TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile – fallimentare

FALLIMENTO N° 174/2015

- Della: F.A. COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE
- G.D. dott.ssa Caterina Zambotto
- Curatore dott. Gianluca Vindigni

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

In materia urbanistica ed estimativa

Figura 1 – Panoramica dell'area. In fondo a sinistra il municipio di Arzergrande

SOMMARIO

0.- INCARICO E QUESITO....2
0.1.- Testo del quesito....2
0.2.- Analisi del testo....2
1.- OPERAZIONI PERITALI....3
1.1.- Visita presso gli uffici comunali e sul posto....3
2.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....3
2.1.- Descrizione catastale di quanto acquistato e retrocesso:....3
2.2.- Descrizione materiale....5
2.3.- Breve storia della lottizzazione 'Norma n.4'....5
2.4.- Disposizioni urbanistiche attuali....8
3.- VALUTAZIONE....10
3.1.- Perizia giurata della geom. Loredana Pinato (2014)....10
3.2.- Stima delle quote di proprietà secondo la sentenza....10
3.3.- Stima delle quote di proprietà a seguito dell'atto di rinuncia abdicativa....12
4.- CONCLUSIONE....13
5.- ALLEGATI....13

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

0.- INCARICO E QUESITO

0.1.- Testo del quesito

In data 09.06.2021 il curatore fallimentare, dott. Gianluca Vindigni, rivolse al G.D. dott. Giovanni Amenduni istanza di autorizzazione a servirsi di un esperto immobiliare. Il testo dell'istanza è il seguente:

- che con atto in data 11.7.2014 a rep. n. 62304 del Notaio Saglietti, la F.A. Costruzioni cedette tutte le quote di comproprietà indivisa di un' area sita nel Comune di Arzergrande alla di M M & c, per un valore pari a € 156.101,50, pagato mediante compensazione integrale con il credito che la Maniero s.n.c. vantava nei confronti della F.A. Costruzioni in forza della cessione di crediti personali dei soci M alla s.n.c. di complessivi € 152.461,50 che gli stessi vantavano nei confronti della F.A. Costruzioni s.r.l. in liquidazione per lavori eseguiti nel 2007, 2010, 2011 e 2014, nonché con un ulteriore credito dell ' acquirente di € 3.640,00;

- che S.V. aveva autorizzato la Curatela a proporre l'azione revocatoria ordinaria della cessione delle quote indivise ex art. 66 L.F. e 2901, 1° co.nei confronti della M s.n.c.. con l ' ausilio di un legale individuato nell'Avv. Roberto Artusi;

- che in data 18.02.2021 il Tribunale invocato ha accolto la domanda della Curatela revocando l'atto di compravendita dell'11.7.2014 e condannando la convenuta a rifondere al fallimento F.A. Costruzioni Srl in liquidazione le spese di lite, liquidate in € 7.625,00 (all. 1 sentenza);

- nei termini M s.n.c.. ha impugnato la sentenza *de qua* e, a fini transattivi, propone al legale della procedura di corrispondere al fallimento la somma di € 15.000,00 omnia a saldo e stralcio di ogni pretesa dei creditori (all. missiva Avv Artusi del 21.05.2021);

- la Curatela ritiene perciò opportuno chiedere una stima delle quote di comproprietà indivisa oggetto del contenzioso all'esperto immobiliare Ing. Rinaldo Pietrogrande, già nominato dalla curatela per la stima dei beni della fallita, per valutare l'offerta di contro parte;

- non è stato possibile costituire il comitato dei creditori per indisponibilità dei creditori a farvi parte;

Visti gli artt. 32, comma 2 e 41 comma 4, l.f.,

Chiede

di essere autorizzato a farsi coadiuvare dall'Ing. Rinaldo Pietrogrande, con retribuzione a carico della massa, per valutare le quote di comproprietà indivisa di un'area sita nel Comune di Arzergrande al fine di valutare l'offerta transattiva della M snc e i margini di eventuale negoziazione.

Il successivo 10.06.2021 la richiesta autorizzazione fu concessa, e per conseguenza nella stessa data lo scrivente fu incaricato via email dal Curatore della stima delle quote di comproprietà cedute l'11.07.2014 dalla società fallita con atto n. 62304 del notaio Saglietti, cessione poi revocata dalla sentenza sopra citata.

0.2.- Analisi del testo

Poiché le quote in esame riguardano un importante Piano Urbanistico a fianco della sede comunale di Arzergrande, che ora è decaduto ma – lo vedremo tra poco – è visto con favore dall'Amministrazione, per rispondere al quesito il sottoscritto dovrà:

a) Accertare le possibilità reali di realizzare effettivamente quanto previsto nel Piano;
b) Nel caso che ciò sia fattibile, accertare la volumetria edificabile corrispondente alle quote di proprietà revocate;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

c) Stimare la capacità edificatoria corrispondente alle quote anzidette.

