

dottore agronomo Lorenzo Benvenuti
PEO: studioaltinate@gmail.com
PEC: lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

di ALBA INVEST S.r.l. in liquidazione

Proc. N. 19/2024

GIUDICE DELEGATO .dottorssa Paola Rossi

CURATOREdott. Francesco Mario Roberto Savio

C.T.dottor Lorenzo Benvenuti

CONSULENZA TECNICA

Incarico

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, è stato nominato dal Liquidatore, previa autorizzazione del GD dottoressa Paola Rossi in data 18.02.2024, quale esperto d'estimo immobiliare al fine di assistere la Curatela nella trascrizione del vincolo concorsuale ai RR.II., nella stima dell'immobile e nel censimento dei gravami opponibili alla Procedura, nonché nella valutazione della congruità dei corrispettivi dei trasferimenti di beni o comunque nella costituzione, nel trasferimento, nella modifica o nell'estinzione di diritti reali e non relativi agli immobili rientranti nel patrimonio del debitore, con riferimento allo stato attuale e alle modificazioni di detto patrimonio intervenute nel quinquennio anteriore alla dichiarazione di apertura della Liquidazione Giudiziale.

* * *

Premessa

La relazione che segue aggiorna l'indagine ipo-catastale, verifica lo stato urbanistico del bene in particolare la validità del PdL approvato e l'eseguibilità dell'edificazione sui lotti programmati; identifica i beni e ne verifica il loro stato attuale, aggiorna il valore. Per gli aspetti qui non descritti si rimanda alla relazione del geom. Mirko Daziale, depositata presso il Tribunale di Rovigo e ai suoi allegati nell'ambito della procedura esecutiva n. 139/2016 del Tribunale di Rovigo nella disponibilità della curatela.

* * *

Indagini svolte

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- eseguito ispezioni telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova, Servizio catastale;
- indagini per individuare il bene in liquidazione e accertare lo stato di fatto e la

- corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima e alla valutazione di congruità del canone.

Lotti edificabili a fini residenziali in Merlara

* * *

DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

* * *

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

* * *

PROPRIETARI DEL DIRITTO VENDUTO

- **Alba Invest S.r.l. - CF 04290500281** - con sede in Rovolon (PD) – per la piena e intera proprietà.

* * *

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

* * *

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Merlara (PD) – 35040 - Via Madre Teresa di Calcutta e Via del Donatore, snc - "Lottizzazione San Rocco".

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Merlara (PD) – Intestati: Alba Invest S.r.l. (CF 04290500281) con sede in Rovolon (PD).
Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	332	F/1	-	78	-

Censito al CT con particella 332, ente urbano, di complessivi 78 m².

* * *

C.T. Merlara (PD) – Intestati: Alba Invest S.r.l. (CF 04290500281) con sede in Rovolon (PD).
Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Superficie, m ²	RD, €	RA, €
11	357	Vigneto	3	521	4,57	2,69
11	359	Vigneto	1	117	1,33	0,73
11	360	Vigneto	1	49	0,56	0,3
11	362	Vigneto	2	817	8,02	4,64
11	364	Vigneto	2	660	6,48	3,75
11	367	Vigneto	2	412	4,04	2,34

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Superficie, m ²	RD, €	RA, €
11	368	Vigneto	2	72	0,71	0,41
11	369	Vigneto	2	56	0,55	0,32
11	371	Seminativo	4	574	3,69	2,67
11	372	Seminativo	4	390	2,51	1,81
11	373	Seminativo	4	624	4,01	2,9
11	375	Seminativo	4	517	3,32	2,4
11	376	Seminativo	4	489	3,14	2,27
11	377	Seminativo	4	489	3,14	2,27
11	378	Seminativo	4	409	2,63	1,9
11	379	Seminativo	4	614	3,94	2,85
11	382	Seminativo	4	293	1,88	1,36
11	383	Seminativo	4	162	1,04	0,75
11	384	Seminativo	4	502	3,22	2,33
11	386	Seminativo	4	505	3,24	2,35
11	387	Seminativo	4	108	0,69	0,5
11	388	Seminativo	4	20	0,13	0,09
11	412	Semin Arbor	2	577	4,89	3,43
11	418	Semin Arbor	2	612	5,19	3,63
11	419	Semin Arbor	2	587	4,98	3,49
11	420	Semin Arbor	2	553	4,69	3,28
11	421	Semin Arbor	2	564	4,78	3,35

Di complessivi 11.293 m² che, compreso l'ente urbano particella 332, diventano 11.371 m².

