp. 846 – seminativo - cl. 2 – are 13 ca 99 – R.D. € 11,27 – R.A. € 7,95;

mapp. 847 – seminativo - cl. 2 – are 8 ca 11 – R.D. € 6,53 – R.A. € 4,61;

mapp. 858 – seminativo - cl. 2 – are 14 ca 3 – R.D. € 11,30 – R.A. € 7,97;

mapp. 859 – seminativo - cl. 2 – ca 57 – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,32;

mapp. 652 – ente urbano - 29 ca.

COMUNE VIGHIZZOLO D' ESTE (PD) - Catasto FABBRICATI

Foglio 6

mapp. 757 – area urbana - 297 mq - Via Roma Piano T-1;

mapp. 852 – area urbana - 404 mq - Via Roma Piano T.

così intestati:

[Redacted area]

[Redacted area] - Proprietà per 1/1.

**7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI
NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE
PERIODO**



Gli scriventi periti hanno provveduto ad effettuare la verifica presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando quanto segue:

PROVENIENZA

I beni in Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) oggetto di perizia erano di proprietà delle seguenti ditte:

A)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per averli acquisiti a seguito di:

- quanto alle particelle 424 e 606 per sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Padova in data 25/02/1993, Sent. 1112/93, Reg. 9511/90, Cron. 1272/3, Rep. 5155 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Este in data 24/01/1994 ai nn. 308/242;

- quanto alla particella 58 per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] apertasi in data 18/03/1988, giusta dichiarazione di successione presentata presso l' ufficio del Registro di Este in data 09/03/1995 n. 56 Vol. 457 trascritta ad Este in data 16/02/1996 ai nn. 666/491.

Con atto di compravendita in data 08.07.2003 Rep. 34.830 Notaio Roberto Agostini di Padova (PD) [REDACTED]

Firmato Da: GRASSETTO ROBERTO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 19c5cccb4e4ed72b66a12075ab665504e



[redacted] acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 6 particelle 424-porzione, 606-porzione, 58-porzione.

Con successivo Atto di identificazione catastale Rep. 35954 del 26/01/2004, a seguito di frazionamento, venivano identificate le particelle di proprietà esclusiva [redacted], più precisamente così identificate:

Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) - Catasto Terreni - Foglio 6 particelle 765-758-755.

B)

[redacted]

Per averli acquisiti a seguito di:

- atto di compravendita Notaio Sergio Cardarelli allora in Este in data 27/09/1988 rep. n. 45.478 registrato ad Este in data 17/10/1988 al numero 1308 Atti privati e trascritto ad Este in data 10/10/1988 ai nn. 4102/3201.

Con atto di compravendita in data 05.06.2003 Rep. 34.640 Notaio Roberto Agostini di Padova (PD) [redacted]

[redacted] acquistava dal suddetto proprietario i beni in Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 6 part. 650-652-306-651-318 e censiti al Catasto Fabbricati Foglio 6 part. 318.

C)

[redacted]

Per averli acquisiti a seguito di:



- atto di compravendita Notaio Giuseppe Ponzi di Stanghella in data 25/09/1985 rep. n. 4.760, registrato ad Este in data 11/10/1985 al numero 2041 Atti pubblici e trascritto ad Este in data 18/10/1985 ai numeri 3391 Reg. Gen. E 2567 Reg. Part. .

Con atto di compravendita in data 08.07.2003 Rep. 34.829 Notaio Roberto Agostini di Padova (PD) [redacted]

[redacted] acquistava dal suddetto proprietario i beni in Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 6 particelle 52-porzione, 56-porzione.

Con successivo Atto di identificazione catastale Rep. 35955 del 26/01/2004, a seguito di frazionamento, venivano identificate le particelle di proprietà esclusiva della [redacted], più precisamente così identificate:

Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) - Catasto Terreni - Foglio 6 particelle 748-749-751-752.