1.- OPERAZIONI PERITALI

1.1.- Visita presso gli uffici comunali e sul posto

In data 21.06.2021, previo appuntamento, lo scrivente si è recato:

- in primo luogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzergrande dove dal responsabile del servizio, geom. Cecconello, ha ricevuto i ragguagli riportati nei successivi punti 2.3 e 2.4.-
- successivamente sul posto, dove ha eseguito il rilievo fotografico in allegato 5.

2.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1.- Descrizione catastale di quanto acquistato e retrocesso:

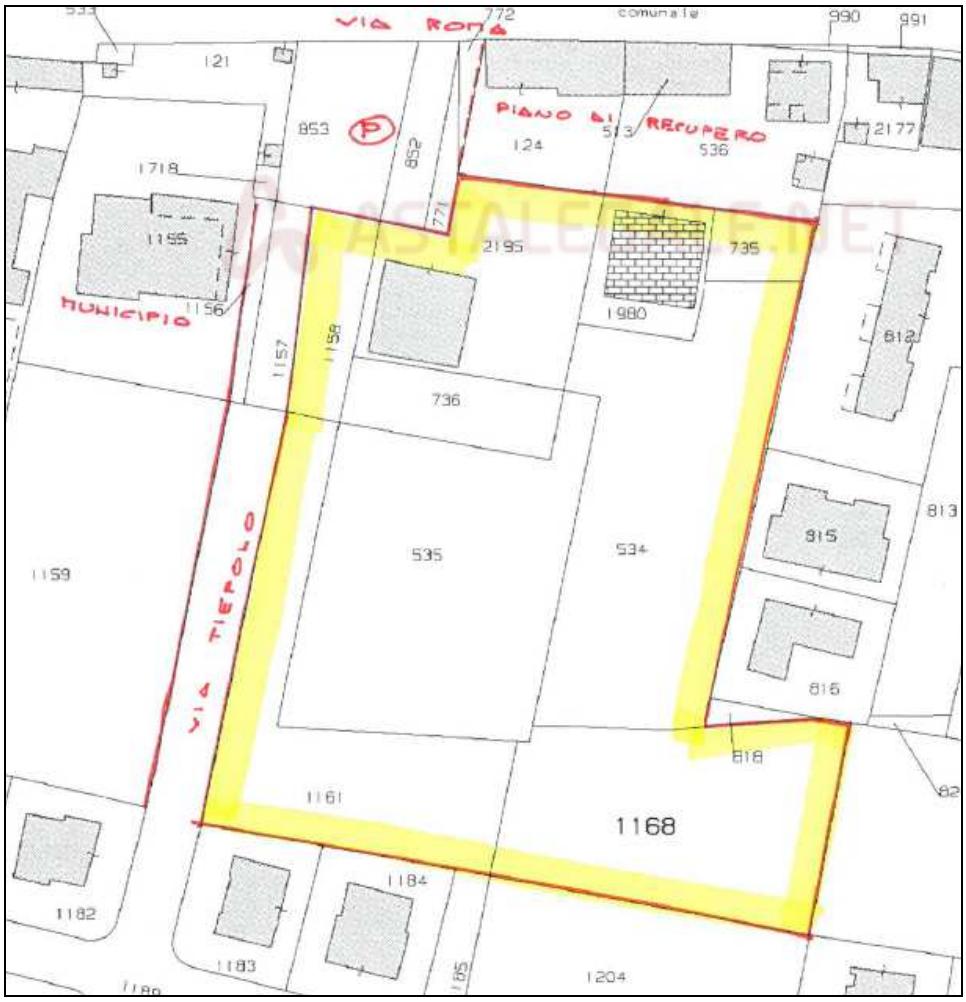

Figura 2 – estratto di mappa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2.1.1.- Intestati pro quota di 513/3360 (ora 513/2772):[1]

A) Catasto terreni - comune di Arzergrande

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
4	534	Sem. arb.	2	2.855	18,45	14,74
4	735	accessorio	---	244	--	--
4	1980	E.U.	--	562	--	--

B) Catasto fabbricati - comune di Arzergrande F.4

Mapp.	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1980	Via Roma	T	C/2	1	137	185	169,81

Rendita totale a 513/3360: € 184,55

2.1.2.- Intestati pro quota di 15/56:

Catasto terreni - Comune di Arzergrande

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
4	1168	Sem. arb.	2	2.518	16,27	13,00

2.1.3.- Intestati pro quota di 2/56:

A) Catasto terreni - comune di Arzergrande

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
4	535	Sem. arb.	2	3.040	19,65	15,70
4	736	accessorio	---	600	--	--
4	2195	E.U.	--	1.451	--	--

B) Catasto fabbricati - comune di Arzergrande F.4

Mapp.	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
2195	Via Roma	T	C/7	U	337	333	208,86

