

RELAZIONE DI STIMA rettificata

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : FALLIMENTO

n. 126/2020

DITTA: --- OMISSIS --- - IN LIQUIDAZIONE con sede legale in --- OMISSIS ---

presso --- OMISSIS ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO : Dott. Guido Marzella

CURATORE Dott.ssa Monica Maragotto

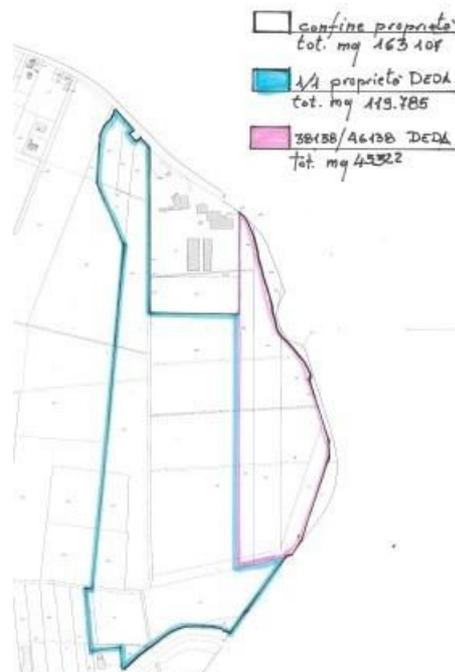
PROPRIETA'

--- OMISSIS --- - IN LIQUIDAZIONE con sede legale in --- OMISSIS --- cod. fisc. ---

OMISSIS ---

IMMOBILI VALUTATI:

Terreni estesi per mq 163.107 (catastali) in **Due Carrare (PD)**, con accesso dalla via Mincana (tratto della Strada Provinciale n. 9), nei pressi della stazione di servizio di carburanti e dello svincolo autostradale della A13. Di tale estensione la porzione **1**, di mq 119.785 catastali, è in piena ed intera proprietà mentre la porzione **2**, di mq 43.322 catastali, è in proprietà indivisa per la quota di 38138/46138 (la restante quota indivisa è in proprietà ad una società estranea alla Procedura del Fallimento).



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA rettificata

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **FALLIMENTO**

n. **126/2020**

DITTA: --- **OMISSIS** --- - **IN LIQUIDAZIONE con sede legale in ---**

OMISSIS --- presso --- OMISSIS ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO : **Dott. Guido Marzella**

CURATORE **Dott.ssa Monica Maragotto**

PROPRIETA' --- **OMISSIS** --- - **IN LIQUIDAZIONE con sede legale in ---**

OMISSIS --- cod. fisc. --- OMISSIS ---

IMMOBILI VALUTATI:

Terreni estesi per mq 163.107 (catastali) in **Due Carrare (PD), con accesso dalla via Mincana (tratto della Strada Provinciale n. 9), nei pressi della stazione di servizio di carburanti e dello svincolo autostradale della A13.** Di tale estensione la porzione **1**, di mq 119.785 catastali, è in piena ed intera proprietà mentre la porzione **2**, di mq 43.322 catastali, è in proprietà indivisa per la quota di 38138/46138 (la restante quota indivisa è in proprietà ad una società estranea alla Procedura del Fallimento).

Relatore : **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto da oltre 40 anni al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n.

2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova dal 1983 al n. 660

Allo scrivente è stato chiesto di predisporre la relazione di stima che consenta alla Procedura del Fallimento 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 Due Carrare 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. 8,=
3) Risultanze della conservatoria dei registri immobiliari	pag. 9,=
5) Valutazioni	pag. 12,=

Allegati: documentazione fotografica; estratti catastali ed ipotecari; alcuni titoli di provenienza, CDU;

1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione un ampio appezzamento di terreno, senza fabbricati o manufatti di alcun genere, ubicato in Comune di **Due Carrare** (prov. di Padova) e con accesso dalla Via Mincana (tratto della Strada Provinciale n. 9), nei pressi della stazione di servizio di carburanti e dello svincolo autostradale della A13 Padova – Bologna.