D)

Per averli acquisiti a seguito di:

- quanto alle particelle 43-369-371-375-457-737 per successione legittima in morte di [redacted] apertasi in data 30/10/1993, giusta dichiara-



zione di successione presentata presso l' ufficio del Registro di Este in data 28/03/1994 n. 2 Vol. 449 trascritta ad Este in data 16/09/1994 ai nn. 3448/2565;

- quanto alla particella 370 per atto di compravendita in data 16/05/1972 rep. n. 31.797 Notai oValdini di Este registrato ad Este in data 29/05/1972 al numero 848 e trascritto ad Este in data 09/06/1972 ai nn. 1648/1408.

Con atto di compravendita in data 13.03.2003 Rep. 33.958 Notaio Roberto Agostini di Padova (PD) [redacted]

[redacted] acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Vighizzolo d' Este (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 6 particelle 43-369-371-375-457-737-370.

Iscrizioni / Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere

- **nota del 17.01.2011 nn. R.G. 256 - R.P. 50**

Titolo

Ipoteca per € 6.080.000,00 Capitale € 3.040.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14.01.2011 Rep. 182.548/42290 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Vighizzolo d' Este (PD)

Catasto Terreni Fg. 6, Part.: 844-845-846-847-652-751-858-852

Catasto Fabbricati Fg. 5, Part.: 852.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

- **nota del 17.01.2011 nn. R.G. 256 - R.P. 51**



Titolo

Ipoteca per € 7.876.000,00 Capitale € 3.938.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14.01.2011 Rep. 182.548/42290 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti**A favore:** **Contro:**

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Vighizzolo d' Este (PD)

Catasto Terreni Fg. 6, Part.: 844-845-846-847-652-751-858-852

Catasto Fabbricati Fg. 5, Part.: 852.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

- **nota del 17.01.2011 nn. R.G. 256 - R.P. 52**

Titolo

Ipoteca per € 7.834.000,00 Capitale € 3.917.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di finanziamento in data 14.01.2011 Rep. 182.548/42290 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti**A favore:** **Contro:**

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Vighizzolo d' Este (PD)

Catasto Terreni Fg. 6, Part.: 844-845-846-847-652-751-858-852

Catasto Fabbricati Fg. 5, Part.: 852.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

- **nota del 17.01.2011 nn. R.G. 256 - R.P. 53**

Titolo

Ipoteca per € 5.070.000,00 Capitale € 2.535.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di finanziamento in data 14.01.2011 Rep. 182.548/42290 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Vighizzolo d' Este (PD)

Catasto Terreni Fg. 6, Part.: 844-845-846-847-652-751-858-852

Catasto Fabbricati Fg. 5, Part.: 852.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

- **nota del 17.01.2011 nn. R.G. 256 - R.P. 54**

Titolo

Ipoteca per € 1.540.000,00 Capitale € 770.000,00 anni 10 con atto di concessione a garanzia di finanziamento in data 14.01.2011 Rep. 182.548/42290 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Vighizzolo d' Este (PD)

Catasto Terreni Fg. 6, Part.: 844-845-846-847-652-751-858-852

Catasto Fabbricati Fg. 5, Part.: 852.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

- **nota del 05.03.2014 nn. R.G. 937 – R.P. 689**

Titolo

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Padova il



04/12/2013 Rep. n. 298.

Soggetti

A favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]

Contro: [redacted]

Trascrizioni non pregiudizievoli

Convenzione edilizia a favore del Comune di Vighizzolo d' Este con atto in data 02/05/2005 Rep. 39.046 Notaio Roberto Agostini di Padova, Trascritta il 26/05/2005 ai n.ri 1934 Reg. Part. e 3323 Reg. Gen..

ATTI NON TRASCRITTI

Con VERBALE DI ASSEMBLEA in data 15.10.2008 Rep. 46.684 Notaio

Gottardo di Padova MAI TRASCRITTO la [redacted]

[redacted] ha modificato la propria ragione sociale in [redacted]

[redacted] con sigla

[redacted] ed ha trasferito la propria sede da [redacted]

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G./P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE E PARAMETRI EDIFICATORI, PGRA

Si riporta quanto indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato unitamente ad estratto delle norme tecniche di attuazione).



