

arch. Silvia Rosato

Via Luxardo n. 27 – 35129 PADOVA

domicilio: Via Cardan n. 1 – 35129 PADOVA – Tel. e Fax 049/61.69.96

rosato_silvia@libero.it – P.E.C. silvia.rosato@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. DR.SSA PAOLA ROSSI

* * *

Fallimento: della società con sede

avente ad oggetto la costruzione di opere di edilizia civile, legalmente rappresentata dal sig.

Sentenza di Fallimento: n. 93/2014 del 20.03.2014.

Curatore: dr. Renzo Silvestrin di Padova, via Zabarella n. 19.

Perito Stimatore: arch. Silvia Rosato di Padova, via Cardan n. 1.

* * *

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 13

* * *

INCARICO:

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; su autorizzazione dell'ill.mo G.D. dott.ssa Rossi, in data 30.11.2021 riceveva dal Curatore Fallimentare Dott. Renzo Silvestrin l'incarico di C.T.U. per *“aggiornare alla data odierna il valore di stima del lotto sia come “area edificabile” che come “area a servizi per attrezzature di interesse comune (Sb)”* dei beni immobili acquisiti al fallimento di cui al Lotto n. 13, stima a suo tempo effettuata dall'ex C.T.U. ing. Cataldo Rosato (cfr. allegato n. 1).



INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In considerazione del fatto che l'ing. Rosato ha già effettuato nel 2015 una perizia tecnica sul complesso immobiliare in oggetto, **per economia di spese della procedura, si è ritenuto opportuno, ove possibile, riutilizzare gli elementi ed i documenti acquisiti nelle precedenti operazioni peritali verificando e/o aggiornando quanto già a suo tempo acquisito dall'ex C.T.U. ing. Rosato.**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per aggiornare i documenti già acquisiti nel corso della precedente perizia;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, per aggiornare i documenti già acquisiti nel corso della precedente perizia;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fontaniva per verificare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il CDU;
- si è effettuato, previo appuntamento, un colloquio con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del comune, geom. Bergamin;
- si è effettuato un sommario sopralluogo dei beni per verificare lo stato di fatto attuale dei luoghi, di cui si allegano alcune foto;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato.

* * *

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi tecnici identificativi e caratterizzanti il Lotto n. 13, **verranno allegati solo i documenti relativi ai dati aggiornati e/o variati rispetto alla precedente perizia**, a cui si



rimanda, invece, per consultare la descrizione dei beni e tutti gli altri allegati (Regolarità Edilizia, Provenienza, ecc).

LOTTO N. 13

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

DITTA INTESTATA:

UBICAZIONE: Comune di Fontaniva (PD), via Maglio.

QUALITÀ: area edificabile libera da persone e cose, della superficie di mq 7.416, allo stato attuale destinata ad “area per attrezzature di interesse comune”.

DESCRIZIONE CATASTALE: unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Fontaniva – Fg. 9°:

mapp	sub.	Ubicazione	P.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita
1605	10	via Maglio	T	F/1		m ² 6.900	
1605	11	via Maglio	T	F/1		m ² 117	
1605	12	via Maglio	T	F/1		m ² 165	
1605	13	via Maglio	T	F/1		m ² 59	
1605	14	via Maglio	T	F/1		m ² 49	
1605	15	via Maglio	T	F/1		m ² 64	
1605	16	via Maglio	T	F/1		m ² 62	

(cfr. elenco subalterni ed elaborato planimetrico: allegato n. 2 e visura per soggetto: allegato n. 3);

porzioni del terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Fontaniva – Fg. 9° (cfr. area evidenziata in giallo nell’estratto di mappa: all. n. 4) - mapp. n. 1605 di ha 01.31.24 - Ente Urbano (cfr. visura storica per immobile: all. n. 5).



