TRIBUNALE DI PADOVA

FALLIMENTO n. 271N/2015 del 27.11.2015

[redacted]

Partita Iva [redacted]

RELAZIONE PERITALE

(BENI IMMOBILI)

Giudice dei Fallimenti : Dott.ssa Caterina Zambotto

Curatore Fallimentare : Avvocato Nicolò Spuglia della Marra

Perito Stimatore : Mario Benetello architetto

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA · MARIO BENETELLO

Viale Manzoni, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8342391 mabenet@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it

INDICE

Indice	*Pagina 2*
Premesse	*Pagina 3*
RELAZIONE	*Pagina 3*
Comunicazioni sopralluogo	*Pagina 3*
Descrizione dei beni	*Pagina 3*
I dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti	*Pagina 4*
Corrispondenza - Regolarità censimento catastale	*Pagina 4*
Provenienza dei beni - diritti comproprietà	*Pagina 5*
Vincoli	*Pagina 6*
Assegnazione aree e alloggi	*Pagina 6*
Conformità edilizia	*Pagina 6*
Stima	*Pagina 6*
Situazione urbanistica	*Pagina 6*
Formalità pregiudizievoli	*Pagina 10*

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenete@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it

PREMESSE

Il sottoscritto Architetto Mario Benetello, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 777 (1985) e iscritto dalla data del 26.11.1990 all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1131, residente in Vicolo Mazzini 18, con studio in Padova in Vicolo Mazzini 18/3 tel. 049-65.75.77, libero professionista, è stato nominato dal curatore fallimentare, giusta autorizzazione del 28.12.2015 del G.D. Dott.ssa Micol Sabino, perito per la stima dei beni immobili compresi nell'attivo della procedura fallimentare.

RELAZIONE

A) Descrizione dei beni

I beni in attivo al fallimento, così come riportati nella sentenza di fallimento n. 271N/2015 del 27.11.2015, trascritta alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 40406 R.G. e 26774 R.P. in data 23.12.2015, vengono di seguito così descritti:

N.C.T. Comune di Casalserugo Foglio 12 mappale 128 di are 34.44 seminativo classe 3 reddito dominicale € 22.11, reddito dominicale € 16.01 e mappale 410 di are 73.40 seminativo arborato classe 2 reddito dominicale € 60.32, reddito agrario € 37.91 intestati per la quota di 1/1 alla società [redacted] con sede in Casalserugo c.f. e p.i. [redacted] confini a nord mappali 408 e 409, ad est mappali 363, 127 e 129 a sud mappale 26 ed ad ovest mappali 70, 125 e 408. Variazioni catastali: variazione del 09/01/1996 n. 37767.1/1996 in atti dal 07/10/2002 (protocollo n. 278516) VARIAZIONE DI COLTURA, FRAZIONAMENTO del 04/07/2008 n. 179664.1/2008 in atti dal 04/07/2008 (protocollo n. PD0179664).

Il terreno si trova in una zona urbanizzata confinante con aree agricole, limitrofa alla frazione di Ronchi del Volo (Ronchi nuova) a sud ovest del centro di Casalserugo lungo una stradina sterrata privata senza uscita, laterale di via cà Ferrante.

Il terreno fa parte e rientra interamente in un Piano di Lottizzazione – scheda progetto 16R : "Ronchi nuovi luoghi centrali"; tale piano urbanistico attuativo è stato redatto e approvato nell'anno 2009, ha validità decennale così come previsto dalla L. R. 11/2004 ed è corredato da

convenzione urbanistica che regolamenta l'attuazione dello stesso; in tale piano è prevista una nuova viabilità di penetrazione con una rotatoria di innesto su Via Ronchi del Volo e uno sbocco su Via Cà Ferrante, un parco pubblico, due aree a verde, aree a parcheggio di cui una principale consistente e le altre dislocate lungo la strada di lottizzazione e 30 lotti edificabili (mc 1.000 o mc 1.700). L'ambito di progetto è di mq 50.890, quello di scheda (16R) di mq 48.842, la superficie territoriale di progetto è di mq 32.640, quella di scheda (16R) è di mq 31.789, il volume complessivo di progetto è di mc 35.600, l'indice di edificabilità territoriale è di 1,09 mc/mq (scheda 16R 1,12 mc/mq), gli abitanti teorici previsti sono 237 (253 scheda 16R), il verde pubblico primario e secondario previsto è di mq 16.800 (scheda 16R mq 15.768), l'area a parcheggio primario e secondario è di mq 3.100 (scheda 16R mq 2.932), le strade sono mq 6.490, i marciapiedi mq 2.270, la pista ciclabile mq 780, area eventuale cabina ENEL mq 40, la superficie fondiaria mq 21.410, l'indice di edificabilità media è pari a 1,6627 mc/mq.

Non sono state realizzate nessuna delle opere previste né di urbanizzazione primaria né di urbanizzazione secondaria; non è stato predisposto alcun progetto esecutivo di tali opere. Secondo il decreto Monti stabilito all'epoca del governo Monti, la scadenza naturale del piano è protratta al 2022.



1. I dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti

Ad una visura catastale aggiornata presso l'U.T.E. di Padova risulta in dettaglio come di seguito:

N.C.T. Comune di Casalserugo Foglio 12 mappale 128 di are 34.44 seminativo classe 3 reddito dominicale € 22.11, reddito dominicale € 16.01 e mappale 410 di are 73.40 seminativo arborato classe 2 reddito dominicale € 60.32, reddito agrario € 37.91 intestati per la quota di 1/1 alla società [redacted]

2. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni

Il bene in oggetto è descritto negli atti della procedura come specificato in premessa; i dati catastali corrispondono a quelli degli atti consultati e coincidono con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

3. Regolarità del censimento catastale

Il bene, così come descritto al precedente punto 2., risulta regolarmente accatastato.

4. Provenienza dei beni

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova sono stati verificati gli atti di provenienza nel ventennio e la loro regolarità oltre alle note di trascrizione e iscrizione, a favore e contro, di tipo giudiziale.

Il terreno deriva da atto di compravendita repertorio n. 20370 raccolta n. 10407 del 25.10.2013 Notaio [redacted] di Casalserugo registrato a Padova il 31.10.2013 n. 14749 S. 1T, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 04.11.2013 ai nn. 33400 di R.G. e 22898 di R.P., a favore di [redacted] e contro la società [redacted] prezzo di vendita € 744.096,00 oltre I.V.A. al 22% per un totale di € 907.797,12.

Atto di compravendita repertorio n. 8140 raccolta n. 3705 del 16.12.2008 Notaio [redacted] di Albignasego registrato a Padova il 23.12.2008 n. 26517 1T, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 24.12.2008 ai nn. 56752 di R.G. e 33585 di R.P., a favore della società [redacted] e contro le signore [redacted] prezzo di vendita € 419.260,00.

Atto di successione in morte di [redacted] deceduto in data 29.05.2007, come da denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Padova in data 28.05.2008 e ivi registrata al n. 969 vol. 2008, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 12.08.2008 ai nn. 36798 di R.G. e 21123 di R.P., a favore di [redacted]

Atto di compravendita repertorio n. 30943 del 30.11.1962 Notaio [redacted] di Caldogno, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 17.12.1962 ai nn. 14800 di R.G. e 11654 di

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenet@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it [redacted]

R.P., a favore di [redacted] per il terreno identificato all'N.C.T. foglio 12 mappale 70/b attuale 128 e [redacted] per il terreno identificato all'N.C.T. foglio 12 mappale 66/c attuale 410.

5. Diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

Il bene è intestato interamente al fallito e pertanto non vi sono altri diritti di comproprietà o diritti reali con soggetti estranei.

6. Vincoli di diritto pubblico

Nessun vincolo di diritto pubblico, che implichi cause di prelazione opponibili al fallimento, grava sui beni in oggetto.

