



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa Manuela Elburgo

FALLIMENTO N. 286N/1994 R.G.

CURATORE: dr. Roberto Tomasetti di Padova, via N. Tommaseo n. 74/B.

C.T.U.: arch. [redacted] di [redacted], [redacted]
[redacted]

Fallimento della società:

PALLADO FERDINANDO E DESTRO BERTILLA SDF.



INDICE:

1.	Incarico – Quesito	pag.	2
2.	Premessa	pag.	2
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	3
4.	Dati Identificativi del Lotto Unico	pag.	3
4.1.	Diritto Periziato	pag.	3
4.2.	Ditta Intestata	pag.	3
4.3.	Qualità	pag.	4
4.4.	Ubicazione	pag.	4
4.5.	Descrizione Catastale	pag.	4
4.6.	Confini	pag.	4
4.7.	Descrizione del Lotto	pag.	4

Firmato Da: [redacted] Inneso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 9c60c7



4.8.	Occupazione	pag.	7
5.	Regolarità Edilizia	pag.	7
6.	Regolarizzazione del Lotto	pag.	8
7.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	8
8.	Stima del lotto	pag.	9
9.	Elenco Allegati	pag.	12

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. [REDACTED], ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. [REDACTED], a seguito dell'istanza del Curatore Fallimentare dr. [REDACTED] e successivo provvedimento del 11.09.2018 dell'ill.mo G.D. dr.ssa Elburgo, veniva nominato C.T.U. della procedura in oggetto, per procedere all'aggiornamento del valore di stima dei beni immobili già stimati dal geom. [REDACTED] nel marzo del 1999.

2. PREMESSA

Dall'esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, è emerso che i beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Limena, al civico n. 15 di via Beato Arnaldo. Trattasi della **piena proprietà** di una villetta unifamiliare a destinazione residenziale sviluppata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di garage e di scoperto esclusivo circostante.

Tali beni costituiranno LOTTO UNICO.



[REDACTED]

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ 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 delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova al fine di 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 Limena per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- 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 del quale si allegano alla presente relazione n. 12 stampe fotografiche;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO

4.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

SUMMERSARD SA con sede in SVIZZERA, C.F. 01760980134



4.3. QUALITÀ

Villetta unifamiliare a destinazione residenziale sviluppata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di garage e di scoperto esclusivo circostante.

4.4. UBICAZIONE

Comune di Limena (PD), via Beato Arnaldo n. 15.

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari urbane distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Limena (PD), Fg. 9:

mapp.	sub.	ubicazione	P	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat	Rendita
762	1	via Beato Arnaldo n. 15	T-1-2	A/2	2	12 vani	403 mq		€ 1.208,51
762	2	via Beato Arnaldo n. 15	T	C/6	1	67 mq	67 mq		€ 103,91

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 1-2 e planimetrie catastali: all. nn. 3-4).

Costituenti l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Limena (PD), Fg. 9, mapp. 762 di are 08.80, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).

4.6. CONFINI

dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): via Beato Arnaldo, via Kennedy, mapp. nn. 1312 -755 stesso Comune e Foglio.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parti integranti della stessa.

Trattasi di una villetta unifamiliare a destinazione residenziale sviluppata su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, dotata di garage e di scoperto esclusivo circostante, ubicata nel Comune di Limena (PD), al civico n. 15 di via Beato Arnaldo



angolo con via Kennedy, a breve distanza dal centro del paese ove sono presenti in principali servizi. Il lotto dalla conformazione geometrica regolare si colloca in un piacevole contesto urbano consolidato, a bassa densità edilizia di prevalente carattere residenziale, in cui la continuità della sequenza costruttiva è intervallata da spazi verdi, aree di sosta e parcheggio.

L'immobile presenta una conformazione geometrica articolata, ed il gioco di volumi dell'alzato si riflette anche nella composizione interna in cui, la successione dei piani ammezzati, scandisce le diverse destinazioni d'uso dei locali (foto da n. 1 a n. 4).

Lo scoperto esclusivo circostante, che si articola sulla superficie complessiva di mq 570,00 circa, è destinato in parte a giardino piantumato ed in parte è occupato dai camminamenti pavimentati nonché dalla rampa d'accesso carraia discendente. L'immobile, eretto nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, rispecchia i sistemi tradizionali caratteristici del periodo di edificazione utilizzati per immobili di pregio: struttura portante in c.a, muratura perimetrale in laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattoneria in rame, intonaci esterni al civile.

Il lotto accessibile da nord mediante il triplo accesso costituito da due cancelli pedonali ed uno carrabile, ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

piano seminterrato-terra (altezza interna h. 220 circa): taverna (foto n. 5), cantina e vano scale per l'accesso ai sovrastanti livelli, ad un semilivello superiore: bagno con anti, nonché il vano caldaia con accesso dall'esterno, il tutto si sviluppa sulla superficie lorda complessiva di mq 128,00 circa, più il garage dotato di collegamento interno con l'abitazione (foto n. 6), di complessivi mq 75,00 circa;

piano rialzato (altezza interna h. 280 circa: zona giorno): vano ingresso con scale



per il collegamento verticale, cucina, pranzo (foto n. 7), soggiorno (foto n. 8); ad un semilivello superiore (altezza interna h. 280 circa: zona notte): pianerottolo d'arrivo, disimpegno, vestibolo, tre camere (foto esemplificativa n. 9) e due bagni (foto esemplificativa n. 10); il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 200,00 circa, più quattro terrazze, di cui un paio accessibili anche dall'esterno attraverso un terrapieno, di complessivi mq 80,00 circa;

piano mansarda (altezza variabile): unico grande locale ad uso salotto con affaccio ed un bagno; il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 90,00 circa (foto nn. 11-12), più due poggiali con illuminazione solo dall'alto di complessivi mq 16,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (cucina, bagni, vano scale, taverna, lavanderia e locali accessori); legno (scale, zona giorno, camere, disimpegno; moquette (salotto piano mansarda) gres (garage);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti esterni: in legno con vetro camera e tapparelle;

serramenti interni: in verniciato al naturale;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia posizionata all'interno dell'apposito locale, corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e rubinetteria separata per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.