Il contesto urbano in cui è collocato il terreno è di caratteristiche rurali ma con presenza di edificazioni sia per uso residenziale che ricettivo-commerciale, confina infatti con una struttura ricettiva, in disuso per traversie economiche caratterizzata dalla presenza di edifici con consistenti volumetrie.

L'area dista circa 1 km da centro comunale ed è baricentrica con l'altra importante arteria viaria regionale che collega Padova con Monselice (Strada Statale 16).

Nei pressi si trova inoltre la struttura monumentale denominata "Castello del Catajo" la cui presenza ha recentemente fortemente influito sulla utilizzabilità edificatoria dell'area.

Sulla stessa, infatti, era già stata approvata e convenzionata con il Comune di Due Carrare, la possibilità di edificare un centro commerciale di rilevante importanza, proprio in virtù della limitrofa presenza del casello autostradale.

L'esecuzione di tale struttura è però stata annullata in data 18.04.2018 a seguito della emanazione, da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, delle prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, proprio per salvaguardare gli aspetti storico-culturali ed estetici di tale struttura monumentale.

Tra le prescrizioni, che riguardano proprio tale area, vi è quella che impedisce qualsiasi forma di utilizzazione edificatoria.

L'area è pertanto ora utilizzabile solamente per scopi agricoli che, pure in questo caso, è soggetta ai limiti delle prescrizioni di cui al testo del suddetto documento ministeriale a cui si fa espresso rinvio.

Si tratta di un appezzamento suddiviso in 2 porzioni, di forma irregolare e con una estensione catastale complessiva di mq 163.107, in parte delimitato da recinzioni.

La porzione n. 1 ha una estensione catastale di mq 119.785 mentre la porzione n. 2 ha una estensione catastale di mq 43.322, tale suddivisione è effettuata in quanto, su ogni porzione, la ditta --- OMISSIS --- in fallimento ha diversi diritti nella titolarità.

L'area è pianeggiante e fin dal suo ingresso, dalla pubblica via, è presente una stradina interpodereale che la percorre in modo pressochè rettilineo e che consente l'accesso anche a proprietà di terzi che pertanto vantano il diritto di servitù di accesso.

L'area è inoltre interessata dalla presenza di linee elettriche aeree con sostegni e la cui presenza è giustificata da apposita servitù debitamente trascritta.

Infine, a Sud dell'ampio terreno, una canaletta irrigua consortile entra nella proprietà interessandola marginalmente per un breve percorso.

Sull'area non è stata rilevata la presenza di fabbricati o di altri manufatti mentre sono visibili alcuni elementi in c.a. depositati in loco dalla ditta che avrebbe dovuto dare corso alle opere di urbanizzazione. La stessa ha anche riferito di non aver eseguito alcun manufatto interrato.

Sulla coltivabilità del terreno non appare possano risultare impedimenti legati alla natura del terreno stesso salvo quelli originati dal precitato documento ministeriale.

Si evidenzia che sulla porzione n. 2 esiste un vigneto da eliminare come da “Ordinanza di estirpazione ai sensi del Decreto Dirigenziale n.47 del 26 maggio 2023 - Misure di lotta obbligatoria contro la flavescenza dorata della vite nella Regione Veneto per l’anno 2023”.

Il terreno è così rappresentato sulla mappa catastale

Comune di **Due Carrare Sez. A fog. 11**



Confini lotto 1 : da Nord ed in senso orario: la via Mincana (tratto della Strada Provinciale n. 9) e dalla quale si accede; i mappali 44; 617; 618; 615; lotto 2 con i mappali 287; 286; 285; 214; tratto dell’autostrada A13 Padova – Bologna; la via Chiodare; l’attraversamento di canaletta consortile che per un breve tratto si sviluppa entro la proprietà; i mappali 127; 300; 441; nuovamente la canaletta consortile e suo riattraversamento; i mappali 528; 526; 532; 533; 720; 723; 524; 724; nuovamente la via Mincana; il mappale 514; salvi altri.

