S T U D I O T E C N I C O
D o t t . G e o m . S e r g i o F o n t o l a n
www.fontolan.it
v i a L u i g i P e l l i z z o n . 1 4 - 3 5 1 2 8 - P A D O V A
t e l . **0 4 9 8 9 6 2 6 0 5** e - m a i l **s t u d i o @ f o n t o l a n . i t**

RELAZIONE DI STIMA

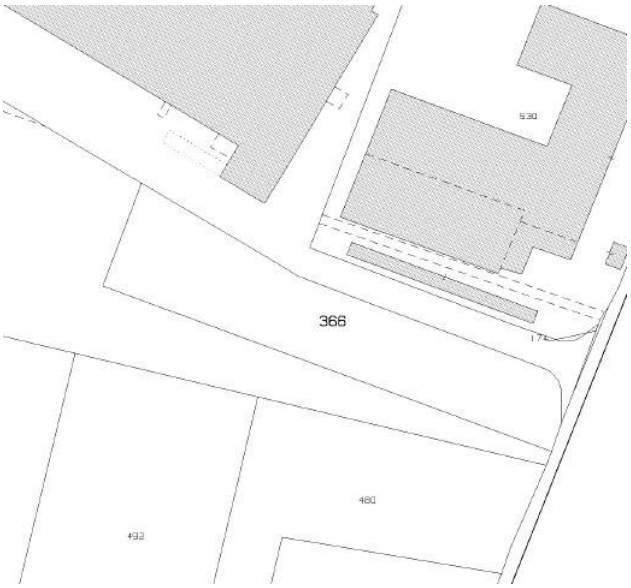
TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **Liquidazione Giudiziale** n. **38/2023**
DITTA: **--- OMISSIS ---. S.r.l. con sede legale in --- OMISSIS ---n. 32, cod. fisc. --- OMISSIS ---**
GIUDICE DELEGATO : **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**
CURATORE **Dott.ssa Monica Maragotto**

PROPRIETA'
--- OMISSIS ---. S.r.l. con sede legale in --- OMISSIS ---n. 32, cod. fisc. --- OMISSIS ---

IMMOBILI VALUTATI:
Terreni estesi per mq 4.182 (catastali) in **Veggiano** (PD), con accesso dalla via Adige.





relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **Liquidazione Giudiziale** **n. 38/2023**

DITTA: **--- OMISSIS ---. S.r.l. con sede legale in --- OMISSIS ---n. 32, cod. fisc. --- OMISSIS ---**

GIUDICE DELEGATO : **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

CURATORE **Dott.ssa Monica Maragotto**

****

PROPRIETA' **--- OMISSIS ---. S.r.l. con sede legale in --- OMISSIS ---n. 32, cod. fisc. --- OMISSIS ---**

IMMOBILI VALUTATI:

Terreni estesi per mq 4.182 (catastali) in **Veggiano** (PD), con accesso dalla via Adige.

Relatore : Dott. Geom. Sergio Fontolan

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 660

Allo scrivente è stato chiesto di predisporre la relazione di stima che consenta alla Procedura in epigrafe di procedere alla vendita del compendio immobiliare al suo attivo. Dopo aver eseguito le verifiche ai beni immobili in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate di Padova e Comunali di Veggiano e reperito ogni informazione utile per rispondere ai quesiti formulati, espone quanto segue:

SOMMARIO

1) Descrizione e dati catastali pag. 2,=

2) Situazione urbanistica pag. 4,=

3) Risultanze della conservatoria dei registri immobiliari pag. 5,=

5) Valutazioni pag. 6,=

Allegati: documentazione fotografica; estratti catastali ed ipotecari; CDU, accordo di programma e delibera comunale vigenti e documentazione sulla nuova proposta di utilizzo urbanistico dell'area

****

1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione un appezzamento di terreno, senza fabbricati o manufatti di alcun genere, ubicato in Comune di **Veggiano** (prov. di Padova) e con accesso dalla Via Adige, retrostante ad un'ampia struttura commerciale.

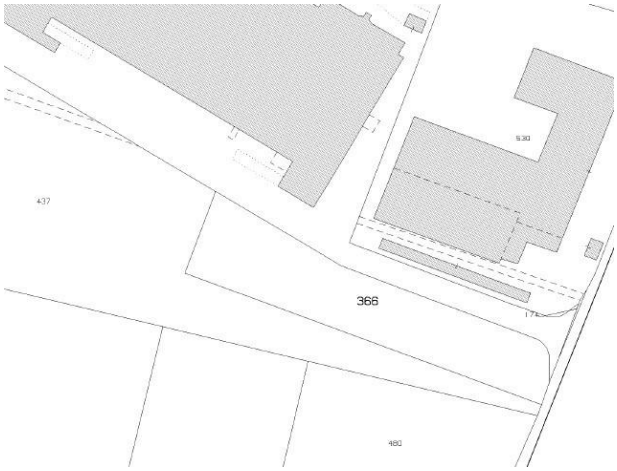
Il contesto urbano in cui è collocato il terreno presuppone una sua utilizzazione per finalità commerciali e ad esso collegate anche se è confinante con il più ampio contesto rurale precisando che l'area dista circa 1 km da centro comunale.

Si tratta di un appezzamento in corpo unico, di forma irregolare e con una estensione catastale complessiva di mq 4.182, compresa una canaletta di raccolta acque posta lungo il confine nord e non risulta delimitato da recinzioni.