CONFINI

- del lotto: nord: terreno di cui ai mapp. nn. 1699, 1018, 1020, 14, 548, stesso foglio; est: terreno di cui ai mapp. nn. 987, 1792 stesso foglio; sud: altra unità: area urbana sub. 17 stesso mappale e Foglio, di fatto strada; ovest: via Maglio, terreno di cui ai mapp. nn. 34, 1128, 1127, 2187, 2186 stesso Foglio
- del terreno su cui insiste il lotto (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): mapp. 1699, 1018, 1020, 14, 548, 987, 1792 stesso Comune e Foglio, via Roma, via Maglio, mapp. nn. 34, 1128, 1127, 2187, 2186 stesso Comune e Foglio.

OCCUPAZIONE: i beni sono liberi, ad eccezione di: porzione del sub. 12 occupato da sempre dall'“Area Ecologica del Condominio Maglio”; subb. 15-16, parcheggi ad uso pubblico (fronte strada via degli Alpini).

N.d.r.: attualmente il Comune, in accordo con il Fallimento, mantiene l'area pulita e in sicurezza in cambio dell'autorizzazione all'utilizzo del terreno per eventuale e temporaneo uso pubblico (fiere e/o sagre).

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Secondo il Piano degli Interventi Vigente nel Comune di Fontaniva (PD), l'area in oggetto, come da C.D.U. rilasciato in data 07/02/2022, prot. n. 17130/21 (cfr. allegato n. 6), è così destinata:

- Fig. 9, mapp. 1605, parte sub. 10 – sub. 15 – parte sub. 16: **“Z.T.I.O. 1.2”** per la quale valgono le norme di cui all'art. 26 delle N.T.O.;
- Fig. 9, mapp. 1605, parte sub. 10 – sub. nn. 11, 12, 13, 14, parte sub. 16: **“Z.T.I.O. 2.1”** per la quale valgono le norme di cui all'art. 28.1 delle N.T.O.,
- Fig. 9, mapp. 1605, sub. nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16: **“Sb – Aree per attrezzature di interesse comune”** per la quale valgono le norme di cui all'art.



37 delle N.T.O.;

- Fig. 9, mapp. 1605, parte sub. 10 – sub. 15 – parte sub. 16: **“Centri storici – contesto di valore storico-architettonico di P.A.T.I.”** per la quale valgono le norme di cui all’art. 26 delle N.T.O.;
- Fig. 9, mapp. 1605, parte sub. 10 – parte sub. 11 - sub. nn. 12, 13, 14, parte sub. 16: **“Vincolo paesaggistico – Corsi d’acqua”** per la quale valgono le norme di cui all’art. 7.1 delle N.T.O.;
- Fig. 9, mapp. 1605, sub. nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16: **“Area idonea”** per la quale valgono le norme di cui all’art. 21 delle N.T.O..

Si ritiene utile precisare che rispetto alla precedente perizia dell’ex C.T.U. ing. Rosato datata 25/05/2015 (cfr. perizia agli atti e C.D.U. del 2014 che si allega come all. n. 7), la destinazione dell’area in oggetto è variata in quanto in precedenza era destinata ad area **“APP. 1 Accordi ex art. 6 e 7 L.R. 11/04”**, area edificabile costituente il secondo stralcio (comparto **“A”**) del **“Piano Integrato di riqualificazione Urbanistica P.I.R.U.E.A. ex Isoli” – 2^a Variante - Pratica edilizia n. 6/2011**, approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 24.11.2011; area sulla quale si potevano edificare n. 3 edifici residenziali/direzionali da 5.000 mc ciascuno, sviluppabili su quattro e tre piani fuori terra, ed un lotto commerciale/direzionale/residenziale da 550 mc ad un piano fuori terra, per complessivi mc 15.550. Per concludere il procedimento occorre sottoscrivere l’atto d’obbligo già concordato e il cui schema era stato approvato con la medesima delibera, fermo restando le altre destinazioni.

Successivamente alla stesura della Perizia dell’ex. C.T.U., infatti, con Deliberazione di C.C. n. 10 del 29.03.2016 veniva approvato il 2° Piano degli Interventi con la quale la destinazione dell’area in oggetto veniva variata e destinata



a zona “**Sb – Aree per attrezzature di interesse comune**”, che veniva confermata nelle successive varianti, tra cui l’ultima Variante n. 5 al 2° Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 6 dell’11.03.2020.

Per dette aree valgono, tra le altre, le seguenti norme:

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.80 mq/mq

If (densità edilizia fondiaria) = 2.00 mc/mq

H (altezza massima) = 9.00 ml

Parcheggi: 0.40 superficie utile di pavimento.

Infine, sempre secondo l’art. 37 delle N.T.O, in particolare l’art. 37.5, per attrezzature di interesse comune si intende, più precisamente:

- per esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per attività comunitarie ed associative;
- per attività religiose e di culto;
- per attività amministrative pubbliche;
- per impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali, impianti di distribuzione carburante, energia elettrica ecc.);
- per cimiteri.

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI: Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si è accertato che dal deposito della relazione di stima dell’ing. Cataldo Rosato non vi sono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli a carico. (cfr. allegato n. 8).

*

AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO N. 13



Stima “come area edificabile”

Tenuto conto di quanto previsto dalla destinazione urbanistica dell’area nel 2015, di quanto previsto nel P.I.R.U.E.A., della notevole consistenza del lotto, della sua ubicazione, dell’attuale andamento di mercato, notoriamente sofferente per la crisi economica ancora in atto, e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco; **considerato** il volume edificabile approvato con D.G.C. n. 103 del 2011; **si ritiene** di dover dare **un deprezzamento di circa il 35% al valore stimato nel 2015:**

volume: mc 15.550

valutazione unitaria al 2015: €/mc 120,00

deprezzamento del 35%: €/mc 120 – 35% = €/mc 78,00 arrotondato a €/mc 80,00

stima: mc 15.550 x €/mc 80,00 = **€ 1.244.000,00**

(diconsi euro unmilione duecento quarantaquattromilavirgolazero).

*

Stima come “area a servizi per attrezzature di interesse comune (Sb)”**Premessa**

Nelle aree di cui trattasi, precisando che la destinazione ad attrezzature collettive e di uso collettivo non ha connotazione espropriativa bensì conformativa, è ammesso l’intervento di soggetti privati aventi titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di interesse comune previste, previa stipula di una convenzione con l’Amministrazione Comunale, con la quale si dovranno disciplinare il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell’intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell’interesse pubblico.

La Legge Regionale n. 11/2004 (art. 18 comma 7), prevede che decorsi cinque anni



dall'entrata in vigore del piano decadano le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi; in tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 – “aree non pianificate”, che prevede nelle aree interne al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia).

Stima

Tenuto conto di quanto esposto, dell'attuale destinazione urbanistica dell'area, dell'iter burocratico da seguire prima della effettiva edificazione dell'area, delle diverse tipologie di immobili che è possibile edificare, sempre previa approvazione e convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, del valore IMU delle aree edificabili della stessa tipologia (ultima delibera del 23.1.2003), delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco; **considerato** che ad oggi non è possibile prevedere quanto del Volume massimo ammissibile (2 mc/mq) potrà effettivamente essere realizzato; **si ritiene** di poter esprimere il seguente valore al mq:

valore unitario: €/mq 80,00 (*)

superficie catastale del lotto: mq 7.416

stima: €/mq 80,00 x mq 7.416 = € 593.280,00

arrotondabili a € **593.000,00**

(diconsi euro cinquecentonovantatremilavirgolazero).

(*) pari a €/mc 40,00 (per un I.f. di 2 mc/mq)



arch. Silvia Rosato

* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 22 aprile 2022

Il C.T.U.

arch. Silvia Rosato