Confini lotto 2 : da Sud-Ovest ed in senso orario: il lotto 1 con i mappali 378; 54; 106; 596; altra proprietà con i mappali 615; 616; 44; 604; 606; 608; 610; 350; 377; tratto dell’autostrada A13 Padova; salvi altri

Detta area è così allibrata agli atti censuari:

Immobili censiti al Catasto Tereni

Dati identificativi: Comune di **Due Carrare Sezione San Giorgio (M300A) Foglio 11**

Porzione n. 1 delimitata in azzurro nella planimetria

- Particella **54** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 17,77; agrario Euro 11,16 Superficie: 2.160 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **106** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 219,55; agrario Euro 161,13 Superficie: 31.200 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **527** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 24,29; agrario Euro 17,83 Superficie: 3.452 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **529** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 28,74 agrario Euro 21,10 Superficie: 4.084 mq
- Particella **534** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 136,21 agrario Euro 92,07 Superficie: 17.963 mq
- Particella **537** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,11; agrario Euro 0,07 Superficie: 13 mq Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
- Particella **539** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 23,70; agrario Euro 13,51 Superficie: 1.868 mq Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1
- Particella **540** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 15,16 agrario Euro 10,06 Superficie: 2.055 mq
- Particella **596** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 139,26; agrario Euro 102,21 Superficie: 19.790 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **598** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 78,71 agrario Euro 49,43 Superficie: 9.570 mq
- Particella **378** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 125,84 agrario Euro 78,44 Superficie: 13.320 mq
- Particella **379** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 7,62 agrario Euro 4,85 Superficie: 800 mq

- Particella **72** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 42,40; agrario Euro 31,12 Superficie: 6.026 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **299** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,70; agrario Euro 3,82 Superficie: 740 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **721** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 24,74; agrario Euro 14,10 Superficie: 1.950 mq Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1
- Particella **722** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 41,68; agrario Euro 23,75 Superficie: 3.285 mq Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Intestazione attuale degli immobili

--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta'
per 1/1

- Particella **595** Classamento: Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: 275 mq - Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di DUE CARRARE (M300) (PD) Foglio 11 Particella 595 (area di
accesso);
- Particella **627** Classamento: Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: 1.234 mq - Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di DUE CARRARE (M300) (PD) Foglio 11 Particella 627 (area nei
pressi di una abitazione a sud della porzione n. 1);

Immobili Censiti al Catasto Fabbricati

Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD) Foglio 11**

- Particella **595** Indirizzo: VIA MINCANA n. SNC Piano T Dati di classamento:
Categoria F/1
- Particella **627** Indirizzo: VIA CHIODARE n. SNC Piano T Dati di classamento:
Categoria F/1, Consistenza 1.234 mq

Intestazione attuale degli immobili

--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Porzione n. 2 delimitata in viola nella planimetria

- Particella **214** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,86; agrario Euro 3,59 Superficie: 580 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **286** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 43,83; agrario Euro 30,47 Superficie: 4.916 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **287** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 39,79; agrario Euro 27,65 Superficie: 4.462 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **609** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 38,64; agrario Euro 24,98 Superficie: 4.030 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **607** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 66,54; agrario Euro 43,01 Superficie: 6.940 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **224** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 74,72; agrario Euro 51,93 Superficie: 8.380 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **605** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 13,73; agrario Euro 9,54 Superficie: 1.540 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **110** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 49,66; agrario Euro 30,46 Superficie: 4.915 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **603** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,06; agrario Euro 0,05 Superficie: 9 mq Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
- Particella **285** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,33; agrario Euro 2,05 Superficie: 330 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2

- Particella **109** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 64,38; agrario Euro 44,75 Superficie: 7.220 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2

Intestazione attuale degli immobili

1. --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta' per 38138/46138
2. --- OMISSIS --- - SOCIETA' UNIPERSONALE (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta' per 8000/46138

2) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Due Carrare** è emerso quanto segue:

Come già ampiamente illustrato, l'area seppur edificabile è condizionata per la sua utilizzabilità, dal provvedimento emanato in data 18.04.2018 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, che indica le prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, proprio per salvaguardare gli aspetti storico-culturali ed estetici della struttura monumentale denominata "Castello del Catajo".

