

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO
n. 67 N/2014

Giudice delegato: dott.ssa Caterina SANTINELLO

Commissario giudiziale: dott. Alberto MAZZO

Liquidatore giudiziale: dott. Tomaso LO RUSSO



Perito: geom. Andrea Giuliani

N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – ramo civile – Tribunale di Padova

Aggiornamento della relazione tecnica
di CONGRUITA' ESTIMI

già redatti in data 29/12/2014 con
asseverazione presso il Tribunale di Padova **n. 9653**



PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel/Fax 049 6997491 cell. 348 5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G224O - Part.Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984

N^ 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N^ 2693 Albo Consulenti Tecnici – ramo civile – Tribunale di Padova



1. PREMESSE

Nel corso delle attività liquidatorie è emersa la necessità di reperire tutte le informazioni utili e necessarie alla definizione dei titoli di proprietà in capo [REDACTED] delle unità immobiliari attualmente comprese nell'attivo concordatario.

Trattasi di un'area con destinazione urbanistica così certificata:

Ai sensi della *Variante 1 al PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I) APPROVATA con Delibera di C.C. n. 56 del 19/12/2023 e la Variante 2 al PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I) ADOTTATA con Delibera di C.C. n. 15 del 23/04/2024* riportano le medesime destinazioni urbanistiche di seguito riportate: N.C.T. Fg. n. 24 Mapp. nn. 1422, 1425, 1427, 1430, 1431, (1432 parte), 1433, 1435:

- Zona Territoriale Omogenea: Z.T.O. "C1/PDR 1"
- Destinazione d'uso: residenziale, commerciale/direzionale max mq 673;
- Superficie territoriale: mq 6700;
- Volume massimo edificabile: mc 13400 (i.t. 2 mc/mq);
- Parcheggi: residenziali mq 450, commerciali/direzionali mq 537;
- Aree a verde: mq 450;
- Altezza massima: 2 piani fuori terra;
- Dati Tecnici: Vedi articoli nn. 5 - 11 - 12 - 19 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.
- N.C.T. Fg. n. 24 Mapp. n. (1432 parte)
- Tipo zona: Area per la viabilità principale.
- Destinazione di zona: Strada.
- Interventi ammessi: Negli elaborati di P.I. sono evidenziate le infrastrutture del sistema della viabilità



esistenti (strade statali, strade regionali, strade provinciali, strade comunali, piste ciclabili), nonché

l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità e/o allargamento e potenziamento di quella esistente.

- Dati tecnici: si rimanda all'art. 64 Var.1 e all'art. 65 Var. 2 delle Norme Tecniche Operative

Beni Storico-culturali e testimoniali e relative tutele: le aree interessate dal presente certificato ricadono all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua D.lgs. 42/2004 così come riportato all'art. 73 delle N.T.O.

Mentre ai sensi del *PIANO DI ASSETTO DEL TERRITO (P.A.T.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 02 aprile 2014, e approvato mediante Conferenza dei Servizi il 17/08/2015*, presenta la seguente destinazione urbanistica di seguito riportata: N.C.T. Fg. n. 24 Mapp. nn. 1422, 1425, 1427, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435:

- Tavola B01 Carta dei Vincoli: Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. c - Corsi d'acqua Canale Bisatto, Canale Bagnarolo, Scolo Costa, Scolo Lispida Inferiore, Canale Palù, Canale Fossa Monselesana, Aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei, P.U.R.T. - Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale - zona A3 con temperatura acqua termale < 50° C, Paesaggi antropici e da rigenerare - Aree ad elevato tasso di monumentalità (P.T.C.P. Sistema del Paesaggio - rif. n°4)
- Tavola B03 Carta delle Fragilità: Area idonea a condizione, Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004, Aree limitrofe al Parco dei Colli Euganei
- Tavola B04 Carta delle Trasformabilità: A.T.O. 3 - Insediativo - residenziale Urbanizzazione consolidata/residenziale.



