DAVIDE RAVAROTTO
ARCHITETTO
via XXV aprile, n. 13 – 35036 MONTEGROTTO TERME (PD) tel. e fax 049 79 36 02 mail: dravarot@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dott.ssa Paola Rossi

FALLIMENTO N. 151/2018 R.G.

CURATORE: **dr. Roberto Tomasetti** di Padova, via Nicolò Tommaseo n. 74/A.

C.T.U.: **arch. Davide Ravarotto** di Montegrotto Terme (PD), via XXV Aprile n. 13.

Fallimento di:

avente ad oggetto l'attività di impresa edile, commercio al minuto di materiali da costruzione.

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. INCARICO-QUESITO 2
2. PREMESSA 3
3. INDAGINI SVOLTE 3
4. LOTTO N. 1 4
4.1. DIRITTO VENDUTO 4
4.2. DITTA INTESTATA 4
4.3. QUALITÀ 4
4.4. UBICAZIONE 4
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE 4
4.6. CONFINI 5
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO 6

4.8. OCCUPAZIONE 6
4.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 6
4.10. PROVENIENZA 7
4.11. STIMA DEL LOTTO N. 1 8
5. LOTTO N. 2 9
5.1. DIRITTO VENDUTO 9
5.2. DITTA INTESTATA 9
5.3. QUALITÀ 9
5.4. UBICAZIONE 9
5.5. DESCRIZIONE CATASTALE 9
5.6. CONFINI 10
5.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO 10
5.8. OCCUPAZIONE 10
5.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO 11
5.10. PROVENIENZA 14
5.11. SERVITÙ 14
5.12. STIMA DEL LOTTO N. 2 15
6. FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI 17
6.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 17
6.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 17
7. ELENCO ALLEGATI 19

1. INCARICO-QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, già C.T.U. nella procedura in oggetto, a seguito della stipula dell'atto "Stralci Divisionali" n. 31.459 di rep. del 27.03.2024 a rogito notaio Carlo Doardo di Padova, il sig. diveniva pieno proprietario di una parte del compendio oggetto delle precedenti perizie, mentre la restante parte veniva assegnata ai due fratelli

Con la presente integrazione peritale verranno pertanto riformulati i lotti che saranno poi oggetto di procedura competitiva, all'interno del presente fallimento.

2. PREMESSA

I beni oggetto di integrazione sono tutti ubicati in Comune di Casalserugo, località Ronchi, per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto suddividere tali beni nei seguenti due lotti:

Lotto n. 1: **piena proprietà** di sette appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui (tranne uno), della superficie catastale complessiva di mq 35.620, accessibili da via Luigi Pirandello.

Lotto n. 2: **piena proprietà** di due appezzamenti di terreno edificabili a destinazione residenziale completamente da urbanizzare, della superficie catastale complessiva di mq 9.275, appartenenti al P.d.L. "Scheda progetto 16R: Ronchi nuovi luoghi centrali", accessibili da via Cà Ferrante, attraverso l'esercizio di una servitù di passaggio.

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini presso le Conservatorie RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Casalserugo, al fine di verificarne la destinazione urbanistica delle aree;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 8 foto.
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * * * * * * * * * *

4. LOTTO N. 1

4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena Proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

4.3. QUALITÀ

Sette appezzamenti di terreno agricolo tra loro contigui (tranne uno), della superficie catastale complessiva di mq 35.620.

4.4. UBICAZIONE

Comune di Casalserugo (PD), località Ronchi, via Luigi Pirandello clicca qui.

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

1) Unità immobiliari distinte al:

Catasto Terreni: Comune di Casalserugo (PD), Fg. 13:

Mapp	Sup.	Qualità	Cl.		R.D.		R.A.
20	1.05.96	seminativo	4	€	51,69	€	46,52

21	87.69	seminativo	4	€	42,77	€	38,49
22	01.77	semin arbor	2	€	1,60	€	0,91
145	72.35	seminativo	4	€	35,29	€	31,76
146	04.78	semin arbor	2	€	4,32	€	2,47
410	51.50	seminativo	4	€	29,26	€	22,61

sommano ha 3.24.05

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 1 e visura per soggetto all. n. 2).

2) Unità immobiliare distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Casalserugo (PD), Fg. 12:

Mapp	Sup.	Qualità	Cl.		R.D.		R.A.
92	32.15	seminativo	3	€	20,64	€	14,94

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 1 e sempre nella visura per soggetto all. n. 2).