Appare ormai inutile addentrarsi sulle mancate opportunità di edificare su tale area essendo stato infruttuosamente impugnato il provvedimento innanzi al Consiglio di Stato che ha confermato l'efficacia del documento ministeriale.

Il CDU ottenuto dal Comune di Due Carrare riporta le indicazioni della edificabilità e della tutela indiretta, che di fatto esclude la possibilità edificatoria precisando che dell'intera superficie, un'estensione di circa mq 11.077 ricade in sottozona agricola di cui circa mq 8.971 ricadenti nel lotto 1 e mq 2.106 ricadenti nel lotto 2.

Appare opportuno precisare che prima dell'introduzione di tale vincolo, sull'area era stato ottenuto il permesso di costruire n. 18 del 13.04.2012 prot. n. 6300 del 18.06.2011 utile per la realizzazione del Lotto n. 1 del previsto Centro Commerciale per la

costruzione del quale la società aveva ottenuto i finanziamenti di cui alle sotto riportate ipoteche.

3) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

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

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

La proprietà è pervenuta a seguito di:

- Atto di compravendita 15.05.2007 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. n. 68716, trascritto a Padova il 07.06.2007 n. 30126 R.G. e n. 16420 R.P. con il quale viene trasferita la porzione immobiliare individuata all'epoca con i mappali 72 (are 60,26); 299 (are 7,40), gravata da servitù di passaggio;
- Atto di compravendita 14.05.2007 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. n. 68718, trascritto a Padova il 07.06.2007 n. 30128 R.G. e n. 16422 R.P. con il quale viene trasferita la porzione immobiliare individuata all'epoca con i mappali 378/A (are 79,60); 378/B (are 53,60); 379/A (are 5,90); 379/B (are 2,10) gravata da servitù di elettrodotto sia aereo che interrato;
- Atto di compravendita 23.05.2007 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. n. 68754, trascritto a Padova il 19.06.2007 n. 32290 R.G. e n. 17463 R.P. con il quale viene trasferita la quota indivisa di 38138/46138 della porzione immobiliare individuata all'epoca con i mappali 609 (are 40,30); 109 (are 72,20); 110 (are 49,15); 214 (are 5,80); 607 (are 69,40); 224 (are 83,80); 285 (are 3,30); 286 (are 49,16); 287 (are 44,62); 605 (are 15,40); 603 (are 0,09) gravata da servitù di elettrodotto sia aereo che interrato;

- Atto di compravendita 20.12.2007 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. n. 69753, trascritto a Padova il 08.01.2008 n. 898 R.G. e n. 499 R.P. con il quale viene trasferita la porzione immobiliare individuata all'epoca con il mappale 627 (are 12,34);
- Atto di compravendita 13.07.2017 del Notaio Nicola Cassano di Padova rep. n. 191836, trascritto a Padova il 24.07.2017 n. 29179 R.G. e n. 18699 R.P. con il quale viene trasferita la porzione immobiliare individuata all'epoca con i mappali 721 (are 19,50); 722 (are 32,85);

Inoltre con atto di fusione per incorporazione 04.06.2008 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. n. 70509, trascritto a Padova il 10.06.2008 n. 25317 R.G. e n. 14541 R.P. la SOCIETA' --- OMISSIS --- con sede in Padova c.f. --- OMISSIS ---conferisce nella -- OMISSIS --- con sede in Padova c.f. --- OMISSIS --- la porzione immobiliare individuata all'epoca con i mappali 54 (are 21,60); 106 (are 3,12); 527 (are 34,52); 529 (are 40,84); 534 (are 179,63); 537 (are 0,13); 539 (are 18,68); 540 (are 20,55); 596 (are 197,90); 598 (are 95,70); 595 (are 2,75), gravata da servitù di elettrodotto sia aereo che interrato;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare)