Rendita totale a 2/56: € 224,56

2.1.4.- Intestati pro quota di 1/16:

Catasto terreni - Comune di Arzergrande

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
4	1158	Sem. arb.	2	487	3,15	2,52
4	1161	Sem. arb.	2	1.928	12,46	9,96

Rendita totale a 2/56: € 15,61

2.1.5.- Intestati al Comune di Arzergrande (quota di proprietà = 0):

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
4	818	Seminativo	2	65	0,42	0,34

N.B. Il mappale 818 non era incluso nel Piano ora decaduto, ma è stato incluso poi nella perimetrazione del 'Piano guida n.1' (vedi successivo capitolo 2.3)

[1] Successivamente alla cessione delle quote in data 05.10.2015, in seguito all'atto di RINUNCIA ABDICATIVA n. 62304 not. Saglietti, la di proprietà su questi immobili è divenuta di **513/2772.** Tuttavia la sentenza del 18.02.2021 cita ancora la vecchia quota; nell'incertezza su quale sia la quota da prendere in considerazione, lo scrivente CTU ha eseguito la stima per entrambi i casi(v. punti 3.2 e 3.3).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2.1.6.- Confini del compendio immobiliare

Confini del Compendio Immobiliare:	a Nord	Mappali 853 – 852 – 771-124 - 536 – 818 – 816
	ad Est	Mappali 512 – 815 – 816 – 818 – 743
	a Sud	Mappali 1183 -1184 – 1185 – 1204
	a Ovest	Via Tiepolo

2.2.- Descrizione materiale

Figura 3 – foto satellitare del compendio immobiliare

Il compendio, un tempo di proprietà di A C , comprende due magazzini ormai fatiscenti e terreno agricolo in posizione particolarmente interessante, trovandosi nel centro dell'abitato di Arzergrande, in adiacenza alla sede comunale e in prossimità della chiesa parrocchiale. Lo stato attuale dei luoghi, oltre che dalla foto satellitare in figura 3, è rappresentato nel servizio fotografico in allegato 5.-

Confina a Nord con un complesso edilizio a margine della via Roma, oggetto di un piano di recupero; a Est e a Sud con zone abitate di costruzione relativamente recente e a Ovest con la via Tiepolo; al di là di questa via si trovano la sede municipale e alcuni terreni liberi utilizzati in parte per impianti sportivi.

2.3.- Breve storia della lottizzazione 'Norma n.4'

Da quanto sopra risultano chiaro che una sistemazione dell'area, che darebbe al tessuto urbano dell'abitato un assetto più organico, corrisponde all'interesse pubblico e quindi è vista con favore dall'Amministrazione comunale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di lottizzazione (in Allegato 2; relativo C.D.U. in Allegato 3) fu presentato dal 'Consorzio urbanistico Arzergrande Nuova' il 12.03.2005, adottato con delibera G.C. n.9 del 30.01.2006 e approvato con delibera C.C. n.42 del 05.06.2006; entrò quindi in vigore il 26.06.2006, 15 giorni dopo la sua pubblicazione sull'Albo Pretorio.

L'ambito del Piano coincideva con il compendio immobiliare sopra descritto, con la sola eccezione del mappale 1168 di 2.518 mq, che rientrava nel Piano per 1.173 mq circa ma per il rimanente era esterno al suo ambito. La superficie territoriale complessiva era di mq 12.340, che con un indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq consentivano l'edificazione di 18.510 mc.

Il progetto prevedeva l'edificazione di quattro corpi di fabbrica attorno a una piazzetta pedonale a uso pubblico, con parcheggi a margine delle vie Roma e Tiepolo e un'ampia area a verde pubblico a Sud:

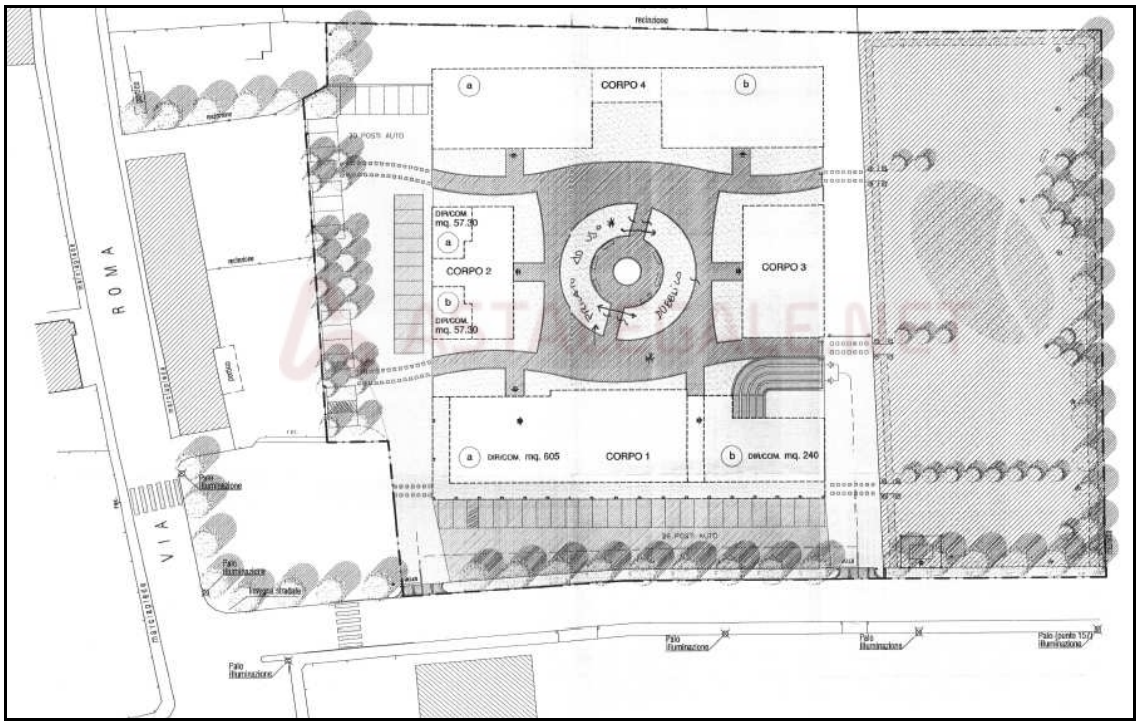

Figura 4 – P.U.A. 'Norma 4'

In data 16.11.2006 con atto n. 87719 rep. notaio Franco e successivamente in data 22.12.2006 con atto n. 18230 rep. not. Basile e infine in data 06.07.2007 con atto n. 89227 rep. not. Franco la 'F.A. Costruzioni SRL' acquisì le quote di proprietà sopra descritte.

Il Consorzio di cui sopra era del tipo 'obbligatorio', ossia costituito da proprietari per oltre il 75% dei valori catastali ricompresi nell'ambito, ma non da tutti. In questi casi la Legge Regionale prevede che i proprietari dissenzienti siano obbligati a entrare nel consorzio condividendo con gli altri oneri e diritti e, in caso di rifiuto, che il Sindaco provveda a espropriare le loro aree e conferirle al consorzio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In questo caso però i proprietari dissenzienti, che rappresentavano il 15% circa dei valori catastali, si rivelarono molto combattivi e l'11.09.2009 arrivarono addirittura a denunciare il sindaco *pro tempore* e il tecnico comunale per abuso di ufficio a loro danno. Il 25.02.2011 l'indagine fu archiviata.

Successivamente pare che i dissenzienti abbiano cambiato idea; ma a questo punto con l'arrivo della crisi nell'edilizia le ditte che avevano acquisito le aree non avevano più interesse e risorse economiche per attuare la lottizzazione; pertanto la convenzione con il Comune non fu stipulata e il Piano rimase lettera morta.

Nel frattempo le coperture delle tettoie presenti sul posto crollarono, spargendo al suolo frammenti di cemento-amianto. In data 05.06.2014 con ordinanza n.18 il Sindaco, su input dell'ARPAV, ordinò alle ditte proprietarie di provvedere alla bonifica delle coperture, allo smaltimento dei rifiuti residui e alla messa in sicurezza dell'intera area mediante recinzione. L'ordinanza fu eseguita e infatti oggi l'area è completamente recintata e inaccessibile (vedi servizio fotografico in Allegato 5)

Figura 5 – edificio collabente prima della recinzione dell'area

In data 11.07.2014, con atto n. 62304 rep. not. Saglietti, la 'F.A. costruzioni SRL in liquidazione' cedette le proprie quote di proprietà nell'area (stimate dal geom. Loredana Pinato in € 127.050,00 con perizia giurata allegata all'atto) alla 'M snc di M M C.' a compenso dei crediti vantati da quest'ultima nei suoi confronti per serramenti e opere di falegnameria, che ammontavano a € 156.101,500. Il prezzo della cessione fu valutato in € 127.050,00 per la capacità edificatoria, € 950,00 per la quota sulla parte del mappale 1168 esterna all'ambito del Piano e € 577,00 per i fabbricati fatiscenti, oltre all'IVA prevista per legge.

Un anno più tardi, il 15.07.2015, fu dichiarato il fallimento della 'F.A. costruzioni'. Per la revoca della cessione di cui sopra ex art. 66 l.fall. e 2901, 1° co. N.2 c.c. il Curatore iniziò la causa civile n.5150/2019 R.G., che si concluse in data 18.02.2021 con la sentenza n.284/2021 che revocò la cessione condannando inoltre la convenuta alla rifusione delle spese di giudizio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nel frattempo però, in data 26.06.2016, essendo trascorsi 10 anni dalla sua approvazione il Piano era decaduto. Il Consorzio avrebbe potuto chiedere al Comune di prorogarlo per altri cinque anni ma non lo fece, probabilmente perché era venuto meno l'interesse economico a farlo.