Fg. 6 Part. 751-858

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento – art. 25 delle N.T.O.;
- Vincoli Tutele e Fasce rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio – art. 55 delle N.T.O.

Fg. 6 Part. 859

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento – art. 25 delle N.T.O. *(Nota: da una sovrapposizione con le cartografie del P.I. la particella 859 risulterebbe ricadere in zona C2 a differenza di quanto indicato nel CDU);*
- Vincoli Tutele e Fasce rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio – art. 55 delle N.T.O.

Fg. 6 Part. 757

- zona "C1" residenziale semiestensiva di completamento – art. 25 delle N.T.O. (parzialmente);
- Viabilità (parzialmente);
- Vincoli Tutele e Fasce rispetto: Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio – art. 55 delle N.T.O.

Fg. 6 Part. 846-847-852-652

- zona "C2" residenziale di espansione – art. 27 delle N.T.O.;
- Vincoli Tutele e Fasce rispetto:
Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio – art. 55 delle N.T.O.;
- Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua – vincolo paesaggistico (art. 48 del PI).

Fg. 6 Part. 841-844-845

- zona "C2" residenziale di espansione – art. 27 delle N.T.O. *(Nota: da*



una sovrapposizione con le cartografie del P.I. la particella 841 risulterebbe ricadere in "viabilità" a differenza di quanto indicato nel CDU);

- Vincoli Tutele e Fasce rispetto:

Rischio idraulico del PAI di tipo P2 medio – art. 55 delle N.T.O.;

Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua – vincolo paesaggistico (art. 48 del PI);

Fasce di tutela e vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua – fascia tutela fluviale (art. 48 del PI).

Le particelle 859-847-652-852-846-845-844 ricadono all'interno del Piano di lottizzazione "Coseconuno", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18/11/2003, e reso esecutivo con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale con Delibera n. 5 del 14 febbraio 2005. Le opere di urbanizzazione risultano ultimate, collaudate e cedute al Comune di Vighizzolo d'Este con atto di cessione gratuita Rep. n 45663 del 05/05/2008 Notaio Giorgio Gottardo di Padova.

Parametri edificatori e norme - vedi allegato CDU con estratto delle Norme tecniche

Zone "C1"

Per le zone C1 il P.I. prevede il completamento e la saturazione del tessuto mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, con possibilità di individuazione di lotti per la nuova edificazione "Tipo A" con volume massimo di 600 mc e "Tipo B" con volume massimo di 800 mc.

Come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Caterina d'Este con pec del 25/02/2025 (All. 10) "in sede di adozione del P.I. n. 3 non sono



pervenute richieste di individuazione di lotti di tipo "A" e "B" per le zone C1" ed "allo stato attuale, in zona C1 in assenza della individuazione dei lotti di tipo "A" e "B", ai sensi dell'art. 25 delle N.T.O. gli unici interventi consentiti sono per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. ecc..".

Ciò non toglie la vocazione edificatoria delle zone C1 e potranno i future varianti al P.I. essere richiesti inserimenti di lotti "A" e "B" dai futuri aventi diritto.

Zone "C2"

Per le zone C2 l'art. 27 delle NTO prevede l'attuazione del PI mediante PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 1,0 mc/mq, numero massimo di piani fuori terra pari a 2 e altezza massima 7,5 m.

Si segnalano i seguenti vincoli e tutele:

- *Vincolo paesaggistico fiumi (150m) art. 48 NTO;*
- *Fascia di tutela fluviale (100m) art. 48 NTO.*

PGRA

I terreni oggetto di perizia risultano così classificati negli elaborati del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA): Aree a pericolosità idraulica Moderata "P1" e rischio Idraulico moderato "R1" con tiranti MPH TR100 h2 da 50 a 100 cm ($0.5 \leq h < 1$).

Porzione della particella 841 ricade in area classificata con rischio idraulico medio "R2".