- Risulta trascritta in data 26.11.2020 al n. 41417 R.G. e n. 26716 R.P. la **sentenza dichiarativa del Fallimento** emessa dal Tribunale di Padova in data 15.10.2020 al n. 126
- Risulta inoltre trascritto in data **02.05.2016** al n. **13663 R.G.** e n. **8655 R.P.** il **pignoramento immobiliare** notificato il 14.03.2016 a favore **UNICREDIT S.p.A.** con sede in Roma

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (non suscettibili di cancellazione)

- Servitù di elettrodotto trascritta il **04.01.1996** al n. **379 R.G.** e n. **281 R.P.** a favore ENEL S.p.A. che grava sui mappali 53 – 54 – 101 – 102 – 106;
- Servitù di passaggio trascritta il **24.01.2000** al n. **2182 R.G.** e n. **1304 R.P.** a favore dei mappali 44 e 599 e a carico dei mappali 595 – 540 – 598;
- Convenzione Edilizia trascritta il **16.12.2010** al n. **48283 R.G.** e n. **28121 R.P.** per atto 25.11.2010 del Notaio Giorgio Fassanelli di Padova rep. 75004 sottoscritta con il Comune di Due Carrare.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Su tali beni gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria **iscritta** il **22.12.2008** n. **55929 R.G.** e n. **12069 R.P.** conseguente a contratto di mutuo fondiario 19.12.2008 rog. Notaio Giorgio Fassanelli rep. 71687, a favore **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** con sede in Padova dell'importo di € 29.000.000,00 di cui € 14.500.000,00 per capitale.

- ipoteca volontaria **iscritta** il **06.05.2009** n. **16802 R.G.** e n. **3533 R.P.** conseguente a contratto di mutuo fondiario 05.05.2009 rog. Notaio Giorgio Fassanelli rep. 72325, a favore **UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.** con sede in Verona dell'importo di € 6.200.000,00 di cui € 3.100.000,00 per capitale.

- ipoteca volontaria **iscritta** il **27.04.2016** n. **13209 R.G.** e n. **2395 R.P.** conseguente a contratto di mutuo fondiario 05.05.2009 rog. Notaio Giorgio Fassanelli rep. 72325, a favore **UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.** con sede in Verona dell'importo di € 6.200.000,00 di cui € 3.100.000,00 per capitale.

- ipoteca giudiziale **iscritta** il **24.12.2019** n. **51567 R.G.** e n. **9350 R.P.** conseguente a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 18.12.2019 n. 3570/2019, a favore
--- **OMISSIS** --- nato il --- **OMISSIS** --- a **PADOVA (PD)** **Codice fiscale** ---

OMISSIS ---

dell'importo di € 240.000,00 di cui € 213.872,31 per capitale.

- ipoteca giudiziale **iscritta** il **14.01.2020** n. **12282 R.G.** e n. **147 R.P.** conseguente a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 04.01.2020 n. 23/2020, a favore
--- **OMISSIS** --- con sede a **PADOVA (PD)**

dell'importo di € 45.000,00 di cui € 21.130,00 per capitale.

4) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da terreni che un tempo potevano esprimere l'edificabilità prevista dagli strumenti urbanistici che interessavano l'area e che oggi, a seguito del vincolo di inedificabilità posto nel 2018 dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, sono fortemente limitati nell'utilizzo anche per i soli scopi di natura agricola, pur mantenendo una classificazione urbanistica che potrebbe prevedere l'utilizzo edificatorio.

In sostanza si tratta di terreni inedificabili e solamente utilizzabili per scopi agricoli che devono comunque tenere conto delle limitazioni ed indicazioni dettate agli artt. 3 e seguenti del menzionato vincolo ministeriale.

Detto ciò, l'unico elemento di pregio è originato dalla comoda viabilità che consente l'accesso all'area.

Il valore che si esprime di seguito è pertanto ottenuto dalla elaborazione del valore di terreni agricoli in ambito locale e che si ottiene consultando le determinazioni che ogni anno, entro il 31 gennaio, la Commissione Provinciale Espropri emana per il territorio di competenza.

Nel caso di specie l'area di cui sopra rientra nella "Regione Agriaria n. 4" che indica per i terreni a seminativo, il valore medio per Ha (ettaro) di € 60.000,00 pari a €/mq 6,00.