Permanendo tuttavia l'interesse pubblico alla sistemazione dell'area, ed essendovi attualmente una ripresa dell'edilizia, l'Amministrazione, sentiti i proprietari, ha colto l'occasione della nuova variante al Piano degli Interventi per recepire al suo interno un 'piano guida' per la sistemazione di tutta l'area. La variante al P.I. fu adottata dalla Giunta comunale il 23.11.2020, pubblicata il 22.12.2020, ottenne la valutazione di compatibilità ambientale il 21.05.2021 e fu infine approvata dal Consiglio Comunale in data 07.07.2021. I contenuti del Piano Guida vengono esposti nel punto seguente.

2.4.- Disposizioni urbanistiche attuali

Il 'Piano guida' n.1 della Variante n.9 al P.I. di Arzergrande comprende al suo interno la vecchia lottizzazione ma estende il suo ambito a tutta l'area da sistemare, e quindi a un'area notevolmente più vasta. È diviso in tre settori:

a) **Comparto Edificatorio C01**: comprende i terreni dietro il Municipio, sul lato Ovest della via Tiepolo. Il comparto, della superficie di mq 4.904, è potenzialmente edificabile, ma poiché per la legge sul consumo del territorio le varianti ai Piani non possono aumentarne la volumetria edificabile complessiva, a questo comparto *non è assegnata alcuna volumetria*. È però consentito dislocare qui parte della volumetria del C02, previo accordo tra i proprietari;

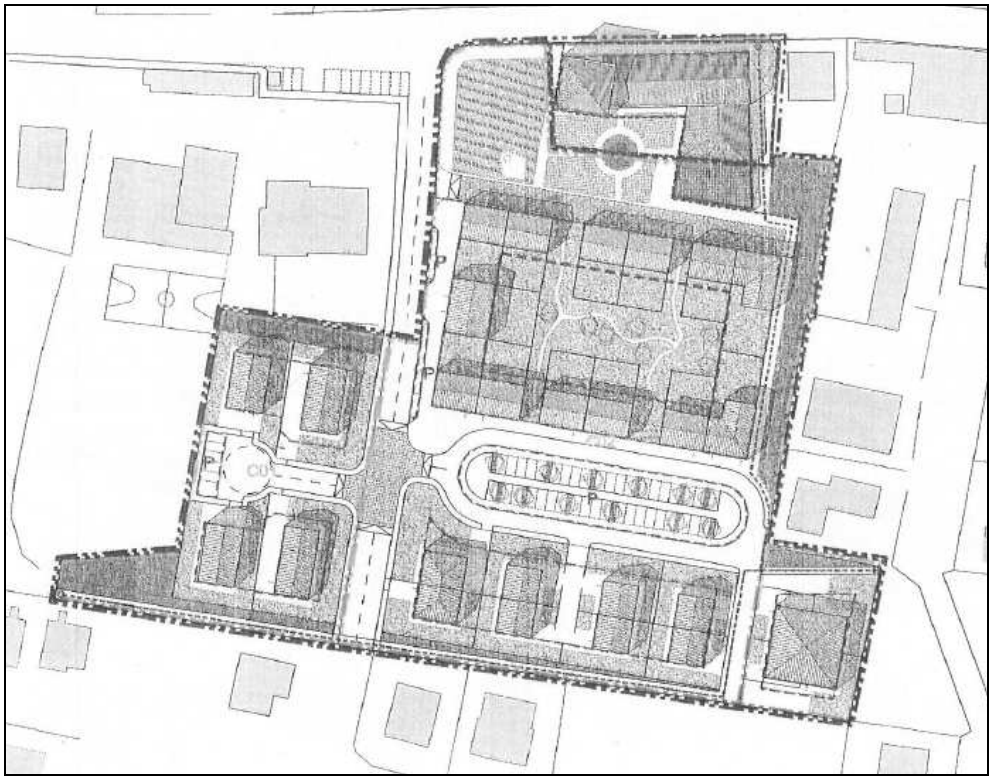

Figura 6 – estratto del Piano Guida n.1 della variante al P.I.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

b) Comparto Edificatorio C02: si tratta dei terreni a Est della via Tiepolo, e sostanzialmente coincide con il vecchio P.U.A., allargandone però la parte a Sud-Est in modo da comprendere ora il mappale 1168 per intero, e inoltre il piccolo mappale 818 di proprietà comunale. La superficie del comparto passa così da mq 12.340 a mq 14.024, ma la volumetria edificabile rimane di mc 18.510 (ossia mc 12.340 x 1,5, e quindi ora con indice di edificabilità ridotto a 1,32) per i motivi già detti, relativi al 'consumo del territorio'. Di questi 13.000 almeno devono comunque rimanere nel comparto 02, e fino a 5.510 possono essere ceduti al comparto 01.

c) Piano di Recupero B3 sul lato Nord, a margine della via Roma; gli è assegnata la volumetria di 1.665 mc.