Per cui sussistono le norme descritte negli articoli nn. 17-24-25-29-47-49-50-51 delle Norme Tecniche del P.A.T. stesso. Si precisa che Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è uno strumento urbanistico che determina le scelte strategiche e di sviluppo del territorio comunale, senza tuttavia produrre effetti conformativi diretti sulle destinazioni d'uso dei suoli, le quali sono demandate al successivo Piano degli Interventi (P.I.)", Sono altresì fatti salvi eventuali vincoli imposti da norme nazionali, regionali (P.T.R.C.), provinciali (P.T.C.P.), intercomunali (P.A.T.I), comunali (P.A.T.) e dal Regolamento Edilizio, in particolare quelli riguardanti i vincoli D. Lgs. 42/2004, i vincoli stradali D. Lgs. 285/92 e 360/93 e ss.mm.ii. nonché i limiti di distanza dagli allevamenti di cui all'art. 50 lett. d) della L.R. 11/04 e successiva D.G.R. 3178/04.

Infine ai sensi del PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA), Vista la Delibera n. 3 del 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali avente ad oggetto "Il ciclo Piani di Gestione Rischio Alluvioni. - Art. 14, comma 3 Direttiva 2007/60/CE. Adozione dell'aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006 e corrispondenti misure di salvaguardia" (G.U. n. 29 del 04/02/2022), le aree interessate dal presente certificato non ricadono in zona a rischio idraulico e non presenta pericolosità idraulica.

2. VERIFICA CONGRUITA' VALUTAZIONE

Identificazione catastale:

Catasto terreni - NCEU Comune di Monselice (PD) Fig. 24

- mapp. **1425** Cl. Ente Urbano sup. cat. 150 mq - corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1425, area urbana di mq. 150;



- mapp. **1430** Cl. Ente Urbano sup. cat. 11 mq - corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1430, area urbana di mq. 11;
- mapp. **1431** Cl. Ente Urbano sup. cat. 117 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1431, area urbana di mq. 117;
- mapp. **1432** Cl. Ente Urbano sup. cat. 1430 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1432, area urbana di mq. 1430;
- mapp. **1433** Cl. Ente Urbano sup. cat. 875 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1433, area urbana di mq. 875;
- mapp. **1435** Cl. Ente Urbano sup. cat. 180 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1435, area urbana di mq. 180;

Diritto Venduto: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ

- mapp. **1436** Cl. Ente Urbano sup. cat. 125 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1436, area urbana di mq. 125;

Diritto Venduto: PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/3

3. VERIFICA CONGRUITA' VALUTAZIONE

Identificazione catastale:

Catasto terreni - NCEU Comune di Monselice (PD) Fg. 24

- mapp. **1422** Cl. Ente Urbano sup. cat. 638 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1422, area urbana di mq. 638;
- mapp. **1427** Cl. Ente Urbano sup. cat. 547 mq- corrispondente al Catasto Fabbricati al foglio 24 mappale 1427, area urbana di mq. 638;

Diritto Venduto: PIENA ED INTERA PROPRIETÀ

4. NOTA CONCLUSIVA

Si precisa che in relazione ai suelencati mappali suddetti era stata stipulata la convenzione in data 15 febbraio 2011 in attuazione del programma integrato di



PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel/Fax 049 6997491 cell. 348 5126907
cf. GLN NDR 84D04 G224O - Part.Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984

N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - ramo civile - Tribunale di Padova



riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (cd. PIRUEA) denominato "via San Giacomo" ed il successivo contratto di permuta di cosa presente con cosa futura stipulato in data 14 giugno 2012 (rep. 146.648 racc. 25753 Notaio Ponzi), cui si rinvia per tutto quanto qui non espressamente richiamato.

Si precisa infine che il presente elaborato ha la funzione di definire il perimetro di proprietà in capo alla [REDACTED] delle unità immobiliari attualmente comprese nell'attivo concordatario e che le risultanze dell'approfondimento svolto non hanno alcun impatto sulla valutazione di cui alla perizia di stima da me redatta in data 29.12.2014 e depositata agli atti della procedura.

Padova, 10 Giugno 2025

In fede

Geometra Andrea Giuliani



The stamp is circular with the text "COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI PADOVA" around the perimeter. Inside, it says "MONTEGROTTO TERME", "Geom.", "ANDREA GIULIANI", and "n. 4439".

Si allega C.D.U.