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

DESCRIZIONE

Il Piano di Lottizzazione che comprende i lotti posti in vendita dalla procedura è denominato "San Rocco" ed ha utilizzato l'area indicata in PRG come PER/1. Questo confina a Nord-Est con la strada comunale Via S. Rocco, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con una zona agricola, a Sud-Est con la strada provinciale. I

I piano di lottizzazione (PdL) è quindi ubicato in pieno centro abitato, a circa 200 m ad est del municipio: infatti via San Rocco collega la Strada Provinciale 19 e a via Perarolo, strade centrali del paese.

L'area è caratterizzata da un sistema di circolazione distingue i percorsi pedonali da quelli veicolari, da una buona dotazione parcheggi e aree a verde e dalla presenza di un bacino di laminazione.

Questo PdL propone lotti di dimensione medio piccola in modo da favorire un'utilizzazione più diffusa. Infatti le tipologie edilizie adottate rispondono all'obiettivo di soddisfare le esigenze

abitative con edifici unifamiliari. La realizzazione di edifici bifamiliari, a schiera o a blocco deve essere concordata con l'ufficio tecnico comunale.

Rispetto a quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L., le tipologie indicate possono essere modificate allo scopo di adeguarle ad oggettive necessità degli utilizzatori previa valutazione da parte dell'ufficio preposto.

La superficie del PdL è così ripartita:

Tipologia superficie	Superficie, m ²
Superficie complessiva	22.109
Strade e marciapiedi	4.437
Parcheggi	563
Superficie a verde	2.043
Superficie lotti	15.066

I lotti sono edificabili direttamente. La tabella sottostante riporta l'elenco dei lotti in vendita permettendo di confrontare l'attuale numerazione progressiva con quella attribuita dal PdL e quella attribuita in sede di esecuzione immobiliare. Per ciascun lotto è specificato il riferimento catastale, la superficie catastale ed effettiva, il volume massimo edificabile.

Lotto attuale	Lotto PdL	Lotto Esecuzione Immobiliare	Mappali	Superficie catastale, m ²	Superficie effettiva, m ²	volume* edificabile, m ³
1	3	3	412	577	576,5	843,06
2	6	4	418	612	612,0	894,98
3	7	5	420	553	553,0	808,70
4	8	6	421	564	564,0	824,78
5	9	7	419	587	587,0	858,42
6	11	9	332, 357, 359	716	752,0	1.099,71
7	12	10	360, 362	866	866,0	1.266,42
8	13	11	364	660	660,0	965,17
9	14	12	367, 383	574	574,0	839,41
10	15	13	384, 368	574	574,0	839,41
11	16	14	386, 369	561	574,0	839,41
12	17	15	378, 387	517	517,0	756,05
13	18	16	379, 388	634	634,0	927,15
14	19	17	377	489	489,5	715,84
15	20	18	376	489	489,0	715,10
16	21	19	375	517	517,0	756,05
17	22	20	373	624	624,0	912,53

Lotto attuale	Lotto PdL	Lotto Esecuzione Immobiliare	Mappali	Superficie catastale, m ²	Superficie effettiva, m ²	volume* edificabile, m ³
18	24	22	372+382	683	683,5	999,54
19	25	23	371	574	574,0	839,41
Somme				11.371	11.420,5	16.701

* * *

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

* * *

PROVENIENZA

"ALBA INVEST S.R.L." con sede in Rovolon (PD), codice fiscale: 04290500281, acquista il compendio in narrativa in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme in data 28 agosto 2008 dal Notaio Massimiliano Stocco di Este, repertorio n. 7110, debitamente registrato e trascritto a Este in data 2 settembre 2008 ai nn. 5354/3385

* * *

SERVITÙ E CONVENZIONI

Convenzione Edilizia a favore del Comune di Merlara a rogito di Notaio Massimiliano Stocco di Este in data 28.08.2008 ai nn. 7109, trascritto a Este (PD) in data 02.09.2008 ai nn. 5353/3384.

* * *

OCCUPAZIONE E TITOLO

I lotti sono liberi.

* * *

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

* * *

FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PADOVA – Ufficio Provinciale di ESTE (PD) - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata al 03.03.2025.

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di Iscrizione – RG n. RP n. in data

a favore di

contro **Alba Invest S.r.l.**;

Pignoramento Ufficiale Giudiziario Di Rovigo in data 20/04/2016 ai nn. 1452/2016.