Il confronto tra le due situazioni si trova in Allegato 5, ed è qui di seguito riportata:

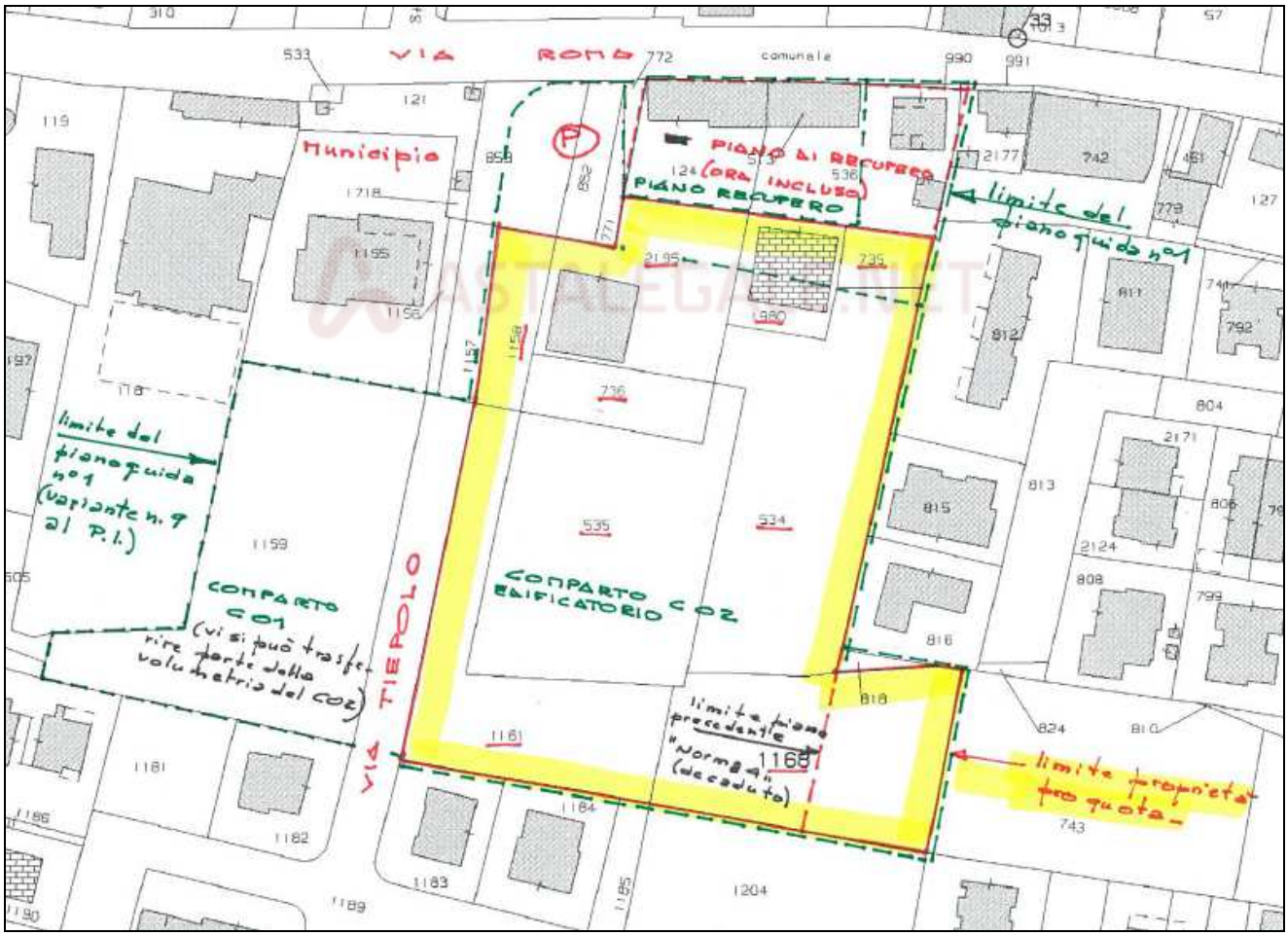

Figura 7 – Piano Guida e precedente P.U.A. riportati nella planimetria catastale

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.- VALUTAZIONE

3.1.- Perizia giurata della geom. Loredana Pinato (2014)

La stima della geom. Pinato, redatta il 28.05.2014, è funzionale all'atto di cessione.