4.6. CONFINI

- **del mapp. 410** (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp.li nn. 407 – 409 – 376 – 20 – 210 stesso Comune e Foglio; via Luigi Pirandello;
- **dei mapp.li 20, 21, 22, 145, 146** (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp.li nn. 210 – 410 – 376 – 183 – 188 – 365 – 193 – 44 – 249 – 361 – 308 – 40 – 19 stesso Comune e Foglio;
- **del mapp. 92** (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp. nn. 36 – 93 – 95 – 475 – 478 – 35 e 34 stesso Comune e Foglio.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa da n. 1 a n. 6.
Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Casalserugo (PD), località Ronchi, con accesso da via Luigi Pirandello, composto da sette appezzamenti di terreno agricolo di cui sei tra loro contigui, dalla conformazione geometrica frastagliata, aventi una superficie catastale complessiva di mq 35.620.
Il complesso articolato, si inserisce nel comparto geografico ricompreso dal disegno dei percorsi di via Pirandello, via Cà Ferrante e la SP3, in un contesto urbano di carattere rurale a bassa densità edilizia, ove la continuità dei terreni coltivati cede talvolta il passo a piccoli insediamenti edilizi a prevalente destinazione abitativa.
I terreni si sono presentati prevalentemente pianeggianti, inedificati, in gran parte privi di recinzione ed incolti.
L'accesso avviene da via Pirandello, attraverso la particella 410. In tale tratto iniziale, il suolo è occupato da materiale di risulta e calcinacci di cantiere.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è libero.

* * * * * * * * * * * * *

4.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Casalserugo è dotato di **P.I.** (Piano degli Interventi), secondo il quale le aree in oggetto ricadono:

- quanto ai **mappali 20 – 21 – 22 – 92 – 145 – 146 – 410 (parte)** in **ZONA E2** – **Zone Agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario** disciplinate in via principale dagli artt. 26 e 28 delle N.T.O..

- quanto al **mapp. 410 (parte)** in **ZONA E2** – **Zone Agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario con sovrapposta fascia di rispetto stradale** disciplinate in via principale dagli artt. 26-28 e 41delle N.T.O..

* * * * * * * * * * * * *

4.10. PROVENIENZA

Quanto ai mapp.li 20, 21, 22, 145, 146 e 410

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto erano di proprietà esclusiva della sig.ra

A seguito della morte della suddetta signora, avvenuta il , i beni sono pervenuti per successione legittima ai sig.ri

giusta Denuncia registrata a Padova, Vol. 88888 n. 476629 del 28.12.2020, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 14.01.2021 ai nn. 1145/769.

Quanto al mapp. 92

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto appartenevano ai sig.ri essendo pervenuti loro il 23.12.1971 per successione in morte del sig.

giusta Denuncia registrata a Padova, Vol. 8 n. 296 del 26.02.1972.

Successivamente, con atto Stralci Divisionali n. 31.459 di rep. del 27.03.2024 a rogito notaio Carlo Doardo di Padova (cfr. all. n. 3), ivi registrato il 09.04.2024 al n. 12477 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 10.04.2024 ai nn. 13259/9416 e nn. 13260/9417, i suddetti beni venivano assegnati in piena proprietà al sig.

4.11. STIMA DEL LOTTO N. 1

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di utilizzare una valutazione a misura secondo la formula €/mq determinato sulla base della superficie catastale.

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

* * * * * * * * * * * * *

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI:

Valutazione unitaria: €/mq. 7,00.

Superficie catastale: mq 35.620

VALORE DEI TERRENI AGRICOLI: mq. 35.620 x € 7,00 = € 249.340,00;

Arrotondabili ad € 250.000,00.

(diconsi Euro duecentocinquantamilavirgolazero).

* * * * * * * * * * * * *

STIMA DEL LOTTO N. 1

Il Valore del presente lotto è determinato dal valore dell'intero, al quale andrà detratto il minor valore in percentuale per l'assenza di garanzia per vizi sul bene

venduto; nel caso di specie pari al 15%.

VALORE DEL LOTTO N. 1 = € 250.000,00 – 15% = € 212.500,00.

Arrotondabili ad **€ 210.000,00**.

(diconsi Euro duecentodiecimilavirgolazero).

* * * * * * * * * * * * *

5. LOTTO N. 2

5.1. DIRITTO VENDUTO

Piena Proprietà.

