



4.6. CONFINI .....	5
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	5
4.8. OCCUPAZIONE .....	6
<b>5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ADEMPIMENTI URBANISTICI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PROVENIENZA.....</b>	<b>7</b>
<b>8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>8</b>
8.1. TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	9
<b>9. STIMA DEL LOTTO.....</b>	<b>13</b>
<b>10. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>

## **1. INCARICO-QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dal Curatore Fallimentare dr. Michele Pivotti, a seguito di istanza presentata il 14.07.2022, per la stima dei beni immobili sulla base degli strumenti urbanistici oggi vigenti.

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;

2. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

\* \* \* \* \*

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Albignasego (PD), nell'area compresa tra via Silvio Pellico, via Roma e via Goffredo Mameli, trattasi della **piena proprietà** di un'ampia area a destinazione agricola avente una superficie catastale complessiva di mq 56.377.

Per quanto innanzi narrato e riferito in seguito, tali beni saranno trattati come un **LOTTO UNICO**.

### **3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
  - si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albignasego, per accertare la destinazione urbanistica delle aree richiedendo il relativo C.D.U.;
  - si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 6 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

#### 4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

##### 4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

[REDACTED] 7.

##### 4.3. QUALITÀ

Ampia area a destinazione agricola avente una superficie catastale complessiva di mq 56.377.

##### 4.4. UBICAZIONE

Comune di Albignasego (PD), località Carpanedo, nell'area compresa tra via Silvio Pellico, via Roma e via Goffredo Mameli [clicca qui](#).

##### 4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Albignasego, Fg. 21:

Part.	Sup. Cat.	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
696	5.981	SEMINATIVO	1	Euro: 63,32	Euro: 37,07
697	3.793	SEMINATIVO	1	Euro: 40,16	Euro: 23,51
698	267	SEMINATIVO	1	Euro: 2,83	Euro: 1,65
699	1.208	SEMINATIVO	1	Euro: 12,79	Euro: 7,49
700	40.725	SEMINATIVO	3	Euro: 273,43	Euro: 199,81
701	3.553	SEMINATIVO	3	Euro: 23,85	Euro: 17,43
702	850	SEMINATIVO	3	Euro: 5,71	Euro: 4,17

**56.377**

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa catastale: all. n. 1, nonché visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 8).

#### **4.6. CONFINI**

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): via Silvio Pellico; mapp. n. 823, stesso Comune e Foglio; via Roma; via Goffredo Mameli; mapp.li 657 e 331, stesso Comune e Foglio.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi della piena proprietà di un'ampia area a destinazione agricola avente una superficie catastale di mq 56.377 pari ad oltre quattordici campi padovani, il tutto ubicato in Comune di Albignasego (PD), località Carpanedo, nell'area compresa tra via Silvio Pellico, via Roma e via Goffredo Mameli.

Il lotto in analisi è parte integrante del comparto geografico che si espande al limite sud del territorio comunale, nella zona di confine con il contiguo Comune di Maserà, a cui si collega mediante la S.P. 92, localmente denominata via Roma, punto focale anche nel disegno del fitto tessuto urbano comunale, che man mano si dirada per cedere il passo alle aree coltivate poste in posizione interna.

La conformazione geometrica dell'area, pressochè regolare, con andamento prioritario in direzione longitudinale, deriva dal disegno della trama viaria che ne definisce i confini, salvo porsi a ponente in continuità indistinta con le contigue aree agricole. I terreni, per i quali in passato lo strumento urbanistico prevedeva un'area edificabile, si sono presentati pianeggianti, inedificati e coltivati.

Il nuovo progetto urbano, oltre alla variazione delle destinazione d'uso dell'area (da edificabile ad agricole) prevede l'esproprio di una parte terminale della stessa,

corrispondente al mapp. 696, per l'inserimento di una nuova rotonda tra via Roma e via Mario.

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato, il presente lotto risulta libero.

#### **5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Il Comune di Albignasego è dotato di **Piano degli Interventi (P.I.)**; secondo tale strumento urbanistico la presente area ricade:

- quanto al **mapp.le 696**
  - **P.I. vigente**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) e parte in Viabilità ed in fascia di rispetto stradale;
  - **P.I. adottato**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) e parte in Viabilità, parte nel perimetro dell'ambito di accordo pubblico-privato n. 4a ed in fascia di rispetto stradale;
- quanto ai **mapp.li 697, 698 e 701**
  - **P.I. vigente**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) e parte in fascia di rispetto stradale;
  - **P.I. adottato**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) e parte in fascia di rispetto stradale;
- quanto ai **mapp.li 699 e 702**
  - **P.I. vigente**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) ricadente in fascia di rispetto stradale;
  - **P.I. adottato**: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana) ricadente in fascia di rispetto stradale;
- quanto al **mapp.le 700**

- P.I. vigente: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana), parte in Z.T.O. E (sottozona agricola) e parte in Viabilità ed in fascia di rispetto stradale;
- P.I. adottato: in Zona Territoriale Omogenea tipo: parte Z.T.O. E (sottozona agricola di tutela urbana), parte in Z.T.O. E (sottozona agricola) e parte in Viabilità ed in fascia di rispetto stradale;

disciplinate in via principale gli articoli 35 -43 e 59 delle relative N.T.A. (cfr. C.D.U.: all. n. 09).

## **6. ADEMPIMENTI URBANISTICI**

Con lettera raccomandata A.R. Registro Ufficiale U. 0027518 del 31.08.2022 (cfr. all. n. 10), il Comune comunicava l'intenzione di voler approvare il progetto definitivo per la realizzazione di una nuova rotatoria via Roma-via Mario.

I lavori ed il progetto relativi all'anzidetta opera urbana interesseranno anche un'area di mq 236 circa, facente parte dell'appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni al Fg. 21 con la particella 696 in proprietà della società fallita, che mediante esproprio per pubblica utilità diverrebbe di proprietà del Comune di Albignasego, il tutto ai sensi dell'art. 16 comma 4 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

## **7. PROVENIENZA**

I beni corrispondenti al presente lotto, secondo l'originaria consistenza, sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto di compravendita n. 11236 di rep. del 01.03.2007 a rogito notaio Lorenzetto Peserico Stecchini Negri De Salvi Annalisa, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 10.03.2007 ai nn. 12825/7013, dai sig.ri:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Da oltre il ventennio i suddetti sig.ri erano proprietari esclusivi del presente lotto.

## **8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni al giorno 27.02.2023 (cfr. elenco form.: all. n. 11).

### **8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 29388 R.G. e 18390 R.P. del 27.07.2011** (cfr. all. n. 12):

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Verbale di pignoramento immobiliare del 04.07.2011, n. 3727 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 696 di are 59.81;

mapp. 697 di are 37.93;

mapp. 698 di are 02.67;

mapp. 699 di are 12.08;

mapp. 700 di Ha 4.07.25;

mapp. 701 di are 35.53;

mapp. 702 di are 08.50;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA che il pignoramento colpiva anche ulteriori beni immobiliari ubicati in Comune di Selvazzano Dentro, che tuttavia attualmente non risultano appartenere alla società fallita.

## 8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### nn. 12826 R.G. e 3157 R.P. del 10.03.2007

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]  
[REDACTED]

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 01.03.2007 n. 11237 di rep. del 01.03.2007 a rogito

somma iscritta: complessivamente € 7.500.000,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 656 di Ha 4.51.28;

mapp. 332 di Ha 1.12.49;

diritto: piena proprietà.

### nn. 15423 R.G. e 3052 R.P. del 20.04.2011 (cfr. all. n. 13):

a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 15.04.2011 n. 3546 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 43.861,20.

somma iscritta: complessivamente € 60.000,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 696 di are 59.81;

mapp. 697 di are 37.93;

mapp. 698 di are 02.67;

mapp. 699 di are 12.08;

mapp. 700 di Ha 4.07.25;

mapp. 701 di are 35.53;

mapp. 702 di are 08.50;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA che l'ipoteca colpiva anche ulteriori beni immobiliari ubicati in Comune di Selvazzano Dentro, che tuttavia attualmente non risultano appartenere alla società fallita.

**nn. 19579 R.G. e 3976 R.P. del 20.05.2011** (cfr. all. n. 14):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 03.01.2011 n. 132 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 299.067,87.

somma iscritta: complessivamente € 370.000,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 696 di are 59.81;

mapp. 697 di are 37.93;

mapp. 698 di are 02.67;

mapp. 699 di are 12.08;

mapp. 700 di Ha 4.07.25;

mapp. 701 di are 35.53;

mapp. 702 di are 08.50;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA che l'ipoteca colpiva anche ulteriori beni immobiliari ubicati in Comune di Selvazzano Dentro, che tuttavia attualmente non risultano appartenere alla società fallita.

**nn. 23179 R.G. e 4691 R.P. del 15.06.2011** (cfr. all. n. 15):

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 03.05.2011 n. 455 di rep. del Tribunale di Treviso Sez. distacc. di Conegliano (TV), per la somma di € 62.980,65.

somma iscritta: complessivamente € 100.000,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 696 di are 59.81;

mapp. 697 di are 37.93;

mapp. 698 di are 02.67;

mapp. 699 di are 12.08;

mapp. 700 di Ha 4.07.25;

mapp. 701 di are 35.53;

mapp. 702 di are 08.50;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA che l'ipoteca colpiva anche ulteriori beni immobiliari ubicati in Comune di Selvazzano Dentro, che tuttavia attualmente non risultano appartenere alla società fallita.