Premesso che il terreno stimato ricade nel P.U.A. appartenente al 'Consorzio Urbanistico Arzergrande Nuova' a eccezione del mappale 1168 che vi ricade solo per 1.173 mq circa, la perizia afferma che '*Il terreno (..) relativo alle quote di proprietà della ditta 'F.A. Costruzioni SR.L.' risulta essere di circa mq 1.210 con un indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq e una conseguente volumetria massima di circa mc 1.815'* e pertanto, attribuendo a questi ultimi il valore unitario di € 70,00/mc, stima le quote in € 127.050,00.

Occorre chiarire che all'interno di un consorzio le quote di terreno edificabile vengono attribuite proporzionalmente ai conferimenti, e che questi ultimi di solito sono valutati in proporzione al loro valore catastale, che a sua volta dipende dalla rendita catastale.

Se si fossero ripartiti i mc in base alla sola superficie posseduta (sia pure tenendo conto delle comproprietà) il valore sarebbe stato maggiore: infatti

Mappale	superficie	quota	quota superficie
534 CT	2.518	0,152679	384,44
735 CT	244	0,152679	37,25
1980 CT	562	0,152679	85,81
1168 CT	2.518	0,267857	674,46
535 CT	3.040	0,035714	108,57
736 CT	600	0,035714	21,43
2195 CT	1.451	0,035714	51,82
1158 CT	487	0,062500	30,44
1161 CT	1.173	0,062500	73,31
	12.593		1.467,54

1467,54/12593= **0,1165361**

E (0,1165361 x 18.510) = 2.157 > 1.815; è quindi da ritenersi che la stimatrice avesse a disposizione l'atto costitutivo del Consorzio, dal quale risultavano i mc edificabili a disposizione di ciascuno dei partecipanti.

3.2.- Stima delle quote di proprietà secondo la sentenza

Col decadere della validità del Piano, il consorzio attualmente è cessato essendo l'oggetto sociale venuto meno.

Occorrerà dunque costituire un nuovo consorzio che avrà per oggetto l'urbanizzazione e la realizzazione quanto meno del comparto edificatorio 02. Detto consorzio commissionerà un nuovo progetto urbanistico, sulla falsariga delle 'linee guida' contenute nella variante n.9 al P.I., che, stante

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'atteggiamento positivo dell'Amministrazione (che a quanto mi si è detto ha già consultato anche gli altri proprietari) e la presenza di un 'piano guida' piuttosto dettagliato, dovrebbe essere sollecitamente approvato ('*sollecitamente'* nel caso di un Piano urbanistico significa entro circa un anno); e infine stipulare una convenzione di urbanizzazione con il Comune, urbanizzare le aree (ossia dotarle di strade, illuminazione e sottoservizi) e assegnarle ai diversi partecipanti al consorzio per la loro edificazione.

Pertanto per una stima del valore delle quote indivise di proprietà ora retrocesse, occorre preventivamente stimare la *capacità edificatoria* che probabilmente a tali quote verrà assegnata dal costituendo consorzio.

Detta capacità è in genere frutto di trattative e di calcoli piuttosto complessi, generalmente sulla base del *valore catastale* delle quote possedute da ciascun partecipante.

Tale valore si ottiene moltiplicando il reddito dei fabbricati e la rendita catastale dei terreni per alcuni coefficienti fissi, stabiliti per legge. Attualmente tali coefficienti sono 112,5 per i terreni agricoli e 126 per i magazzini (categorie catastali C2, C3 ecc., esclusa la sola C1 – negozi).

Avremo pertanto la seguente tabella di calcolo:

Mappale	Rendita	quota	quota rendita	coeff. Catastale	valore catastale	val. cat. quota
534 CT	18,45	0,152679	2,82	112,50	2.075,63	316,90
1980 CF	169,81	0,152679	25,93	126,00	21.396,06	3266,72
1168 CT	16,27	0,267857	4,36	112,50	1.830,38	490,28
535 CT	19,65	0,035714	0,70	112,50	2.210,63	78,95
2195 CF	208,86	0,035714	7,46	126,00	26.316,36	939,87
1158 CT	3,15	0,062500	0,20	112,50	354,38	22,15
1161 CT	12,46	0,062500	0,78	112,50	1.401,75	87,61
818 CT	0,42	0,000000	0,00	112,50	47,25	0,00
	449,07		42,24		**55.585,17**	**5.202,48**
		42,94/448,65 =	**0,094057**		5202,48 / 55585,17 =	**0,093595**

E quindi (0,093595 x 18.510) = **mc 1.732** . La lieve diminuzione del volume edificabile disponibile rispetto a quanto assegnato dal precedente consorzio è dovuta probabilmente all'inclusione nell'ambito del Piano della parte prima esclusa del mappale 1168 (sul quale la quota è di 1/16, inferiore a quella media) e del mappale 818 (sul quale la quota di proprietà è zero) che hanno ridotto – sia pure di poco - la percentuale del valore catastale delle quote sul valore catastale complessivo dell'ambito.