5.2. DITTA INTESTATA

5.3. QUALITÀ

Due appezzamenti di terreno edificabili a destinazione residenziale completamente da urbanizzare, della superficie catastale complessiva di mq 9.275, appartenenti al P.d.L. “Scheda progetto 16R: Ronchi nuovi luoghi centrali”, accessibili attraverso l’esercizio di una servitù di passaggio.

5.4. UBICAZIONE

Comune di Casalserugo (PD), località Ronchi, via Cà Ferrante clicca qui.

5.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Terreni Comune di Casalserugo, Fg. 12:

Mapp	Sup.	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
127	59.80	seminativo	3	€ 38,39	€ 27,80
129	32.95	seminativo	3	€ 21,15	€ 15,32

Sommano are 92.75

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visure per soggetto sempre all. n. 2).

5.6. CONFINI

Dell'intero lotto (partendo da nord in senso orario secondo il catasto Terreni): mapp. nn. 363 – 519 – 517 – 26 – 128- e 410, stesso Comune e Foglio.

* * * * * *** * * * * *

5.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione nn-7-8, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di due appezzamenti di terreno edificabili da urbanizzare a destinazione residenziale, della superficie catastale complessiva di mq 9.275, facenti parte del Piano di lottizzazione "Scheda progetto 16R: Ronchi nuovi luoghi centrali", attualmente accessibili da via Ca' Ferrante mediante l'esercizio di una servitù di passaggio pedonale e carraia.

Il complesso, dalla conformazione geometrica regolare con il lato maggiore in posizione longitudinale, si trova al limite territoriale est della zona residenziale sviluppata in prossimità del centro abitato della frazione comunale ove sono presenti i principali servizi.

I terreni si sono presentati prevalentemente pianeggianti, inedificati, in gran parte privi di recinzione ed incolti.

5.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto è libero.

* * * * * *** * * * * *

5.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Casalserugo è dotato di **P.I.** (Piano degli Interventi), secondo il quale le aree in oggetto ricadono:

- **mapp. 127 (parte)** in **Z.T.O. FC Aree Attrezzate a parco, gioco e sport** ricadente entro il perimetro di un "Ambito di riqualificazione" all'interno della Z.T.O. C2 Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate, disciplinata in via principale dagli art. 15 e 39 delle N.T.O. ed alle prescrizioni del PdL Scheda di Progetto 16R approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008, in atti del Comune;
- **mapp. 127 (parte)** in **Z.T.O. FD Aree Attrezzate a parco, gioco e sport** ricadente entro il perimetro di un "Ambito di riqualificazione" all'interno della Z.T.O. C2 Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate, soggetta alle prescrizioni degli art. 15 e 40 delle N.T.O. ed alle prescrizioni delle N.T.A. del PdL Scheda di Progetto 16R approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008, in atti del Comune.
- **mapp. 127 (parte)** in **Z.T.O. FC Aree Attrezzate a parco, gioco e sport** all'interno della Z.T.O. C2 Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate, disciplinata in via principale dall'art. 39 delle N.T.O. ed alle prescrizioni delle N.T.A. del PdL Scheda di Progetto 16R approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008, in atti del Comune;
- **mapp.li 127 (parte) e 129** in **Z.T.O. C2** soggetta alle prescrizioni dagli art. 15 e 20 delle N.T.O. ed alle prescrizioni delle N.T.A. del PdL Scheda di Progetto 16R approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008, in atti del Comune.

Il lotto è quindi coinvolto dalle previsioni di un intervento urbano eseguito mediante la formulazione di Piano di lottizzazione denominato "Scheda Progetto 16R:

RONCHI NUOVI LUOGHI CENTRALI" approvato con D.G.C. n. 50 del 02.04.2008.
IN MERITO ALL'AMBITO EDIFICABILE SI EVIDENZIA che a seguito di Convenzione Urbanistica per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione Scheda Progetto 16R: "Ronchi Nuovi Luoghi Centrali" n. 6827 di rep. del 21.04.2009 a rogito notaio Laura Mazzari di Padova (cfr. all. n. 5), ivi registrata presso l'Ufficio di Padova 1 il 05.05.2009 al n. 7619 serie 1T ed ivi trascritta presso la Conservatoria RR.II. il 06.05.2009 ai nn. 16760/9624, la ditta lottizzante si impegnava e forniva idonee garanzie per l'urbanizzazione dell'area, stabilendo altresì modalità e tempi per l'esecuzione delle opere stesse, obbligandosi tra l'altro a:

- dare esecuzione al Piano di Lottizzazione;
- cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate a:
  - parcheggi e sosta per mq 3.100;
  - verde pubblico per mq 16.800;
  - strade e marciapiedi per mq 9.540;

  per un totale di mq 29.440 così come evidenziate negli elaborati di progetto;
- realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria;
- assumere l'onere e le spese di allacciamento delle opere necessarie per collegate la zona ai pubblici servizi di fognatura, approvvigionamento idrico, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefonia e gas metano;
- corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le disposizioni dell'art.81, 5 comma della L.R. 61/85 ossia:
  - 25% prima del Permesso di costruire contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione stessa, pari ad € 60.342;
  - 25% a 180 gg dal rilascio del Permesso di costruire, pari ad € 60.342;
  - 25% a 540 gg dal rilascio del Permesso di costruire, pari ad € 60.342;

strade e marciapiedi per mq 9.540

- costituire fidejussione assicurativa n. 131010159, accesa il 15.01.2009 per un importo complessivo di € 422.394,00 a garanzia per il pagamento degli gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- trasferire gli obblighi assunti in caso di alienazione anche parziale agli acquirenti;
- costituire fidejussione assicurativa n. 131001931, accesa il 15.01.2009 per un importo complessivo di € 895.000,00 a garanzia per gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa. Tale garanzia sarà svincolata a seguito della cessione delle aree al Comune.

IN MERITO SI EVIDENZIA che la convenzione ha durata decennale a decorrere dalla sua sottoscrizione, pertanto risulta scaduta lo scorso 20.04.2019. Tuttavia, l'art. 30 comma 3 bis della L. 98 del 09.08.2013, stabilisce che "*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*". A seguito di tale norma, la scadenza della suddetta convenzione è stata automaticamente prorogata di tre anni (20.04.2022).

Successivamente:

- l'art. 10 comma 4 bis della L. 76 del 16.07.2020, ha prorogato ulteriormente di tre anni la validità degli accordi di convenzione, pertanto nel caso di specie al 20.04.2025;
- l'art.10, comma 11-decies del Decreto Legge 198/2022 cd. Milleproroghe conv. dalla Legge 14/2023, proroga tra l'altro, di ulteriori due anni la scadenza delle convenzioni urbanistiche di lottizzazione.

SI EVIDENZIA INFINE, che l'aggiudicatario del lotto subentrerà negli obblighi e

vincoli previsti dalla convenzione urbanistica.

* * * * * * * * * * * * *

I dati dimensionali principali dell'ambito da lottizzare sono i seguenti (cfr. scheda: all. n. 6):

Superficie d'intervento: mq 50.890;

Superficie fondiaria: mq 21.410;

indice di edificabilità fondiaria (media): 1,6627 mc./mq.

* * * * * * * * * * * * *

5.10. PROVENIENZA

Da ben oltre il ventennio i beni costituenti il presente lotto appartenevano ai sig.ri essendo pervenuti loro il 23.12.1971 per successione in morte del sig. giusta Denuncia registrata a Padova, Vol. 8 n. 296 del 26.02.1972.

Successivamente, con atto Stralci Divisionali n. 31.459 di rep. del 27.03.2024 a rogito notaio Carlo Doardo di Padova (cfr. sempre all. n. 3), ivi registrato il 09.04.2024 al n. 12477 serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 10.04.2024 ai nn. 13259/9416 e nn. 13260/9417, i suddetti beni venivano assegnati in piena proprietà al sig.

5.11. SERVITÙ

L'accesso dalla pubblica via al presente lotto è garantito da una:

- servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, costituita col suddetto atto Stralci Divisionali n. 31.459 di rep. del 27.03.2024 a rogito notaio Carlo Doardo di Padova (cfr. sempre all. n. 3), ivi registrato il 09.04.2024 al n. 12477 serie 1T ed

ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 10.04.2024 ai nn. 13262/9418, da esercitarsi anche con mezzi agricoli, sulla striscia di terreno larga metri lineari 5 (cinque) insistente sulle particelle 124 e 363 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Casalserugo, rimasta in comproprietà ai signori

in quote uguali tra loro e corrente lungo il confine est di dette particelle e quale meglio evidenziata nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera "B", e a favore dell'area agricola identificata con le particelle 129 e 127 del Foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Casalserugo, assegnata in piena ed esclusiva proprietà al signor

5.12. STIMA DEL LOTTO N. 2

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di utilizzare una valutazione a misura secondo la formula €/mc. determinato sul volume urbanistico massimo realizzabile a disposizione.