7. Assegnazione di aree e alloggi, esistenza di convenzioni pubbliche

Esiste come accennato in precedenza, una convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione Scheda progetto 16R : "Ronchi nuovi luoghi centrali", stipulata presso il Notaio [redacted] di Padova in data 21.04.2009 repertorio 6802, registrata a Padova in data 05.05.2009 al n. 7619 ser. 1T.

9. Destinazione urbanistica

Il terreno ricade, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, in Zona C2 subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo (interamente per il mappale 128 e parte per il mappale 410), soggetta alle prescrizioni degli articoli 7 e 12 delle N.T.A. ed alle prescrizioni delle N.T.A. del P.d.L. Scheda progetto 16R : "Ronchi nuovi luoghi centrali" approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008 nonché alle previsioni in esso contenute e in Zona F ricadente nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo, individuata al n. 83 del Repertorio Numerico per la restante parte del mappale 410, soggetta alle prescrizioni dell'art. 22 lettera c) delle N.T.A. ed alle prescrizioni delle N.T.A. del P.d.L. Scheda progetto 16R : "Ronchi nuovi luoghi centrali" approvato con D.C.C. n. 46 del 27.08.2008 nonché alle previsioni in esso contenute.

B) Stima

Le considerazioni sin qui svolte tenuto conto delle particolari condizioni dell'immobile, della sua ubicazione e la destinazione d'uso inducono ad adottare come metodo di stima quello a

trasformazione e realizzo. Si ravvisa sin d'ora la possibilità di creare un unico lotto di vendita corrispondenti ai terreni come sopra descritti.

La stima a valore di trasformazione e realizzo prende in considerazione i parametri del valore di edifici nuovi, in questo caso a destinazione residenziale, rilevati in ambito provinciale, ed il loro costo di costruzione per dedurre la stima dell'immobile come valore della suscettività alla trasformazione o al realizzo. Si definisce in questi casi il valore finale ottenuto per sottrazione di costi, come *valore residuo (residual valuation)*.

Sostanzialmente la formula matematica che condensa tale metodo è rappresentata da:

$$Vt = \sum_{i=0}^{n} \frac{(Vi - Ci)}{qi}$$

dove il Valore a trasformazione è il risultato della sommatoria del Valore di mercato (i = tipologia dei beni da realizzare) dei beni prodotti meno il Costo dei costi necessari alla trasformazione dei beni da realizzare) dei beni prodotti meno il Costo dei costi necessari alla trasformazione fratto il coefficiente (q) di anticipazione che consente l'attualizzazione dei benefici e costi; tale indice viene considerato uguale a 1 trattandosi di previsione di un bene già trasformato ipoteticamente all'atto della redazione della presente stima e non suscettibile di variazioni temporali assumendo la connotazione di *mercato stabile* (postulato della permanenza delle condizioni) e al netto dell'inflazione.

La quotazione media di mercato per edifici residenziali nuovi in classe energetica A o B e rispondenti alle ultime tecnologie costruttive, impiantistiche e di finiture sia esterne che interne, è stata rilevata nella piazza di Ronchi frazione di Casalserugo nel valore di € 350/mc. Per comodità si svilupperà il conto economico dell'operazione secondo tale unità di misura quindi valutando un metro cubo di opera finale realizzata. Ottenuto il dato unitario finale questo sarà moltiplicato per l'effettivo volume realizzabile nelle aree considerate di proprietà del Fallimento oggetto della presente relazione. Pertanto la prima considerazione è quella di rapportare i dati generali del P.d.L. alla quota di proprietà del Fallimento, rispetto all'intero ambito di intervento. La superficie in proprietà (mappali 410 e 128) è di mq 10.784; la superficie dell'intero piano di intervento è di mq 50.890; la superficie fondiaria (decurtata di tutte le aree a standard e da cedere al Comune) è di mq

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenete@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it

21.410. La proporzione che ne consegue è che la superficie fondiaria effettivamente edificabile rapportata alla quota della proprietà del fallimento rispetto all'intera area del piano è pari a mq 4.536,95 che moltiplicata per l'indice di edificabilità media (1,6627 mc/mq) porta ad un volume di **mc 7.543,58**. Tale volume consente, secondo le previsioni di piano, di realizzare 7,5 lotti da 1000 mc ciascuno. Nella previsione che segue, finalizzata a determinare il valore finale residuo, si deteminano così le singole voci costutuite sostanzialmente dai costi vivi e da oneri accessori.

