MASI

L. 7-8-9-10

E' conforme al corrispondente atto / documento inviato telematicamente.

Il Consulente Tecnico Enrico Tridello

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Maria Antonia Malolino

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Fallimento n. 298/2013

****

****

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.

****

INDICE

1. INCARICO - QUESITO 3
2. PREMESSE 5
3. INDAGINI SVOLTE 5
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .. 6
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO 7
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.E.U. - N.C.T.) 8
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. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE 22
9. CONFINI DI PROPRIETA' 22
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI 24
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI 26
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI 27
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE 27
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE 27
15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE 27

****

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 Pieretti 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 pignorati, previa esatta 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 incombenti per l'accatastamento degli immobili;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- l'esistenza di eventuali opere abusive [omissis];

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 pignorati;

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 pignorati 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 trascrizioni);

6. predisposizione della propria relazione con i relativi allegati.

2. PREMESSE

Trattasi di terreni edificabili e potenzialmente edificabili ricadenti all'interno ed a ridosso della Zona P.I.P. di Masi (PD).

Nello specifico, in considerazione della loro attuale destinazione urbanistica, si è ritenuto di suddividere detti terreni in 3 lotti, ovvero:

lotti 1-2-3 – aree urbanizzate site in via La Pioppa e facenti parte integrante dell'ambito del Primo Stralcio di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

lotto 4 – area da urbanizzare ricadente all'interno del Secondo Stralcio di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

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 visura storica

Sono stati esaminati i documenti a disposizione della procedura e sono sta-

te effettuate delle ispezioni presso le Conservatorie RR.II. competenti, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni.

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masi (PD), reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- certificato di destinazione urbanistica.

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nei siti 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 (allegato n. 6).

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

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (All.1)

Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este

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

Immobile n. 331

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 22 - Natura T-TERRENO – Consistenza 3 ettari 24 are 8 centiare;

Immobile n. 332

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 133 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 1 ettari 27 are 83 centiare;

Immobile n. 333

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 135 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 92 are 94 centiare;

Immobile n. 334

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 248 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 15 are 50 centiare;

Immobile n. 335

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 249 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 25 are 85 centiare;

Immobile n. 336

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 254 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 15 are 60 centiare;

Immobile n. 337

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 255 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 19 are 20 centiare;

Immobile n. 338

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 256 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 10 are 25 centiare;

Immobile n. 339

Comune F013 – MASI (PD) - Catasto TERRENI - Foglio 14, Particella 282 -

Natura T-TERRENO – Consistenza 34 are 13 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. – N.C.E.U.) – (All.ti 2.1 – 2.2 – 2.3)

COMUNE DI MASI (PD) - Catasto TERRENI

Foglio 14

mapp. 22 – semin. arbor. – cl. 4 – ha 3 are 24 ca 08 – R.D. € 158,00 – R.A. € 117,16;

mapp. 133 – semin. arbor. – cl. 4 – ha 1 are 27 ca 83 – R.D. € 62,32 – R.A. € 46,21;

mapp. 135 – semin. arbor. – cl. 4 – are 92 ca 94 – R.D. € 45,31 – R.A. € 33,60;

mapp. 248 – semin. arbor. – cl. 4 – are 15 ca 50 – R.D. € 7,56 – R.A. € 5,60;

mapp. 249 – semin. arbor. – cl. 4 – are 25 ca 85 – R.D. € 12,60 – R.A. € 9,35;

mapp. 254 – semin. arbor. – cl. 4 – are 15 ca 60 – R.D. € 7,61 – R.A. € 5,64;

mapp. 255 – semin. arbor. – cl. 4 – are 19 ca 20 – R.D. € 9,36 – R.A. € 6,94;

mapp. 256 – semin. arbor. – cl. 4 – are 10 ca 25 – R.D. € 5,00 – R.A. € 3,71;

mapp. 282 – semin. arbor. – cl. 4 – are 34 ca 13 – R.D. € 16,64 – R.A. € 12,34;

così intestati:

7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO (All. 3)

Gli scriventi periti hanno provveduto ad effettuare la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este riscontrando quanto segue:

PROVENIENZA

Trascrizioni a favore

- **nota del 31.07.2000 nn. R.G. 3544- R.P. 2361**

Titolo

Atto di compravendita del 20 luglio 2000, notaio S. Zanellato di Conselve (PD), rep. 11.575

Soggetti

A favore:

Contro:

questione dal . la proprietà delle particelle così individuate al Catasto Terreni – Comune di Masi - foglio 14

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25.