Per l'attestazione del rischio idraulico per gli interventi specifici va utilizzato il software HEROLite messo a disposizione dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.



Per l'edificazione in tali aree è necessaria la verifica di compatibilità idraulica (rif. All. A punti 2.1 e 2.2 dell' All. V al PGRA) e comunque ad una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna (la quota minima di sicurezza potrebbe essere maggiore di 0,5 m e va individuata in fase di verifica di compatibilità idraulica).

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Le singole particelle facenti parte dell'intero compendio immobiliare confinano come segue:

Foglio 6

particella 757

a Nord – particella 42 altra ditta;

a Sud – particelle 858-859 stessa ditta;

a Est – Via 25 Aprile (strada di lottizzazione);

a Nord/Ovest – Via Roma;

particella 859

a Nord – particella 757 stessa ditta;

a Sud – particella 900 altra ditta;

a Est – Via 25 Aprile (strada di lottizzazione);

a Ovest – particella 858 stessa ditta;

particella 858

a Nord – particella 757 stessa ditta;

a Sud – particella 751 stessa ditta;

a Est – particella 859 stessa ditta e particella 850 altra ditta;

a Ovest – particella 55 altra ditta;



particella 751

a Nord – particella 858 stessa ditta;

a Sud – particella 753 altra ditta;

a Est – particella 850 altra ditta e strada/park di lottizzazione;

a Ovest – particella 55 altra ditta;

particella 852

a Nord e Ovest – strada di lottizzazione;

a Sud – particelle 652-847 stessa ditta;

a Est – particella 847 stessa ditta;

particella 652

a Nord – particella 852 stessa ditta;

a Sud/Est/Ovest – particella 847 stessa ditta;

particella 847

a Nord – particelle 652-852 stessa ditta e strada di lottizzazione;

a Sud – particella 885 altra ditta;

a Est – particella 846 stessa ditta;

a Ovest – strada di lottizzazione;

particella 846

a Nord – strada di lottizzazione;

a Sud – particella 764 altra ditta;

a Est – particella 845 stessa ditta;

a Ovest – particella 847 stessa ditta e particella 885 altra ditta;

particella 845

a Nord – strada di lottizzazione;

a Sud – particella 764 altra ditta;



a Est – particella 844 stessa ditta;

a Ovest – particella 846 stessa ditta;

particella 844

a Nord – strada di lottizzazione;

a Sud – particella 764 altra ditta;

a Est – particelle 843-759 altre ditte;

a Ovest – particella 845 stessa ditta;

particella 841

a Nord – particella 736 altra ditta;

a Sud/Est – strada di lottizzazione e Via Valli;

a Ovest – particelle 803-840-839 altre ditte.

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo stato dei luoghi è rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Santa Caterina d'Este al centro della frazione Vighizzolo d'Este (provincia di Padova) tra Via Roma e Via Valli, in una zona caratterizzata da un edificato di tipo residenziale da cui è facilmente raggiungibile la S.R. 10 Padana inferiore lungo la direttrice Monselice-Mantova.

Alcuni terreni ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione "Coseconuno" per il quale fu stipulata in data 02/05/2005 la Convenzione rep. n. 39.046 notaio Roberto Agostini: le urbanizzazioni sono state ultimate e collaudate, e sono state cedute al Comune con Atto di cessione gratuita di aree al Comune rep. n. 45.663 notaio Giorgio Gottardo in data 5 maggio 2008.

Attualmente gli immobili oggetto di stima si presentano liberi, incolti e privi



Foglio 6, Particella 845	Sup. catastale mq. 1378
Foglio 6, Particella 846	Sup. catastale mq. 1399
Foglio 6, Particella 847	Sup. catastale mq. 811
Foglio 6, Particella 852	Sup. catastale mq. 404
Foglio 6, Particella 652	Sup. catastale mq. 29
Totale lotto B	Sup. catastale mq. 5680

12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Nessun contratto locazione risulta in essere.

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI.