Infine, all'intero stimato verrà applicata una riduzione "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

* * * * * * * * * * * * *

STIMA DEL'INTERO

Per la determinazione del volume urbanistico edificabile a disposizione dei terreni in oggetto è necessario rapportare gli standards generali del P.d.L. alle caratteristiche dei terreni in oggetto, determinando proporzionalmente la superficie fondiaria a disposizione (superficie che effettivamente sarà edificata), la quale moltiplicata per l'indice di edificabilità fondiaria, consentirà di definire il volume urbanistico a disposizione del compendio in oggetto.

A tal fine, si prendono come riferimento i seguenti parametri indicati all'interno della tabella allegata al progetto urbanistico di cui alla Convenzione approvata (cfr. sempre all. n. 6):

Superficie d'intervento: mq 50.890;

Superficie fondiaria: mq 21.410;

indice di edificabilità fondiaria (media): 1,6627 mc./mq.

I terreni oggetto di stima son costituiti dai mapp.li 127 e 129 di complessivi mq 9.275. Tale area in detta sede può essere considerata come la superficie di intervento appartenente al fallimento.

La proporzione che ne consegue, relativa al rapporto tra la superficie fondiaria effettivamente edificabile rispetto all'intero ambito di intervento, è pari a mq 3.904,77 circa, che moltiplicata per l'indice di edificabilità fondiaria (1,6627 mc./mq), porta ad un volume realizzabile di mc. 6.492,46.

Arrotondabili a mc. 6.490,00

Valutazione unitaria: €/mc. 30,00.

VALORE DELL'INTERO: mc. 6.490,00 x € 30,00 = € 194.700,00;

Arrotondabili ad € 195.000,00.

(diconsi Euro centonovantacinquemila/00).

STIMA DEL LOTTO N. 2

Il Valore del presente lotto è determinato dal valore dell'intero, al quale andrà detratto il minor valore in percentuale per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto; nel caso di specie pari al 15%.

VALORE DEL LOTTO N. 2 = € 195.000,00 – 15% = € 165.750,00.

Arrotondabili ad **€ 165.000,00**.

(diconsi Euro centosessantacinquemilavirgolazero).

* * * * * * * * * * * * *

6. FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI

Presso le Conservatorie dei RR.II. di Padova si sono effettuate le ispezioni ipotecarie aggiornate al 26.06.2024, al fine di verificare la presenza di formalità pregiudizievoli sui lotti in oggetto (cfr. all. n. 7).

* * * * * * * * * * * * *

6.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 42282 R.G. e 26803 R.P. del 30.10.2018 (cfr. all. n. 8):

a favore:

a carico:

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 04.10.2018, n. 151/2018 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: non indicato;

diritto: non indicato.

6.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 13261 R.G. e 2034 R.P. del 10.04.2024 (cfr. all. n. 9):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca in ripetizione a seguito di divisione immobiliare del 27.03.2024 n. 31459/3535 di rep. a rogito notaio Carlo Doardo di Padova per la somma di € 75.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 75.000,00;

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 3660 del 01.06.2018;

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Casalserugo (PD), Catasto Terreni, Fg. 12:

mapp. 92 di are 32.15;

mapp. 129 di are 32.95;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Casalserugo (PD), Catasto Terreni, Fg. 12:

mapp. 127 di are 59.80;

diritto: proprietà per la quota di 2/3.

* * * * * * * * * * * * *

Montegrotto Terme, lì 12 luglio 2024

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

7. ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 Estratto di mappa con aree evidenziate;

Allegato n. 2 Visura per soggetto;

Allegato n. 3 Provenienza: atto stralci divisionali notaio C. Doardo;

Allegato n. 4 Estratto di mappa con aree evidenziate;

Allegato n. 5 Convenzione Urbanistica;

Allegato n. 6 Dati dimensionali standards urbanistici;

Allegato n. 7 Ispezione ipotecaria dati anagrafici;

Allegato n. 8 Trascrizione Fallimento;

Allegato n. 9 Iscrizione ipoteca in ripetizione.

* * * * * *** * * * * *