- **nota del 31.05.2001 nn. R.G. 2751- R.P. 1947**

Titolo

Atto di compravendita del 17 maggio 2001, notaio S. Zanellato di Conselve (PD), rep. 13.917

Soggetti

A favore:

Contro:

mediante

stione dal 10.03.2001 con atto di compravendita notaio A. Wurzer (acqui-

tasto Terreni – Comune di Masi – foglio 14

particella 22 – Ha 3.24.08.

- **nota del 26.06.2002 nn. R.G. 3366- R.P. 2371**

Titolo

Atto di compravendita del 17 giugno 2002, notaio R. Grifalconi di Padova, rep. 96.708

Soggetti

A favore:

Contro:

mediante

stione dal

quisto da

di succes

Comune di Masi – foglio 14

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha 0.92.94;

particella 282 – Ha 0.34.13.

- **nota del 29.07.2002 nn. R.G. 4041- R.P. 2834**

Titolo

Convenzione per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi – 1° Stralcio del Comune di Masi del 18 luglio 2002, notaio E. Bressan di Conselve (PD) rep. 6.021 tra il Comune di Masi e la ditta urbanizzante

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 736**

Titolo

Ipoteca per € 33.500.000,00 Capitale € 16.750.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 737**

Titolo

Ipoteca per € 35.600.000,00 Capitale € 17.800.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 738**

Titolo

Ipoteca per € 14.000.000,00 Capitale € 7.000.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 739**

Titolo

Ipoteca per € 12.000.000,00 Capitale € 6.000.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 740**

Titolo

Ipoteca per € 6.000.000,00 Capitale € 3.000.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 741**

Titolo

Ipoteca per € 6.000.000,00 Capitale € 3.000.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **nota del 27.04.2007 nn. R.G. 2815 - R.P. 742**

Titolo

Ipoteca per € 2.000.000,00 Capitale € 1.000.000,00 anni 7 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 20.04.2007 Rep. 43.604 Notaio R. Agostini di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento.

- **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 in data 14.01.2011 Rep. 182.548 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti documenti successivi correlati (Iscrizione del 26.01.2011 – nota annotata ed Annotazione 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 in data 14.01.2011 Rep. 182.548 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti documenti successivi correlati (Iscrizione del 26.01.2011 – nota annotata ed Annotazione 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 mutuo in data 14.01.2011 Rep. 182.548 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti documenti successivi correlati (Iscrizione del 26.01.2011 – nota annotata ed Annotazione 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 mutuo in data 14.01.2011 Rep. 182.548 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti documenti successivi correlati (Iscrizione del 26.01.2011 – nota annotata ed Annotazione 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 mutuo in data 14.01.2011 Rep. 182.548 Notaio N. Cassano di Padova

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Masi (PD) e così censiti al Nuovo Catasto Terreni - foglio 14:

particella 22 – Ha 3.24.08;

particella 133 – Ha 1.27.83;

particella 135 – Ha. 0.92.94;

particella 248 – Ha. 0.15.50;

particella 249 – Ha. 0.25.85;

particella 254 – Ha. 0.15.60;

particella 255 – Ha. 0.19.20;

particella 256 – Ha. 0.10.25;

particella 282 – Ha 0.34.13.

Sono presenti documenti successivi correlati (Iscrizione del 26.01.2011 – nota annotata ed Annotazione 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

ATTI NON TRASCRITTI

Con VERBALE DI ASSEMBLEA in data 15.10.2008 Rep. 46.684 Notaio

Gottardo di Padova MAI TRASCRITTO

Conselve ha modificato la propria ragione sociale in "AGENZIA PER LA

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE (All. 4)

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL VIGENTE P.R.G.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Masi le particelle facenti parte dell'intero compendio immobiliare ricadono, ognuno per la propria parte, all'interno delle seguenti Z.T.O.:

"Zona D1-2 – Produttivo"

B) INDIVIDUAZIONE SECONDO IL P.A.T. ADOTTATO

Carta delle trasformabilità – Aree di urbanizzazione programmata prevalentemente produttiva;

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Nessuna classificazione;

Carta della fragilità – Area idonea a condizione – Area sondabile o a ristagno idrico;

il tutto meglio individuabile all'interno dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

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

particella 22

a Nord – particelle 15 – 16 – 140 – 141 - 142 altra ditta;

ad Est – particelle 266 – 294 altra ditta;

a Sud – particelle 39 – 40 - 41 altra ditta;

ad Ovest – particelle 283 - 284 altra ditta – particelle 135 – 254 – 255 stessa ditta;

particella 133

a Nord – particelle 248 - 249 stessa ditta – particella 302 altra ditta;

ad Est – particella 135 stessa ditta;

a Sud – particelle 36 – 37 -134 altra ditta;

ad Ovest – particella 282 stessa ditta;

particella 135

a Nord – particelle 255 – 256 – 22 stessa ditta;

ad Est – particella 22 stessa ditta;

a Sud – particelle 38 - 39 - 134 altra ditta;

ad Ovest – particella 133 stessa ditta;

particella 248

a Nord – particella 241 altra ditta;

ad Est – particella 256 stessa ditta;

a Sud – particella 133 stessa ditta;

ad Ovest – particella 249 stessa ditta;

particella 249

particella 241 altra ditta;

ad Est – particella 248 stessa ditta;

a Sud – particella 133 stessa ditta;

ad Ovest – particella 302 altra ditta;

particella 254

a Nord – particelle 14 – 140 altra ditta;

ad Est – particelle 22 stessa ditta;

a Sud – particelle 283 – 284 altra ditta;

ad Ovest – particella 312 altra ditta;

particella 255

a Nord – particella 283 altra ditta;

ad Est – particella 22 stessa ditta;

a Sud – particella 135 stessa ditta;

ad Ovest – particella 256 stessa ditta;

particella 256

a Nord – particella 283 altra ditta;

ad Est – particella 255 stessa ditta;

a Sud – particella 135 stessa ditta;

ad Ovest – particella 248 stessa ditta;

particella 282

a Nord – particelle 241 – 302 altra ditta;

ad Est – particella 133 stessa ditta;

a Sud – particella 36 altra ditta;

ad Ovest – particella 281 altra ditta.

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI

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

Trattasi di beni facenti parte di specifiche aree destinate all'edificazione industriale-artigianale in genere, diretta e mediante strumento attuativo, ed u-

bicate nella zona a nord del Comune di Masi, lungo la S.P., direttrice che collega Badia Polesine con Piacenza d'Adige, nelle immediate vicinanze del nuovo casello autostradale dell'A31 "Valdastico".

I lotti attualmente urbanizzati rientrano all'interno della Convenzione del 18 luglio 2002, all'interno della quale venivano, all'art. 8, specificate le modalità di aggiudicazione delle aree a favore dei soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal Bando Regolamento per l'assegnazione dei lotti in zona P.I.P..

Nello specifico, i beni facenti parte del compendio immobiliare in oggetto risultano essere i seguenti:

1 (lotto 1) – comprendente la particella 249 di mq 2.585,00, prospiciente la pubblica via La Pioppa e facente parte del 1° stralcio del Piano per Insediamenti Produttivi;

2 (lotto 2) – comprendente le particelle 248 - 256 di mq 2.575,00, prospiciente la pubblica via La Pioppa e facente parte del 1° stralcio del Piano per Insediamenti Produttivi;

3 (lotto 3) – comprendente la particella 254 di mq 1.560,00, prospiciente la pubblica via La Pioppa e facente parte del 1° stralcio del Piano per Insediamenti Produttivi;

4 (lotto 4) – comprendete le particelle 22 – 133 – 135 – 255 – 282 di mq 59.818,00, e facenti parte del 2° stralcio del Piano per Insediamenti Produttivi.

Tutte le particelle in oggetto presentano una conformazione geometrica regolare e pianeggiante, risultano inedificate e non recintate, ad esclusione di quelle confinanti con lotti edificati.

Dovendo considerare le singole particelle sulla base della loro migliore

commerciabilità, per una migliore comprensione, è stata attribuita la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1

particella 249 di mq 2.585,00,00 (catastali) ricadenti all'interno della Z.T.O. "D1-2 - Produttivo" - modalità di intervento diretto;

Lotto 2

particelle 248 e 256 di mq 2.575,00 (catastali) ricadenti all'interno della Z.T.O. "D1-2 - Produttivo" - modalità di intervento diretto;

Lotto 3

particella 254 di mq 1.560,00 (catastali) ricadenti all'interno della Z.T.O. "D1-2 - Produttivo" - modalità di intervento diretto;

Lotto 4

particelle 22 – 133 – 135 – 255 – 282 di mq 59.818,00 (catastali) ricadenti all'interno della Z.T.O. "D1-2 - Produttivo" - modalità di intervento attraverso uno strumento attuativo.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici di seguito indicate sono quelle ricavate direttamente dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Foglio 14

particella 22 - superficie catastale	mq	32.408,00
particella 133 - superficie catastale	mq	12.783,00
particella 135 - superficie catastale	mq	9.294,00
particella 248 - superficie catastale	mq	1.550,00
particella 249 - superficie catastale	mq	2.585,00
particella 254 - superficie catastale	mq	1.560,00

particella 255- superficie catastale	mq	1.920,00
particella 256 - superficie catastale	mq	1.025,00
particella 282 - superficie catastale	mq	3.413,00
totale	**mq**	**66.536,00**

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

Lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali (allegato 2/2).

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE (All. 5).