I luoghi si sono presentati in condizioni carenti di manutenzione ordinaria, inoltre soprattutto sul vano scale vi sono problemi di infiltrazione d'acqua.

Il tutto necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

4.8. OCCUPAZIONE:

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

5. REGOLARITA' EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, nonchè dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, si è potuto accertare:

- che il fabbricato costituente il presente lotto è stato edificato con L.E. n. 1519 del 27.01.1977 (cfr. all. n. 7);
- che per lo stesso in seguito veniva rilasciato certificato di abitabilità o agibilità il 16.10.1979 (cfr. all. n. 8);
- che dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato sono state riscontrate le seguenti discrepanze:
 - vi sono alcune variazioni forometriche delle facciate;
 - vi sono alcune variazioni distributive;
 - la terrazza ad est accessibile anche esternamente dal terrapieno non era originariamente prevista;
 - all'interno del piano mansarda non è presente la parete divisoria interna ivi prevista, mentre non lo era il bagno ivi presente. Inoltre la terrazza sul fronte sud in non sporge dal volume del fabbricato.



6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

È parere dello scrivente architetto che il fabbricato sia nato fin dall'inizio con tale conformazione. Lo dimostrano le planimetrie catastali (risalenti al periodo del rilascio del certificato di abitabilità), che di fatto rappresentano correttamente l'effettivo stato dei luoghi.

Il progetto tuttavia è difforme, pertanto tali difformità dovranno probabilmente essere regolarizzate presentando una pratica di sanatoria (probabilmente una S.C.I.A.), versare l'oblazione relativa che dovrà essere calcolata dal tecnico comunale. I detta sede si ritiene di quantificare comunque forfettariamente i costi di regolarizzazione in complessivi € 10.000,00 circa, oltre oneri di legge.

È parere del C.T.U. che i beni possono essere comunque trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Limena è dotato di (cfr: CDU all. n. 9):

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio), approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017, ai sensi dell'art. 14 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo cui il presente lotto è classificato in : Area Territoriale Omogenea (A.T.O.) n. 3.1 insediativo-residenziale disciplinata in via principale dall'art. n. 44 delle relative N.T., ad urbanizzazione consolidata residenziale disciplinata in via principale dall'art. n. 45 delle relative N.T.;
- **P.R.G. Vigente – ora 1^a P.I. (Piano degli Interventi)**; secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in "zona B residenziale", disciplinata in via principale dall'art. 13 delle relative N.T.A. (cfr. all. n. 10), che prevede in particolare:
 - densità fondiaria non maggiore ad 1,28 mc/mq;



- altezza degli edifici non maggiore a m. 9,50.

8. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudentiale valore da porre a base d'asta:

Criteria di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo (benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.), alla quale sarà detratto il costo per la regolarizzazione amministrativa.

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

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi:

villè e villini (valori OMI € 1.050,00 - € 1.300,00)/mq. si rendono necessarie alcune considerazioni che condizionano il giudizio finale di stima, in quanto gli stessi si riferiscono a costruzioni in un normale stato di conservazione, mentre quella in



oggeto presenta finiture ed impianti risalenti al periodo di costruzione con le conseguenti problematiche legate all'efficienza energetica che rendono necessario un intervento di ristrutturazione e di adeguamento impiantistico. Applicati al caso di specie si ritiene quindi di abbattere il loro valore medio del 20% circa, ottenendo i seguenti: € 840,00 - € 1.040,00/mq.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e planimetrico.

Calcolo della superficie commerciale:

- p. terra-seminterrato:	mq	128,00 x 0,70	=	mq	89,60
- p. rialzato (zona giorno e notte):	mq	200,00 x 1,00	=	mq	200,00
- terrazze p. rialzato:	mq	80,00 x 0,25	=	mq	20,00
- p. mansarda	mq	90,00 x 0,80	=	mq	72,00
- p. mansarda terrazze:	mq	16,00 x 0,25	=	mq	4,00
- scoperto:	mq	570,00 x 0,05	=	mq	28,50
		sommano		mq	414,10

VALORE DELL'INTERO: € 400.000,00

A detrarre il costo per la regolarizzazione amministrativa ed il minor valore per l'assenza di garanzia di vizi sul ben venduto, quantificato in percentuale del 15%.



STIMA DEL LOTTO: (€ 400.000,00 – € 10.000,00) – 15% = € 331.500,00 (*)

Arrotondabili ad € 330.000,00.

(diconsi Euro trecentotrentamilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza dell'area di sedime.

***** **

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, li 17 gennaio 2019

Il C.T.U.

-arch. [REDACTED]