Valore di realizzo **€ 350/mc** (esempio di un alloggio di mc 330 pari a mq 110 che si venda a € 115.500,00).

- Costo dei lavori di urbanizzazione rilavati da computo metrico estimativo allegato al progetto del P.d.L. pari a € 1.118.750 / mq 50.890 x i.t. (indice di edificabilità territoriale) 1,09 = **€ 23,96/mc;**
- Costo di impresa per la realizzazione dei volumi edilizi pari a **€ 171/mc;**
- Spese tecniche e notarili pari a **€ 35/mc;**
- Oneri per la sicurezza pari a **€ 5/mc;**
- Costi di promozione immobiliare pari a **€ 4/mc;**
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati nel modo seguente : quelli di primaria si intendono assolti con la realizzazione delle intere opere di urbanizzazione, quelli di secondaria sono € 241.368/mc 35.600 ovvero pari a € 6,78/mc di cui ¼ già versati (vedasi art. 10 della convenzione) quindi € 1,69; alla luce della polizza fidejussoria pari a € 181.026 (n. 131010159 in data 15.01.2009 presso [redacted] maggiorata dei 4/3 per un importo complessivo di € 422.394,00, i residui oneri risultano pari a (€ 422.394/mc 35.600) € 11,86; quindi € 11,86 - € 1,69 = **€ 10,17** restanti;
- Costo di costruzione dedotto dalle tabelle Comunali pari a € 229,48/mq ovvero € 76,49/mc x il 5% pari a **€ 3,82/mc;**
- Cauzione ovvero polizza fidejussoria (n. 131001931 in data 17.12.2014 [redacted] ridotta a € 299.333,00 dagli originari € 895.000,00 pari all'80% dei costi vivi di urbanizzazione, che divisa per il volume realizzabile nell'intero comparto (mc 35.600) risulta pari a **€ 8,38;**

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenete@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it [redacted]

- Utile dell'impresa pari al 12% = **€ 42,0/mc.**

Totale costi e oneri pari a € 303,06 che dedotti dal realizzo di € 350,00 portano ad un valore di trasformazione residuo unitario di € 46,94. Pertanto tale valore unitario ricavato moltiplicato per la cubatura spettante al Fallimento ovvero mc 7.543,58 porta ad un valore di **€ 354.095,645.**

Sin qui le valutazioni riferite ai criteri di stima prescelti e formulati secondo i metodi di stima dichiarati. Il valore si intende per il bene da alienare sul libero mercato nella sua attuale condizione di stato ed essere, con ogni relativa accessione o pertinenza, servitù attiva e passiva, pesi e vincoli come sin qui descritti.

Alla luce della situazione generale di recessione, scarso sviluppo del settore edile e crisi generalizzata dell'economia si ritiene di adottare una linea prudente che riduce tale prezzo di stima rispetto a quanto stabilito dai principali organi in materia di estimo e valutazione di beni immobili e secondo il metodo di stima a valore di trasformazione e realizzo, nella misura del 5%. (€354.095,645 x 0.95 = **€ 336.390,86**). La società fallita ha sostenuto una prima rata per oneri di urbanizzazione secondaria (il 25% di € 241.368,00 pari a € 60.342 – vedasi art. 10 della convenzione allegata al progetto del P.d.L., per la quota del 21,10% quota di spettanza al fallimento) di € 12.732,16 (già conteggiata nella percentuale di 1,69 €/mc) e premi delle fidejussioni, citate a pagina 8, sottoscritte a garanzia del pagamento degli oneri stessi (anni 2009-2013 per un totale di € 17.472,80), costo che si ritiene di far rientrare negli oneri fideiussori anzidetti (vedasi pag. 8). Pertanto la valutazione del terreno in oggetto è stata determinata nella misura di **€ 336.390,86** valore arrotondato per difetto a **€ 336.000,00 (diconsi euro trecento trentanoseimila/00)**.