Attualmente le particelle facenti parte dell'intero compendio immobiliare in questione sono condotte dalla ditta '

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

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura esecutiva.

15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE

Pur premettendo che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 17.07.2002 e n. 07 del 03.02.2002, veniva approvato dall'Amministrazione del Comune di Masi lo schema di Bando – Regolamento per l'assegnazione in proprietà dei lotti in zona P.I.P. che indicava all'art. 3, il prezzo di vendita dei lotti pari ad €/mq 43,90, *"...salvo conguaglio che non*

dovrà superare in aumento o diminuzione il 20% del prezzo provvisorio, moltiplicato per la superficie del lotto medesimo desunta dal frazionamento..." (allegati nn. 7 e 8) e che pertanto per poter cedere i beni ad un prezzo differente, il Bando – Regolamento prevedeva che fosse necessario deliberare e pubblicare i prezzi variati (tale considerazione varrebbe solamente per i lotti attualmente urbanizzati e facenti parte del 1° Stralcio del Piano per gli Insediamenti Produttivi), si è ritenuto, anche in base all'art. 72 della Legge Fallimentare ove *"...se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo..."*, di applicare un prezzo unitario inferiore a quello sopra attribuito dal Bando - Regolamento.

In considerazione pertanto di quanto sopra esposto, vista la consistenza dei beni, la loro ubicazione, le previsioni del vigente P.R.G. che riguardano aree edificabili e potenzialmente edificabili, seppur con strumenti urbanistici attuativi e quindi non immediatamente disponibili, l'attuale difficile andamento del mercato immobiliare specificamente per operazioni di natura industriale-artigianale, la presenza di vincoli e diritti reali, e dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

Lotto 1

Terreno a destinazione produttiva urbanizzato sito in

Comune di Masi (PD)

N.C.T. – Foglio 14

mapp. 249 – semin. arbor. – cl. 4 – are 25 ca 85 – R.D. € 12,60 – R.A. € 9,35;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

mq 2.585,00 x €/mq 30,00 = € 77.550,00

In arrotondamento

€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)

Lotto 2

Terreni a destinazione produttiva urbanizzati siti in

Comune di Masi (PD)

N.C.T. – Foglio 14

mapp. 248 – semin. arbor. – cl. 4 – are 15 ca 50 – R.D. € 7,56 – R.A. € 5,60;

mapp. 256 – semin. arbor. – cl. 4 – are 10 ca 25 – R.D. € 5,00 – R.A. € 3,71;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1

mq 2.575,00 x €/mq 30,00 = € 77.250,00

In arrotondamento

€ 77.000,00 (euro settantasettemila/00)

Lotto 3

Terreni a destinazione produttiva urbanizzati siti in

Comune di Masi (PD)

N.C.T. – Foglio 14

mapp. 254 – semin. arbor. – cl. 4 – are 15 ca 60 – R.D. € 7,61 – R.A. € 5,64;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1

TERRITORIALE IN V

mq 1.560,00 x €/mq 30,00 = € 46.800,00

€ 47.000,00 (euro quarantasettemila/00)

Lotto 4

Terreni a destinazione produttiva non urbanizzati siti in

Comune di Masi (PD)

N.C.T. – Foglio 14

mapp. 22 – semin. arbor. – cl. 4 – ha 3 are 24 ca 08 – R.D. € 158,00 – R.A. € 117,16;

mapp. 133 – semin. arbor. – cl. 4 – ha 1 are 27 ca 83 – R.D. € 62,32 – R.A. € 46,21;

mapp. 135 – semin. arbor. – cl. 4 – are 92 ca 94 – R.D. € 45,31 – R.A. € 33,60;

mapp. 255 – semin. arbor. – cl. 4 – are 19 ca 20 – R.D. € 9,36 – R.A. € 6,94;

mapp. 282 – semin. arbor. – cl. 4 – are 34 ca 13 – R.D. € 16,64 – R.A. € 12,34;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1

mq 59.818,00 x €/mq 10,00 = € 598.180,00

€ 600.000,00 (euro seicentomila/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 lì, ottobre 2016

Ing. Roberto Grassetto

Geom. Enrico Tridello

Allegati:

All.1	Estratto trascrizione sentenza di fallimento sui beni in esame;
All.2.1	Visure Catastali;
All.2.2	Estratto mappa;
All.2.3	Visure Storiche;
All.3	Indagine Ipocatastale (del ventennio);
All.4	Certificati di destinazione urbanistica;
All.5	Contratti di affitto agrario;
All.6	Documentazione Fotografica;
All.7	Delibera Giunta Comunale del 17.07.2002;
All.8	Delibera Giunta Comunale del 03.02.2005;
All.9	Vista aerea dei lotti.