

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA
Sezione Civile

FALLIMENTO

R.G. 115/2015
Perizia di Stima

Aggiornamento alla relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Paola Rossi

CURATORE
Dott.ssa Maria Teresa Buson

C.T.U.
Dott. Arch. Anna Pavoni
Via C. Goldoni 1
35010 Massanzago (PD)
Tel. +39 338 4868499



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Anna Pavoni, nata a Lodi (MI) il 15.03.1978, C.I. n. CA94996IR, C.F. PVNNNA78C55E648L, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 3057, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici – Ramo Civile del Tribunale di Padova al n. 2662, in data 5 novembre 2025, a seguito del provvedimento del G.D. Dott.ssa Paola Rossi, veniva contattata dal Curatore della procedura fallimentare R.G. 115/15, Dott.ssa Maria Teresa Buson, per l'incarico di revisione e aggiornamento dei valori peritali già redatti nell'anno 2016.

In data 06 novembre 2025 la scrivente provvedeva a inoltrare al Comune di Codevigo formale richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

A seguito di reiterati solleciti, in data 02 febbraio 2026 la sottoscritta riceveva, a mezzo PEC, il CDU richiesto.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA E STATO DEI LUOGHI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Codevigo in data 02 febbraio 2026 emerge la piena conferma di quanto già attestato nel previgente CDU – Prat. n. 2015-035 del 4 ottobre 2015, non risultando evidenziate modifiche né difformità sostanziali rispetto al quadro urbanistico-edificatorio allora rappresentato.

ANALISI DI MERCATO E VALUTAZIONE

La sottoscritta CTU, dopo aver svolto le necessarie indagini preliminari, effettuato le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codevigo (PD) e controllato la situazione ipotecaria aggiornata gravante sui beni, al fine di accertare l'eventuale presenza di variazioni rispetto alla precedente perizia del 2016 e di confermare l'attuale quadro delle formalità pregiudizievoli, nonché a seguito di ulteriore sopralluogo eseguito in data 27 gennaio 2026, finalizzato alla verifica dello stato generale del compendio,

espone quanto segue.

0.1 AGGIORNAMENTO DEL VALORE UNITARIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il valore unitario già determinato nel 2016 in € 50,00/mc, ridotto del 15% per la natura giudiziaria della vendita (pari quindi a € 42,50/mc), risulta oggi non più attuale alla luce dell'andamento del mercato immobiliare locale, della totale assenza di interesse manifestata negli ultimi dieci anni e dell'aumento dei costi di costruzione.

In considerazione della collocazione dell'area nel Comune di Codevigo e della domanda edilizia estremamente debole, unitamente al rischio operativo connesso allo sviluppo dell'intervento, si ritiene congruo assumere un valore unitario compreso tra € 30,00 e € 40,00/mc, con valore di riferimento prudenzialmente assunto pari a **€ 30,00/mc**.

studio@architettopavoni.it - info@pec.architettopavoni.it



0.1.A RISCHI DI SVILUPPO DELL'INTERVENTO

I rischi di sviluppo che incidono in modo significativo sull'appetibilità del compendio e sul valore dei diritti edificatori sono così sintetizzabili:

- Rischio urbanistico e procedurale, legato alla necessità di completare o aggiornare gli iter amministrativi e progettuali, con possibili tempi non immediati.
- Rischio economico-finanziario, connesso ai rilevanti costi di urbanizzazione, progettazione, oneri e realizzazione delle opere, a fronte di un ritorno economico incerto e dilazionato nel tempo.
- Rischio di mercato, determinato dalla domanda locale molto contenuta e dai lunghi tempi di assorbimento delle nuove costruzioni.
- Rischio temporale, dovuto ai tempi medio-lunghi necessari per avviare, sviluppare e completare l'intervento.
- Rischio gestionale e operativo, legato alla complessità del cantiere, alla variabilità dei costi di costruzione e alla necessità di coordinare imprese e fornitori.
- Rischio concorsuale, tipico delle procedure fallimentari, connesso alla natura coattiva della vendita, all'assenza di garanzie e alla percezione di maggior rischio da parte degli operatori.

Tali elementi giustificano l'adozione di un parametro prudenziale, coerente con il rischio complessivo dell'operazione e con il contesto di mercato.