Sono state rilevate le seguenti servitù (riferite alle aree assoggettate poi a Piano di Lottizzazione):

- servitù di passaggio (citata nell' atto di provenienza "B") di cui all' atto 05/06/1965 rep. 16.516 Notaio Giovanni Feriani di Vicenza registrato a Vicenza in data 18/06/1965 al numero 2231 Atto pubblici e trascritto ad Este in data 05/07/1965 ai nn. 1877/1600: al riguardo la parte venditrice dichiarò che detta servitù si sarebbe estinta per effetto della realizzazione della strada in esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- servitù reciproca di distanza (citata nell' atto di provenienza "A") costituita con atto 14/12/1994 rep. 19.172 Notaio Cardarelli allora in Este, regi-



strato ad Este in data 28/12/1994 al numero 1739 e trascritto ad Este in data 03/01/1995 ai nn. 40/34 (a riguardo i precedenti proprietari, signori Faggion-Pajarin, garantivano espressamente non riguardare le porzioni di aree oggetto dell'atto di compravendita rep. 34.830 del 08/07/2003);

Si segnala che nella documentazione "Cosecon-Attiva" è presente la seguente nota: *"a carico del lotto 2 (corrispondente al mappale 845) servitù di condotta acque bianche / si garantisce accesso nel caso in cui necessiti ispezione"*.

Si richiama la Convenzione Rep. n. 39.046 del 02/05/2005 Notaio Roberto agostini di Padova relativa all' attuazione del Piano di Lottizzazione.

Si segnala la presenza di linea aerea enel lungo il confine est della particella 841 (a confine con Via Valli).

15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, vista la consistenza dei beni, la loro ubicazione, le previsioni del vigente P.I., l'attuale andamento del mercato immobiliare, e dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

LOTTO A Fg. 6 Part. 751-757-858-859

Terreni a prevalente destinazione residenziale

siti in Comune di Santa Caterina d' Este (Pd)

fraz. " Vighizzolo d' Este"

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di



Superficie catastale totale: mq 3080,00

Valore di stima a corpo € 30.000,00 (euro trentamila/00)

LOTTO B Fg. 6 Part. 841-844-845-846-847-852-652

Terreni a prevalente destinazione residenziale urbanizzati

siti in Comune di Santa Caterina d' Este (Pd)

fraz. " Vighizzolo d' Este"

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

[Redacted]

[Redacted]

Superficie catastale totale: mq 5680,00

Valore di stima a corpo € 100.000,00 (euro centomila/00)

La valutazione dei beni in oggetto corrisponde allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti periti incaricati in questa loro relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firmano.

Padova, li 10 giugno 2025

Ing. Roberto Grassetto

Roberto Grassetto



Geom. Enrico Tridello

Enrico Tridello



Allegati:

- All.1 Estratto trascrizione sentenza di fallimento sui beni in esame;
- All. 1.1 Rettifica RG 2998 RP 2181 del 26/05/2025 della Trascrizione sentenza fallimento con inserimento della part. 652 Foglio 6;
- All.2.1 Visura Catastale;
- All.2.2 Estratto di mappa;
- All.2.3 Visure Storiche;
- All.3 Ispezioni Conservatoria e atti di provenienza;
- All.4 Convenzione Rep. 39046 del 02/05/2005;
- All.5 Atto Cessione gratuita Aree Rep. 45663 del 05/05/2008;
- All.6 Certificato di Destinazione Urbanistica e NTO;
- All.7 Comunicazione Pec dell'ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina D'Este del 25/02/2025;
- All.8 Documentazione Fotografica.



QUADRO RIEPILOGATIVO		
Lotto	Identificativo	Valore
A	Proprietà per l'intero di lotto sito a Santa Caterina d'Este (Pd) fraz. Vighizzolo d' Este Foglio 6 Part. 751-757-858-859	€ 30.000,00
B	Proprietà per l'intero di lotto sito a Santa Caterina d'Este (Pd) fraz. Vighizzolo d' Este Foglio 6 Part. 841-844-845-846-847-852-652	€ 100.000,00