**nn. 28020 R.G. e 5741 R.P. del 18.07.2011** (cfr. all. n. 16):

a favore:

a carico:



titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 03.02.2011 n. 362/2011 di rep. del Giudice di Pace di Padova, per la somma di € 2.967,76.

somma iscritta: complessivamente € 7.700,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Albignasego (PD), Fg. 21:

mapp. 696 di are 59.81;

mapp. 697 di are 37.93;

mapp. 698 di are 02.67;

mapp. 699 di are 12.08;

mapp. 700 di Ha 4.07.25;

mapp. 701 di are 35.53;

mapp. 702 di are 08.50;

diritto: piena proprietà.

SI EVIDENZIA che l'ipoteca colpiva anche ulteriori beni immobiliari ubicati in Comune di Selvazzano Dentro, che tuttavia attualmente non risultano appartenere alla società fallita.

## **9. STIMA DEL LOTTO**

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore.

### **Criteri di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione in misura, in base alla superficie catastale, secondo la formula €/mq. All'intero stimato verrà poi applicato un minor valore in percentuale del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione in quanto le transazioni relative a terreni

agricoli sono sporadiche e pertanto di difficile acquisizione.

In merito ai terreni, si ritiene di prendere come base di partenza il Valore agricolo medio (VAM) per l'anno 2022 che è determinato dalla commissione espropri della Provincia di Padova (cfr. all. n. 17). Il Comune di Albignasego appartiene alla Regione Agraria n. 4.

Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come seminativo ha un valore di € 60.000,00/ha, pari ad € 6,00/mq.

Tenendo conto che il VAM viene redatto al fine di determinare il giusto valore di indennizzo dei beni in caso di esproprio per pubblica utilità, nonostante la norma imponga da ormai tempo che il suddetto debba essere uguale al valore di mercato del fondo, sulla base della coltura effettivamente praticata, si ritiene che quanto indicato sia comunque inferiore rispetto ai reali valori, quindi di aumentare tale importo del 15% circa, ottenendo un valore unitario arrotondato pari ad € 7,00/mq circa.

La superficie commerciale:

Tali superfici sono state dedotte dalla documentazione catastale:

Part.	Consistenza	Classamento	Cl.	Sup. Cat.
696	59.81	SEMINATIVO	1	5.981
697	37.93	SEMINATIVO	1	3.793
698	02.67	SEMINATIVO	1	267
699	12.08	SEMINATIVO	1	1.208
700	4.07.25	SEMINATIVO	3	40.725
701	35.53	SEMINATIVO	3	3.553
702	08.50	SEMINATIVO	3	850
sommano				<b>56.377</b>

Valore unitario: € 7,00/mq;

VALORE DELL'INTERO: mq 56.377x € 7,00 = € 394.639,00;

Arrotondabili ad € 395.000,00.

(diconsi Euro trecentonovantacinquemilavirgolazero).

### **STIMA DEL LOTTO**

Data dall'interno alla quale viene applicata la riduzione del 5% per assenza di garanzia del bene venduto:

VALORE DEL LOTTO: € 395.000,00 – 5% = € 375.250,00.

**Arrotondabili ad € 375.000,00.**

(diconsi Euro trecentosettantacinquemilavirgolazero).

Montegrotto Terme, lì 7 aprile 2023

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

## 10. ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 Estratto di mappa con aree evidenziate;

Allegato n. 2 Visura storica per immobile;

Allegato n. 3 Visura storica per immobile;

Allegato n. 4 Visura storica per immobile;

Allegato n. 5 Visura storica per immobile;

Allegato n. 6 Visura storica per immobile;

Allegato n. 7 Visura storica per immobile;

Allegato n. 8 Visura storica per immobile;

Allegato n. 9 C.D.U.;

Allegato n. 10 Comunicazione esproprio;

Allegato n. 11 Ispezione ipotecaria;

Allegato n. 12 Trascrizione pignoramento immobiliare del 2011;

Allegato n. 13 Iscrizione decreto ingiuntivo della [REDACTED]

Allegato n. 14 Iscrizione decreto ingiuntivo della [REDACTED]

Allegato n. 15 Iscrizione decreto ingiuntivo della [REDACTED]

Allegato n. 16 Iscrizione decreto ingiuntivo della [REDACTED]

Allegato n. 17 Valori agricoli Medi anno 2022.

\* \* \* \* \*