0.2 VALORE DELLE AREE PERTINENZIALI ESTERNE AL P.U.A.

Per quanto riguarda le aree pertinenziali esterne al PUA, già valutate nel 2016 in € 10,00/mq e ridotte a € 8,50/mq, presentano oggi un valore di mercato ulteriormente ridotto, in ragione della loro natura non edificabile, della loro funzione meramente pertinenziale, della mancanza di appetibilità autonoma, e della domanda estremamente debole.

Si ritiene pertanto congruo assumere per questi immobili un valore unitario compreso tra € 6,50 e € 7,50/mq, con valore di riferimento pari a € 7,00/mq.

0.3 AREE DA CEDERE A STANDARD

Le aree da cedere a standard, già valutate nel 2016 in € 5.500,00, vengono aggiornate alla luce dell'incremento dei costi notarili e delle spese di manutenzione.

Si ritiene congruo assumere:

- € 3.500,00 per l'atto di trasferimento,
- € 3.000,00 per le operazioni di pulizia e sistemazione dell'area,

per un totale di € 6.500,00.

0.4 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

Applicando i valori sopra esposti ai volumi urbanistici assentibili dei singoli lotti, nonché valorizzando le superfici agricole esterne al P.U.A. al valore unitario di € 7,00/mq e



considerando gli oneri necessari per la cessione delle aree a standard, il valore complessivo del compendio risulta pari a **€ 538.667,50**

Lotto	Sup. fondiaria (mq)	Volume (mc)	Valore edificabile (€ 30/mc)	Sup. agricola (mq)	Valore agricolo (€ 7/mq)	Totale lordo lotto (€)
04	2.324,00	3.650,00	109.500,00	—	—	109.500,00
06	1.015,00	1.642,50	49.275,00	—	—	49.275,00
07	1.255,00	1.642,50	49.275,00	—	—	49.275,00
08	1.500,00	2.336,00	70.080,00	—	—	70.080,00
09	780,00	1.095,00	32.850,00	—	—	32.850,00
10	1.510,00	1.934,50	58.035,00	429,00	3.003,00	61.038,00
11	1.100,00	1.642,50	49.275,00	349,00	2.443,00	51.718,00
12	989,00	1.350,50	40.515,00	347,00	2.429,00	42.944,00
13	1.700,00	2.208,25	66.247,50	820,00	5.740,00	71.987,50

0.5 RIDUZIONE PER LA NATURA CONCORSALE DELLA PROCEDURA

In conformità alla prassi importo ricavato viene ulteriormente ridotto del **15%**, determinando un valore finale pari a **€ 457.867,38**, che si ritiene opportuno arrotondare a **€ 458.000,00**.

0.6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUL VALORE

La prolungata assenza di manifestazioni di interesse non può essere assunta quale parametro diretto di valutazione del bene, poiché riflette la scarsa liquidità del mercato locale e la complessità dell'intervento, più che un effettivo azzeramento del valore intrinseco dei diritti edificatori.

Il valore adottato pari a € 30,00/mc, ridotto a € 25,50/mc per la natura giudiziaria della vendita, risulta già fortemente prudentiale e non ulteriormente riducibile, in quanto:

- il compendio mantiene una consistente potenzialità edificatoria,
- la volumetria è pienamente riconosciuta dagli strumenti urbanistici vigenti,
- sono presenti opere di urbanizzazione già realizzate o impostate,
- una ulteriore riduzione determinerebbe una sottostima non conforme ai principi estimativi



IL VALORE DI REALIZZO

Alla luce di quanto sopra descritto la scrivente consulente, Arch. Anna Pavoni, espone:

L'immobile oggetto della procedura fallimentare R.G. 115/15 è stimato in € 458.000,00 (Euro quattrocentocinquantottomila/00) cui vanno detratti ulteriori € 6.500,00 quali costi stimati per le aree da cedere (punto 0.3).

Il valore di mercato degli immobili è valutato pertanto pari a € 451.500,00 (Euro quattrocentocinquantunomilacinquecento/00).



Estratto di mappa
in rosso: confini di proprietà della ditta Nord Est S.p.a.
in blu: mappali dei lotti edificabili
in verde: area vincolata da fascia di rispetto Canale Consortile

CONCLUSIONI E CONGEDO

La scrivente consulente, ringraziando per l'incarico rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni precisazione o chiarimento ritenuti opportuni.

Massanzago, 16 Febbraio 2026



C.T.U.

Dott. Arch. Anna Pavoni

INDICE ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. CDU rilasciato dal Comune di Codevigo
3. Documentazione fotografica del sopralluogo

