

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**Cancelleria Fallimentare**

**FALLIMENTO N. 236/2013**

**GIUDICE DELEGATO: DR.SSA CATERINA SANTINELLO**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: DR. CARLO PAMPALONI**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

***Appezamento di terreno edificabile in Vigodarzere (PD)***

Il sottoscritto **FIorenzato arch. ALBERTO** C.F.: FRN LRT 53C14 G224L, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al n. 668, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova n. 1247, con studio in Padova Via Merlin, 2/C, ha ricevuto incarico [All. 1] di Perito Estimatore Immobiliare ex Art. 172 secondo comma L.F., conferitogli dal G.D. Dr.ssa Caterina Santinello, in data 31 Ottobre 2013 per la valutazione dei diversi beni immobiliari di compendio della procedura della società fallita Falegnameria Serramenti - [REDACTED] S.r.l. con sede a Vigodarzere (PD) in Via [REDACTED]

In particolare detti immobili sono:

- un capannone con annessi uffici, appartamento del custode con garage e relativo terreno circostante, siti in Vigodarzere (PD) Via G. Carducci n. 44;
- un appezzamento di terreno sito in Vigodarzere Via G. Carducci;
- un appartamento con relativo garage siti a Mira (VE) in Via Fontana Mira Vecchia n. 1/c.

Scopo della procedura, peraltro conforme alla richiesta del Commissario Giudiziale Dr. Carlo Pampaloni, è il seguente:

*“procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili di compendio della procedura della società fallita”.*

Valide le premesse di cui sopra il sottoscritto Perito articola come segue la presente relazione che per oggetto ha la stima dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Vigodarzere (PD):

1. Metodologia operativa
2. Provenienza dei beni immobili
3. Identificazione catastale dei beni immobili
4. Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
5. Destinazione ed inquadramento urbanistico
6. Descrizione del bene
7. Estrapolazione del volume edificabile
8. Determinazione oneri per urbanizzazione secondaria
9. Valutazione del bene
- 10 Allegati

#### **1. METODOLOGIA OPERATIVA**

E' stata eseguita la seguente attività di indagine e di riscontro documentale:

- ispezioni presso gli uffici, archivi e siti internet dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio e del Polo Catastale del Comune di Padova;
- indagini presso il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vigodarzere (PD) [rispettivamente in data: 20/03/14, 27/03/14, 01/04/14 distintamente per due volte, 03/04/2014, 08/04/2014, 11/04/2014];
- sopralluoghi sull'area [in data: 05/11/13];
- documentazione fotografica per il bene immobile [All. 13];
- colloqui telefonici e contatti telematici con la Dott.ssa Silvia Puchetti quale referente del Commissario Giudiziale;
- ricerche di mercato per accertare i valori di beni equipollenti in zona.

Per la determinazione delle superfici il sottoscritto, oltre ad aver esperito le opportune verifiche ed accertamenti in loco, si è avvalso degli atti di provenienza, delle planimetrie e visure catastali nonché degli elaborati di

progetto (P.D.L.) depositati presso i rispettivi Uffici Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Vigodarzere (PD).

## **2. PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI**

I beni in esame risultano attualmente in piena proprietà della ditta Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. e provengono [cfr: Ispezioni Ipotecarie allegate (All. 2)] rispettivamente da:

[All. 3] Atto di Permuta del 01/07/2003 del Notaio Lorenzo Todeschini Premuda in Padova Rep. 50083 Racc. 15236

Con tale atto il Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società [REDACTED] S.r.l. con sede a Vigodarzere (PD), cedeva e trasferiva a titolo di permuta al Sig. [REDACTED] che accettava, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della società Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. con sede in Via [REDACTED] a Vigodarzere (PD) e Cod. Fisc. [REDACTED], *“il lotto di terreno edificabile, facente parte di lottizzazione convenzionata con il Comune di Vigodarzere per atto 5 aprile 1996 n. 63428 di rep. notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda”* [All. 5], censito al N.C.T.R. del Comune di Vigodarzere (PD) al Fg 20 mapp. 2476 di mq 1249.

Di contro la società Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l., con lo stesso atto cedeva e trasferiva alla società [REDACTED] S.r.l. che da parte sua accettava ed acquistava un *“appezzamento di terreno in Vigodarzere destinato a strada di lottizzazione”* censito al N.C.T.R. del Comune di Vigodarzere (PD) al Fg 20 mapp. 2397 di mq 522.

## **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI VIGODARZERE (PD):

[All. 4] Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 2476

[All. 5] Visura per soggetto N.C.T.R. Fg 20 Mapp. 2476 seminativo di 1249 mq.

## **4 PREVISIONI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE**

Dei sette ambiti individuati a Vigodarzere (PD) nel P.A.T.I. vi è anche l'“Area

*Ex Benoni - Via Carducci, Via A. De Gasperi, Via E. Vendramin*". In riferimento al lotto in oggetto ed al lotto confinante a sud dove esiste un edificio con attività produttiva fuori ambito, nella Relazione Tecnica (cfr: PATI Comune di Vigodarzere - Relazione tecnica e accordo tipo del febbraio 2009) si indicano gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si sarebbe posta per queste aree: un complessivo intervento di riordino sia funzionale che strutturale attraverso il trasferimento delle attività produttive presenti, la dismissione degli edifici la cui destinazione produttiva ed il recupero delle volumetrie in favore di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o privata, servizi e spazi ad uso pubblico.

Proprio a ridosso del confine est del lotto in oggetto il P.A.T.I. ipotizza una "strada di interesse comunale" che costeggiando la ferrovia andrebbe a collegarsi con la viabilità sovracomunale esistente e programmata [nдр: si veda la Tav.B4 - All. 6].

## **5. DESTINAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il lotto di terreno nel Comune di Vigodarzere (PD) è censito al N.C.T.R. al fg. 20 con il mappale 2476 di 1249 mq. accettato ed acquistato dalla Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.R.L. con l'atto di permuta dell'01.07.2003 [All. 3] in cui, tra l'altro, si precisava che il mappale aveva una potenzialità edificatoria di 2000 mc a destinazione residenziale.

Il lotto di terreno è compreso in un'area che la cartografia del vigente PRG del Comune di Vigodarzere (PD) in scala 1:5000 [Tavola 13.1.b/2 - All. 7] definisce di tipo C2 ossia: area residenziale di espansione. Nella medesima cartografia del PRG si evidenzia inoltre l'esistenza di un vincolo paesaggistico che delimita a nord il bene oggetto di stima.

Nel dettaglio in scala 1:2000 la cartografia del PRG (Tavola 13.3.1/L) in cui sono rappresentate le zone significative del territorio comunale [All. 8], l'area in oggetto è compresa entro il "perimetro strumenti attuativi vigenti" del comparto C2/1

Per l'area in oggetto, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigodarzere (PD) in data 03.04.2014 prot. gen. n° 02946/2014 [All. 9] certifica quanto segue:

- Fg. 20 mappale 2476: ZTO C2/1 *“parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente residenziale, normata ai sensi dell’art. 12 delle N.T.A. vigenti e all’interno del vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi dell’art 142, D. Lgs. 42/2004””.*

Nel C.D.U. l’Arch. Igor Callegari in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Servizio Assetto Territoriale del Comune di Vigodarzere precisa che l’area in oggetto *“è [...] individuata indicativamente dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottato con D.C.C. n. 30 del 04.08.2010 e approvato in Conferenza dei Servizi in data 10.05.2001”* in modo tale che il mappale 2476 del foglio 20 sezione unica del N.C.T.R. di Vigodarzere (PD) ricade in:

- *“aree all’interno del centro abitato ai sensi del nuovo codice della strada”*
- *“aree soggette a vincolo sismico normato ai sensi dell’art 5.3 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“area all’interno delle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto “3” Pianura Agripolitana Centrale normata ai sensi dell’art 10.5 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“in area idonea – ai sensi dell’art.7.1 del P.A.T.I. approvato”.*

L’Appendice al Certificato di Destinazione Urbanistica del 03.04.2014 emessa dal Responsabile dell’ufficio comunale di Vigodarzere in data 11.04.2014 [All. 10] si *“da atto che i terreni censiti in Catasto Terreni al Foglio n° 20, Mappali n° [...] 2476 [...] sono compresi nell’ambito d’intervento del Piano di Lottizzazione denominato Aggeris”* demandando al contenuto dell’Atto di convenzione *“per l’effettiva capacità edificatoria dei singoli mappali”*.

L’Appendice di cui sopra è conclusa precisando peraltro che *“la validità dello strumento urbanistico attuativo è [...] fissata per anni 10 dalla sua approvazione (ndr: 21.08.1995) e convenzionamento (ndr: 05.04.1996)”*.

In sintesi si riporta qui di seguito l’articolo delle N.T.A. [All. 9] del PRG vigente del comune di Vigodarzere (PD) precedentemente richiamato:

- l’art. 12 precisa che per le aree di tipo C2 *“l’edificazione è conseguente all’approvazione dello strumento urbanistico attuativo quale il P.D.L.. Per le aree aventi lo strumento attuativo già operante si confermano le*

*caratteristiche parametriche riportate nella normativa specifica di approvazione". Per il comparto C2/1 è scritto che "la possibile edificazione è quella prevista dal piano approvato e del quale si riportano, nel repertorio normativo, le indicazioni in sintesi" (cfr. art 36 N.T.A).*

Dalla convenzione al PDL datata 5.04.1996 e dagli elaborati di progetto relativi allo stesso si evincono l'indice di edificabilità fondiaria indicato pari a 1,607 mc/mq e le caratteristiche parametriche (distanze minime dai confini, tra i fabbricati ecc.) dei singoli lotti [All. 11/a, b, c].

#### VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO

In riferimento all'ultima precisazione riportata nell'Appendice al CDU relativa alla validità dello Strumento Urbanistico Attuativo decorsa nel 2006, la L.R. Veneto 11 del 2004 art. 20 paragrafo 9 precisa che *"il piano [ndr: PUA: piano urbanistico attuativo] ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione"*. Tale considerazione è stata confermata anche dal confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere.

#### **6. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il contesto in cui si trova il terreno è la porzione di territorio comunale che interessa il centro/sud dell'ambito territoriale urbano definito come il centro del Comune di Vigodarzere.

Via Roma a nord e l'alveo del fiume Brenta a sud ne sono rispettivamente i limiti superiori ed inferiori.

La porzione centrale del territorio comunale oltre ad essere quella in cui risiede la maggior parte della popolazione è quella al cui interno si trovano le maggiori attività commerciali, direzionali ed i più rilevanti servizi pubblici tra cui la stazione ferroviaria adeguata agli standard del progetto S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale).

Via Carducci e De Gasperi sono due laterali di Via Roma e consentono la

circolazione all'interno del contesto prevalentemente residenziale in cui si trova l'appezzamento di terreno.

Il terreno in oggetto è di forma complessivamente trapezoidale: un fronte ovest che si affaccia su Via G. Carducci per una lunghezza di 25,00 m circa ed una profondità media pari a circa 46,00 m.

Il terreno è altimetricamente regolare e non presenta depressioni.

Mascherato da una vegetazione spontanea e non curata confina a sud con il sedime di un opificio attualmente dismesso. Trattasi di un lotto che come quello in oggetto è di proprietà della Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.R.L.

Ad est il verde spontaneo della fascia di terreno lo separa dal sedime della linea ferroviaria che collega Padova con Bassano del Grappa.

Ad ovest è delimitato da Via Giosuè Carducci sul cui marciapiede è segnalato un passaggio carrabile, mentre a nord confina con l'area residenziale edificata da cui la separa una recinzione in rete plastificata verde e stanti metallici.

#### **7. ESTRAPOLAZIONE DEL VOLUME EDIFICABILE**

- N.C.T.R. Fg 20 mapp. 2476 – superficie catastale [All. 5]: 1249 mq
- Indice fondiario da Convenzione PDL [All. 11/b]: 1,607 mc/mq
- Volume residenziale edificabile garantito nell'Atto di Permuta n° 50083 del 01.07.2003 del Not. Dr.L.Todeschini Premuda [All. 3]: mc/mq 2000,00

Calcolo del volume residenziale edificabile sulla base dell'indice fondiario:

1249 mq x 1,607 mc/mq = 2007,14 mc

In via cautelativa si riporta la capacità edificatoria descritta nell'Atto di Permuta pari a 2000 mc.

#### **8. DETERMINAZIONE ONERI PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Dagli incontri con i tecnici del Comune di Vigodarzere (PD) e dalla convenzione del PDL [All. 11/a] è emerso come da quietanza del 1996 che sono stati corrisposti gli oneri per le urbanizzazioni secondarie nella misura del 50% pari ad un importo di circa 3020,00 € (cfr: 2000 mc x Lire 5850 x 50%).