E' pianeggiante e attualmente utilizzato per scopi agricoli.

Il terreno è così rappresentato sulla mappa catastale

Comune di **Veggiano** foglio **7**



Confini

- ad Est la via Mestrina dalla quale si accede;
- a Sud e Ovest il mappale 437;
- a Nord i mappali 418 e 530;
- salvi altri.

Detta area è così allibrata agli atti censuari:

Immobili censiti al Catasto Tereni

Dati identificativi: Comune di **VEGGIANO** (L710) (PD)

Foglio 7 Particella 366

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 4.182 mq

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di VEGGIANO (L710) (PD)

Foglio 7 Particella 366

****

Immobili Censiti al Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **VEGGIANO** (L710) (PD)

Foglio 7 Particella 366

Classamento:

Categoria F/1, Consistenza 4182 mq

Indirizzo: VIA MESTRINA n. 1 Piano T

Intestazione attuale degli immobili

--- OMISSIS ---. S.R.L. (CF --- OMISSIS ---) Sede in SELVAZZANO DENTRO (PD)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

****

2) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Veggiano** e dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso è emerso quanto segue:

- la attuale destinazione urbanistica prevista per il terreno è Z.T.O. D2-4 per insediamenti commerciali (art. 15 N.T.O. e Repertorio normativo) con perimetrazione di obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) e parziale fascia di rispettto stradale (art. 22.4 N.T.O.) soggetta ai contenuti dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto in data 12.11.2014 prot. n. 7726 approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 16 del 15.05.2015 e confermato con D.C.c. n. 44 del 24.11.2021.

Tale destinazione urbanistica, già consolidata e resa operativa dall'A.P.P. sopra citato, non ha però più trovato applicazione per mancanza di interesse da parte degli operatori commerciali, mentre di recente si è profilata la possibilità di un utlizzo dell'area nell'ambito delle strutture logistiche ed in tale direzione una nuova proposta progettuale è già stata predisposta ed è in avanzato stato di istruttoria presso il Comune.

Si tratterebbe di modificare il Piano degli Interventi con una variante che accolga la nuova destinazione di utilizzabilità dell'area (Logistica) con la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma.

Il valore da attribuire al terreno sarà pertanto quello originato da tale nuova ipotesi di utilizzazione risultando l'area una minor porzione dell'intero comparto da sviluppare.

****

3) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuare presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

La società risulta proprietaria dell'area fin dal 1969 e da tale epoca ha solamente effttuato modifiche alla ragione sociale e sede fino all'attuale situazione.

****

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Risulta trascritta in data 27.04.2023 al n. 14917 R.G. e n. 10612 R.P. la **sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione Giudiziale** emessa dal Tribunale di Padova in data 22.03.2023 al n. 38

****

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Su tali beni non gravano iscrizioni ipotecarie.

****

4) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un appezzamento di terreno che può esprimere l'edificabilità prevista dagli strumenti urbanistici che interessano il territorio comunale.

Tale edificabilità non è però realizzabile autonomamente ma solamente se ricompresa nel più ampio comparto urbanistico di cui è una minor estensione, infatti l'intero comparto è esteso circa 19.278 mq mentre la porzione oggetto di stima ne misura circa 4.182 mq (21,7 %).

E' pertanto necessario che l'alienazione dell'area sia orientata all'imprenditore che intenda acquisire l'intero comparto e che poi proceda alla stesura di un piano attuativo al fine di poter realizzare un'opera immobiliare nell'ambito delle potenzialità edificatorie previste dal comparto urbanistico di cui fa parte l'area in oggetto.

Essendo in corso una nuova proposta progettuale di utilizzazione urbanistica, che come già specificato prevede una utilizzazione del settore della logistica, la valutazione del terreno sarà originata da tale nuova ipotesi di utilizzazione risultando l'area una minor porzione dell'intero comparto.

Esaminata pertanto l'ipotesi di sviluppo edificatorio possibile sul comparto in oggetto e il documento 01.02.2023 del Comune di Veggiano che indica il valore finale dell'intero comparto urbanizzato (1.735.020,00 €) e i costi da sostenere per ottenere l'esito finale (954.800,00 €) si ottiene che il differenziale tra i suddetti importi origina un valore netto pari ad € 780.220,00.

Poiché l'intero comparto ha una estensione di mq 19.278, tale valore viene suddiviso sull'intero comparto ottenendo che (€ 780.220,00 : 19.278 mq) il valore unitario attribuibile al terreno da urbanizzare è pari ad €/mq 40,50.

Tale imprto unitario viene ora ridotto con i seguenti coefficienti in considerazione che:

- il 5 % di tale importo unitario è da considerare relativo alla minor porzione;
- il 25 % di tale importo è relativo all'utile dell'imprenditore che investe sull'area;

- il 5 % di tale importo è relativo alla vendita in ambito di procedura per l’assenza di garanzia per gli eventuali vizi del bene;

Il valore unitario netto è pertanto così determnato.

€/mq 40,50 x 0,95 x 0,75 x 0,95 = 27,41 €/mq

L’area in oggetto ha una estensione complessiva di mq 4.182 e pertanto il suo valore è pari a €/mq 27,41 x 4.182 mq = € 114.628,62

VALORE complessivo <u>€ 115.000,00</u> (in cifra tonda)

****

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova, 30 Agosto 2023

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan