

## CAPITOLO 5

### Terreni a Piacenza d' Adige (Pd)

#### 1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

N.C.T.R. COMUNE di PIACENZA D'ADIGE

Foglio 17

particella 424 | seminativo | cl. 3 | 1.771 mq | R.D. € 10,18 R.A. € 7,32

particella 425 | seminativo | cl. 3 | 1.495 mq | R.D. € 8,59 R.A. € 6,18

particella 427 | seminativo | cl. 3 | 55 mq | R.D. € 0,32 R.A. € 0,23

particella 430 | seminativo | cl. 3 | 60 mq | R.D. € 0,34 R.A. € 0,25

particella 431 | seminativo | cl. 3 | 1.580 mq | R.D. € 9,08 R.A. € 6,53

intestati a:

CONSTA S.P.A. con sede in Padova | C.F. 01269440283 | Proprietà per 1/1.

Provenienza:

- Atto di compravendita in data 17.12.2002 Rep. 33.206 Notaio Agostini di Padova Trascritto ad Este il 02.01.2003 ai n.ri 15/12 con il quale la "COSECON S.p.A." con sede in Conselve ha venduto alla "Mattioli S.p.A." con sede in Padova il bene in Comune di Piacenza d'Adige censito al Catasto Terreni Foglio 17 particelle 424 di are 17.71 – 425 di are 14.95 – 427 di are 00.55 – 430 di are 00.60 – 431 di are 15.80
- Atto di modifica di ragione sociale in data 02.08.2011 Rep. 21.945 Notaio Riccardo Speranza di Padova Trascritto ad Este il 19.08.2011 ai n.ri 4.593/2.984 la "Mattioli S.p.A." con sede in Padova modificava la propria ragione in "CONSTA S.p.A." con sede in Padova

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare, tramite la società "Abano Servizi", la verifica delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli intervenute fino al 23/09/2014 , limitando le indagini agli elementi significativi senza estendere l' analisi al ventennio né alle servitù.

Sulla base di tale analisi è stato riscontrato quanto segue:

Sul bene suddetto alla data dell'aggiornamento non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PRG.

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. D1/1 "produttiva di completamento" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO .

Le norme di riferimento sono quelle riportate all' art. 14 delle vigenti N.T.A. e prevedono in particolar modo un indice di copertura massimo pari al 60% della superficie fondiaria, altezza massima pari a 10 ml., distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti 10 ml.

B) PRATICHE EDILIZIE.

Non risultano provvedimenti autorizzativi in corso di validità sull' area oggetto di stima. L' area risulta urbanizzata e gli eventuali

interventi edilizi possono andare direttamente in esecuzione mediante richiesta di permesso di costruire.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Non previste per terreni.

#### CONFINI DI PROPRIETA'

Le particelle 424, 425, 427, 430, 431, del foglio 17 del Catasto Terreni, Comune di Piacenza d'Adige, costituenti il lotto edilizio stimato, confinano:

a sud con la particella 432, stesso Comune e foglio;

ad est con la particella 423, 426, 429, stesso Comune e foglio;

a nord con la particella 578, stesso Comune e foglio

ad ovest con la particella 578, 415, stesso Comune e foglio.

#### STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL' AREA

L'area in oggetto è situata in Comune di Piacenza d'Adige, in zona industriale caratterizzata da un edificio di tipo produttivo, nei pressi della Strada Provinciale n. 91 e del nuovo casello autostradale in fase di completamento sulla Valdastico.

Il terreno oggetto di valutazione è composto da cinque particelle catastali contigue tra loro, della superficie complessiva di 4.961 mq, collocate nei pressi di capannoni industriali già edificati, a formare un lotto regolare, in una zona in

parte urbanizzata, facilmente raggiungibile grazie ad una ottima viabilità di collegamento con i maggiori centri della zona.

Considerato che, i lavori di ultimazione del casello autostradale realizzati dalla stessa Ditta Consta spa, sono praticamente conclusi, che il lotto è ben visibile dall'autostrada e a distanza ravvicinata dalla nuova uscita, in considerazione della possibilità di alienare il lotto in un tempo sufficientemente lungo, si ritiene che a seguito della nuova apertura del casello autostradale il bene potrebbe acquisire un notevole interesse e la stima potrebbe essere rivista anche al rialzo.

#### CONSISTENZA - SUPERFICI

**Le superfici di seguito indicate sono quelle ricavate direttamente dalla documentazione catastale:**

foglio	Particella	superficie catastale  mq
17	424	1.771,00
	425	1.495,00
	427	55,00
	430	60,00
	431	1.580,00
		4.961,00

#### CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI - ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITA'

Non risultano edificazioni.

RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO  
DELL'IMMOBILE / OCCUPAZIONE

Non risultano locazioni in atto.

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera ed al momento inutilizzata.

ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI  
PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla  
procedura .

STIMA DEL VALORE DEL BENE

In considerazione a quanto esposto, vista la consistenza dei beni, la loro  
ubicazione strategica rispetto al nuovo casello autostradale, la destinazione  
d'uso di P.R.G., considerato l'attuale critico andamento del mercato  
immobiliare, la possibilità di alienare il lotto in un tempo ragionevolmente lungo,  
dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene corretto esprimere i valori di  
stima a corpo come segue:

Superficie catastale lorda complessiva arrotondata 4.961,00 mq.

Valore di stima= 4.961,00 mq x 40,00 €/mq = 198.440,00 €

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il valore di stima dei beni come  
sopra descritti, individuati in un unico lotto edificabile, possano  
ragionevolmente essere valutati a corpo in Euro 198.440,00 arrotondati a **Euro  
195.000,00** (centonovantacinquemila/00).