Tale valore deve essere opportunamente corretto in funzione degli elementi legati alla coltivabilità, capacità irrigua, accessibilità, e agli altri tipici parametri che ne influenzano il valore e poiché tutti gli elementi rientrano nella media delle considerazioni estimative, non si applica alcun parametro di deprezzamento o di incremento al valore da esprimere.

Si precisa infine che la valutazione è comunque effettuata nel contesto dei procedimenti giudiziari e che pertanto ha lo scopo di costituire la base dell'asta da effettuare e di suscitare un adeguato interesse affinché possa essere alienata con gara al rialzo già nel primo esperimento.

Il risultato di tale analisi origina il seguente valore unitario:

- valore porzione n. 1 €/mq 6,00 x mq 119.785	€ 718.710,00
- valore porzione n. 2 €/mq 6,00 x mq 43.322 x 38138/46138	<u>€ 214.862,00</u>
Totale	€ 933.572,00

VALORE complessivo € 935.000,00 (in cifra tonda) di cui

- € 720.000,00 attribuiti alla porzione n. **1**;
- € 215.000,00 attribuiti alla quota di proprietà della porzione n. **2**;

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

Padova, 16 Gennaio 2024

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan

RELAZIONE

Informativa sulla pratica di esproprio per terza corsia A13

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : FALLIMENTO

n. 126/2020

DITTA: --- OMISSIS --- - IN LIQUIDAZIONE con sede legale in --- OMISSIS ---
presso --- OMISSIS ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO : Dott. Guido Marzella

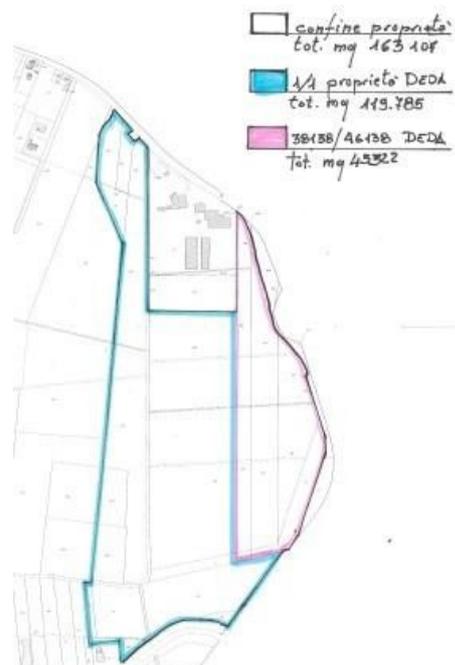
CURATORE Dott.ssa Monica Maragotto

PROPRIETA'

--- OMISSIS --- - IN LIQUIDAZIONE con sede legale in --- OMISSIS --- cod. fisc. ---
OMISSIS ---

IMMOBILI VALUTATI:

Terreni estesi per mq 163.107 (catastali) in **Due Carrare (PD)**, con accesso dalla via Mincana (tratto della Strada Provinciale n. 9), nei pressi della stazione di servizio di carburanti e dello svincolo autostradale della A13. Di tale estensione la porzione **1**, di mq 119.785 catastali, è in piena ed intera proprietà mentre la porzione **2**, di mq 43.322 catastali, è in proprietà indivisa per la quota di 38138/46138 (la restante quota indivisa è in proprietà ad una società estranea alla Procedura del Fallimento).



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE - Informativa sulla pratica di esproprio per terza corsia A13

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **FALLIMENTO**

n. **126/2020**

DITTA: --- **OMISSIS** --- - **IN LIQUIDAZIONE** con sede legale in ---
OMISSIS --- presso --- **OMISSIS** ---, cod. fisc. --- **OMISSIS** ---

GIUDICE DELEGATO : **Dott. Guido Marzella**

CURATORE **Dott.ssa Monica Maragotto**

Esperto estimatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto da oltre 40 anni al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n.