Attualmente il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria fissati dal

Comune di Vigodarzere con D.G.C. n° 152 del 25.11.2008 per la ZTO C2 è pari a:

12,45 €/mc

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ancora da versare dovrebbe essere calcolato con una delle seguenti due soluzioni:

PRIMA SOLUZIONE:

- oneri urb. sec. [Comune di Vigodarzere (All. 12)]: 12,45 €/mq
- Volume residenziale edificabile garantito [All. 3] 2.000,00 mc

$$2000 \text{ mc} \times 12,45 \text{ €/mc} \times 50\% = 12.450,00 \text{ €}$$

IMPORTO COMPLESSIVO DA CORRISPONDERE PER GLI ONERI URBANIZZAZIONI SECONDARIE (50%): 12.450,00 €

SECONDA SOLUZIONE:

- oneri urb. sec. [Comune di Vigodarzere (All. 12)]: 12,45 €/mq
- Volume residenziale edificabile garantito [All. 3] 2.000,00 mc

$$2000 \text{ mc} \times 12,45 \text{ €/mc} = \text{€ } 24.900,00$$

- quietanza del 1996 per gli oneri per le urbanizzazioni secondarie nella misura del 50% pari ad un importo di circa: € 3.020,00

$$24.900,00 \text{ €} - 3.020,00 \text{ €} = \text{€ } 21.880,00$$

IMPORTO COMPLESSIVO DA CORRISPONDERE PER GLI ONERI URBANIZZAZIONI SECONDARIE: 21.880,00 €

Tali importi (12.450,00 € e 21.880,00 €) dovranno essere verificati e concordati con l'Amministrazione comunale in fase di presentazione di progetto edilizio. Al fine della stima, in via cautelativa, si esprime l'importo medio pari a: 17.000,00 € arrotondato

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

Sulla base di quanto esposto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, libero e privo di ipoteche. Dopo aver esperito un'indagine di mercato atta a ricercare sul territorio in zona il valore attribuito a beni equipollenti in occasione di libere alienazioni, consultate alcune delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché considerato l'andamento del mercato immobiliare il sottoscritto C.T.U. esprime il seguente giudizio di stima.

Fonti per determinazione del valore unitario [All. 13/a, b, c]:

- Agenzia Immobiliare Bassanello - località Saletto, in zona molto tranquilla terreno edificabile di mc 800 con superficie di mq 3.500: €/mc. 200
- Agenzia Fiorente Immobiliare – terreno edificabile residenziale in Vigodarzere (Tavo-Terraglione) di 800 mq con possibilità di edificare 900 mc: €/mc. 150

**STIMA DELL'AREA:**

Il valore unitario viene stimato in €/mc. 175,00

VALORE: mc.2000 x €/mc. 175.00 = € 350.000,00

<b><u>IMPORTO STIMATO DELL'AREA:</u></b>	<b>350.000,00 €</b>
ONERI URB. SECONDARIE ANCORA DA CORRISPONDERE:	17.000,00 €
<b><u>VALORE DI STIMA DELL'AREA:</u></b>	<b>333.000,00 €</b>

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO:**

**€ 330.000,00 (Euro Trecentotrentamila/00)**

Con la redazione della presente il sottoscritto perito ritiene di aver ben adempiuto all'incarico conferitogli.

**10. ALLEGATI:**

- 1 Incarico del CTU da parte del Tribunale Civile e Penale di Padova
- 2 Ispezione Ipotecaria del 24.02.2014
- 3 Atto di Permuta del 01/07/2003 Rep. 50083 Racc. 15236
- 4 Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 2476
- 5 Visura per sogg. N.C.T.R. Fg 20 Mapp. 2476
- 6 B.4 Tavola delle Trasformabilità del PATI - Comuni di Vigodarzere e Cadoneghe (PD)
- 7 Stralcio della Tav. 13.1.b/2 del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 8 Stralcio della Tav. 13.3.1/L del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 9 Stralcio delle NTA del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 10 CDU Comune di Vigodarzere (PD) del 03.04.2014 prot.gen. n° 02946/2014
- 11/a Atto di convenzione del PDL Aggeris Rep. N° 63428 del 5.04.1996
- 11/b Relazione al PDL del 15.03.1995
- 11/c Planimetrie PDL Aggeris del 5.01.1995
- 12 Verbale di deliberazione della G.C. n° 152 del 02.12.2008 e tabella per calcolo oneri urbanizzazione I<sup>^</sup> e II<sup>^</sup> – Comune di Vigodarzere (PD)
- 13/a Fonti mercato immobiliare locale: Agenzia Immobiliare Bassanello

13/b Fonti mercato immobiliare locale: Agenzia Fiorente Immobiliare  
14 Elaborato fotografico

Padova 8.VII.2014

C.T.U.

Arch. Alberto Fiorenzato