Naturalmente in sede di costituzione del consorzio questo conteggio potrebbe essere contestato, sulla base del fatto che attualmente i due fabbricati ricompresi nell'ambito sono crollati e quindi il loro valore catastale dovrebbe essere aggiornato e ridotto, trattandosi di 'edifici collabenti'. Poiché però, come visto, le quote di proprietà complessive sui fabbricati sono inferiori a quelle sui terreni, un eventuale ricalcolo che tenga conto del crollo darebbe risultati più favorevoli (nel senso di assegnare alle quote

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

in esame una volumetria leggermente maggiore di questa) e pertanto in sede di stima non se ne tiene conto, in favore della sicurezza.

Quanto al valore unitario di stima da assegnare a questa volumetria disponibile, occorre considerare che nel 2014 il consorzio era già costituito, il progetto era approvato e occorreva solo stipulare la convenzione con il Comune per iniziare i lavori di urbanizzazione; ora invece tutto questo è ancora di là da venire. Inoltre, benché attualmente l'edilizia sia in fase di ripresa, i prezzi correnti di mercato degli immobili sono tuttora inferiori a quelli del 2014. La possibilità di cedere parte della volumetria al comparto edificatorio 01 segna invece un (modesto) punto a favore della vendita, nel senso che, se qualche imprenditore decidesse di realizzare il piano del comparto 01 e invece nel comparto 02 anche il nuovo consorzio avesse vita difficile, sarebbe sempre possibile uscirne '*sic et simpliciter'* vendendo al consorzio dell'altro comparto la volumetria a nostra disposizione.

Quanto sopra premesso e tenuto conto di quanto sopra esposto, possiamo assegnare alla capacità edificatoria attualmente a disposizione delle quote di proprietà retrocesse il valore unitario di **€ 50/mc**, e pertanto alle quote stesse il valore complessivo di **€** (50 x 1.732 =) **86.600,00**.

3.3.- Stima delle quote di proprietà a seguito dell'atto di rinuncia abdicativa

Prendendo invece in considerazione l'atto di rinuncia del 2015, la quota di proprietà passerebbe da 513/3360 a 513/2772, e pertanto il volume edificabile atteso dalla costituzione del consorzio aumenterebbe:

Mappale	Rendita	quota	quota rendita	coeff. Catastale	valore catastale	val. cat. quota
534 CT	18,45	0,185065	3,41	112,50	2.075,63	384,13
1980 CF	169,81	0,185065	31,43	126,00	21.396,06	3959,66
1168 CT	16,27	0,267857	4,36	112,50	1.830,38	490,28
535 CT	19,65	0,035714	0,70	112,50	2.210,63	78,95
2195 CF	208,86	0,035714	7,46	126,00	26.316,36	939,87
1158 CT	3,15	0,062500	0,20	112,50	354,38	22,15
1161 CT	12,46	0,062500	0,78	112,50	1.401,75	87,61
818 CT	0,42	0,000000	0,00	112,50	47,25	0,00
	449,07		48,34		55.585,17	5.962,64
		42,94/448,65 =	**0,107634**		5962,64 / 55585,17 =	**0,1072704**

E quindi (0,1072704 x 18.510) = **mc 1.986.** Per conseguenza il valore delle quote salirebbe a **€** (50 x 1.986 =) **99.300,00**.

Naturalmente in caso di vendita all'incanto occorre considerare il fatto che le quote potrebbero interessare solo a un imprenditore professionale che intenda realizzare il Piano, e questi per aumentare il proprio margine non sarà disposto a pagarle al loro valore di mercato; pertanto, considerate anche le gravose condizioni di pagamento inerente a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tali vendite, risulterà molto difficile realizzare in concreto i valori sopra stimati, come del resto in questi casi quasi sempre avviene.

4.- CONCLUSIONE

Considerati gli importi delle quote di proprietà di cui al precedente punto 2.1 e quanto esposto sulle corrispondenti possibilità edificatorie al precedente punto 2.4, si ritiene che il valore di mercato di tali quote si aggiri intorno a **€ 86.600,00** nel caso che si prendano in considerazione solo le quote retrocesse con la sentenza del 18.02.2021, e di € **99.300,00** se consideriamo le quote oggi effettivamente in possesso della ditta M , in seguito all'atto unilaterale di rinuncia abdicativa da parte di un comproprietario, stipulato a ministero del notaio Saglietti in data 05.10.2015.

5.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Visure ed estratti di mappa CT;
2. Piano Urbanistico Attuativo approvato nel 2006;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica del 2014;
4. Piano guida n.1 della variante n.9 al Piano degli Interventi (approvata il 07.07.2021)
5. Confronto delle due situazioni sulla mappa catastale
6. n. 10 fotografie.

ASTALEGALE.NET

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova, 19.07.2021

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009