Tanto in esito all'incarico ricevuto si consegna la presente valutazione alla data sotto riportata, in seguito a sopralluogo avvenuto in data 18.01.2016, esonerando ogni responsabilità dello scrivente da eventuali trasformazioni o cambiamenti che possano avvenire oltre tale data.

Sin qui le valutazioni riferite ai criteri di stima prescelti e formulati secondo i metodi di stima dichiarati. Il valore si intende per il bene da alienare o da locare sul libero mercato nella sua attuale condizione di stato ed essere, con ogni relativa accessione o pertinenza, servitù attiva e passiva, pesi e vincoli come sin qui descritti.

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenete@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it

Note di Iscrizione e Trascrizione

Oltre alla note di trascrizione già citate che riguardano la provenienza dei beni, sono state riscontrate le seguenti note di trascrizione e iscrizione (pregiudizievoli e non) con aggiornamento al 22.03.2016, gravanti sui beni considerati.

Nota di iscrizione: servitù di oleodotto costituita con atto Notaio [redacted] di Conselve in data 16.08.1963 n. di repertorio 24823 iscritta in data 06.09.1963 alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 11649 di R.G. e 9199 di R.P., su mappale 70/b (oggi 128) per una lunghezza di ml quindici e una larghezza di ml quattro.

Nota di trascrizione: convenzione edilizia di lottizzazione trascritta in forza della scrittura autenticata nelle firme dal Notaio [redacted] di Padova in data 30.04.2009 n. di repertorio 6827/4746 e trascritta in data 06.05.2009 alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 16760 di R.G. e 9624 di R.P., a favore del [redacted] con sede in Casalserugo c.f. [redacted] e contro [redacted]

Nota di iscrizione: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 04.08.2010 n. di repertorio 15853/7620 Notaio [redacted] iscritta in data 06.08.2010 alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 32075 di R.G. e 7502 di R.P., per la somma iscritta di € 585.000,00 di cui € 325.000,00 per capitale, a favore di [redacted] con sede in Montebelluna (TV), [redacted]

Nota di iscrizione: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Udine in data 11.03.2015 n. di repertorio 491/2015 iscritta in data 13.05.2015 alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 13956 di R.G. e 2373 di R.P., per la somma iscritta di € 10.500,00 di cui € 4.811,00 per capitale, a favore di [redacted]

Nota di iscrizione: verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare n. di repertorio 4445/2015 in data 22.06.2015, trascritto all'Agenzia del Territorio di Padova (CC.RR.II.) al n. 22983 di R.G. e al n. 15517 di R.P. in data 22.07.2015, a favore di [redacted]

Vicolo Mazzini, 18/3 35137 PADOVA ☎ e fax 049/65.75.77 - 348 8842391 mabenete@gmail.com
PEC mario.benetello.architetto@archiworldpec.it

[redacted]

Nota di trascrizione: sentenza dichiarativa di fallimento n. 271N/2015 del 27.11.2015, trascritta alla CC.RR.II. di Padova ai nn. 40406 R.G. e 26774 R.P. in data 23.12.2015, a favore della massa di creditori e contro [redacted]

E) Prospetto riepilogativo

Viene riportata di seguito la scheda del prospetto riepilogativo secondo le indicazioni date nel quesito.

ALLEGATI:

1) prospetto riepilogativo
2) visura catastale
3) estratti di mappa N.C.T. vax (2)
4) documentazione fotografica
5) atti di provenienza
6) convenzione edilizia

Padova, li 26.04.2016

Mario Benetello architetto