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nota di Iscrizione – RG n. RP n. in data

A favore di

Contro **Alba Invest S.r.l.**

Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di apertura di credito,

* * *

ASPETTI URBANISTICI

* * *

Si citano (confermandone l'attualità):

- Convenzione URBANISTICA a favore del Comune di Merlara a rogito notaio Massimiliano Stocco di Este in data 28.08.2008 Repertorio n. 7109, Raccolta n. 5381; trascritto a Este (PD) in data 02/09/2008 ai nn. 5353/3384.
- Permesso a Costruire N. 2315/A Per lavori: "Piano Urbanistico Attuativo dell'area adiacente Via San Rocco, individuata come zona PER 1". Intestazione:
Rilascio ad
Alba Invest S.r.l. in data 22.01.2009 al n. di prot. 344.

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

STIMA COMPENDIO

Per quanto sopra esposto e dopo approfondita indagine immobiliare condotta sia in comune di Merlara e sia nei comuni limitrofi, si indica come valore unitario 40,00 €/m³ edificabile.

* * *

Tabella 1. Indicazione del numero attuale del lotto, i mappali che compongono il lotto, la superficie effettiva e il volume edificabile.

Lotto attuale	Mappali	Superficie effettiva, m ²	Volume** edificabile, m ³
1	412	576,5	843,06
2	418	612,0	894,98
3	420	553,0	808,70
4	421	564,0	824,78
5	419	587,0	858,42
6	332, 357, 359	752,0	1.099,71
7	360, 362	866,0	1.266,42
8	364	660,0	965,17
9	367, 383	574,0	839,41
10	384, 368	574,0	839,41
11	386, 369	574,0	839,41
12	378, 387	517,0	756,05
13	379, 388	634,0	927,15
14	377	489,5	715,84
15	376	489,0	715,10

Lotto attuale	Mappali	Superficie effettiva, m ²	Volume** edificabile, m ³
16	375	517,0	756,05
17	373	624,0	912,53
18	372+382	683,5	999,54
19	371	574,0	839,41

* * *

Tabella 2 Determinazione del valore di stima dei singoli lotti, applicazione dell'abbattimento del valore per mancanza di garanzia per vizi sul bene venduto e arrotondamento ritenuto applicabile.

Lotto	Volume edificabile, m ³	Valore unitario, €/m ³	Valore, €	Riduzione, %*	Valore finale, €	Valore da porre a base d'asta, €
1	843,06	40,00	33.722,5	15%	28.664,11	28.000
2	894,98	40,00	35.799,1	15%	30.429,20	30.000
3	808,70	40,00	32.347,8	15%	27.495,67	27.000
4	824,78	40,00	32.991,3	15%	28.042,60	28.000
5	858,42	40,00	34.336,7	15%	29.186,18	29.000
6	1.099,71	40,00	43.988,4	15%	37.390,13	37.000
7	1.266,42	40,00	50.656,8	15%	43.058,32	43.000
8	965,17	40,00	38.606,8	15%	32.815,81	33.000
9	839,41	40,00	33.576,2	15%	28.539,81	28.000
10	839,41	40,00	33.576,2	15%	28.539,81	28.000
11	839,41	40,00	33.576,2	15%	28.539,81	28.000
12	756,05	40,00	30.242,0	15%	25.705,72	25.000
13	927,15	40,00	37.086,0	15%	31.523,06	31.000
14	715,84	40,00	28.633,4	15%	24.338,39	24.000
15	715,10	40,00	28.604,2	15%	24.313,53	24.000
16	756,05	40,00	30.242,0	15%	25.705,72	25.000
17	912,53	40,00	36.501,0	15%	31.025,85	31.000
18	999,54	40,00	39.981,5	15%	33.984,25	34.000
19	839,41	40,00	33.576,2	15%	28.539,81	28.000
Somme	16.701		668.044		567.837,77	561.000

* Abbattimento del valore per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

* * *

Per ciascun lotto è indicato un valore da porre a base d'asta.

In tal modo i lotti qui costituiti possono essere venduti in modo indipendente l'uno dall'altro.
Il valore complessivo è stimato in 561.000,00 euro.

* * *

Documenti allegati

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Estratto di mappa.
3. Visure per soggetto Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
4. Elenco formalità aggiornato.

* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.
Albignasego, lì 04.03.2025

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