2440, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova dal 1983 al n. 660

PROPRIETA' --- **OMISSIS** --- - **IN LIQUIDAZIONE** con sede legale in **Padova,**
Piazza De Gasperi n. 45/A cod. fisc. --- **OMISSIS** ---

Oggetto: L'area all'attivo della procedura è parzialmente interessata dalle attività di occupazione temporanea ed espropriative per la realizzazione delle opere relative alla terza corsia del tratto autostradale del A13 – Monselice / Padova.

Si tratta di opere il cui avviso è già reso noto mediante pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n. 60 del 15.05.2022 ed i cui elaborati tecnici, che in parte vengono allegati alla presente, sono inoltre interamente reperibili sul sito del Comune di Due Carrare a cui si fa espresso rinvio per una consultazione completa e approfondita evidenziando che gli stralci qui allegati sono parziali. Lo scrivente non assume alcuna responsabilità in ordine alla incompletezza documentale risultando eccessivamente corposa da allegare quella reperibile ove indicato.

In particolare, della proprietà all'attivo della Procedura del Fallimento, sono interessate le seguenti particelle catastali:

Immobili censiti al Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **Due Carrare Sezione San Giorgio** (M300A) Foglio 11

Porzione n. 1 delimitata in azzurro nella planimetria allegata

- Particella **54** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 17,77; agrario Euro 11,16 Superficie: 2.160 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **106** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 219,55; agrario Euro 161,13 Superficie: 31.200 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **529** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 28,74 agrario Euro 21,10 Superficie: 4.084 mq
- Particella **534** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 136,21 agrario Euro 92,07 Superficie: 17.963 mq
- Particella **378** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 125,84 agrario Euro 78,44 Superficie: 13.320 mq
- Particella **379** Dati di classamento: Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 7,62 agrario Euro 4,85 Superficie: 800 mq
- Particella **72** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 42,40; agrario Euro 31,12 Superficie: 6.026 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **299** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,70; agrario Euro 3,82 Superficie: 740 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2
- Particella **722** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 41,68; agrario Euro 23,75 Superficie: 3.285 mq Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Intestazione attuale degli immobili

--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta'
per 1/1

- Particella **627** Classamento: Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: 1.234 mq - Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di DUE CARRARE (M300) (PD) Foglio 11 Particella 627 (area nei pressi di una abitazione a sud della porzione n. 1);

Immobili Censiti al Catasto Fabbricati

Comune di **DUE CARRARE (M300) (PD) Foglio 11**

- Particella **627** Indirizzo: VIA CHIODARE n. SNC Piano T Dati di classamento:
Categoria F/1, Consistenza 1.234 mq

Intestazione attuale degli immobili

--- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Porzione n. 2 delimitata in viola nella planimetria

- Particella **214** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,86; agrario Euro 3,59 Superficie: 580 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **286** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 43,83; agrario Euro 30,47 Superficie: 4.916 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **224** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 74,72; agrario Euro 51,93 Superficie: 8.380 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **110** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 49,66; agrario Euro 30,46 Superficie: 4.915 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2
- Particella **109** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 64,38; agrario Euro 44,75 Superficie: 7.220 mq Particella con qualità: VIGNETO di classe 2

Intestazione attuale degli immobili

1. --- OMISSIS --- (CF --- OMISSIS ---) sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta'

per 38138/46138

2. --- OMISSIS --- - SOCIETA' UNIPERSONALE (CF --- OMISSIS ---)

sede in PADOVA (PD) Diritto di: Proprieta' per 8000/46138

Di tali particelle, sono interessate dalle opere, le porzioni così schematizzate:

Relativi alla porzione 1

Terreni Agricoli

N.Piano	Foglio	Mappale	Qualità catastale	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.	Sup. cat.	Sup. occ.	Titolo Occ.
34	11	106	SEMINATIVO	2	219,55	161,13	31200	7565	Serv. AT Aerea
34	11	299	SEMINATIVO	2	5,70	3,82	740	270	Deviazione Strada
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	1115	Sede Autostrada
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	2849	Deviazione Strada
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	49	Deviazione Fosso
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	216	Serv.Enel M.T.Interrata
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	2006	Serv. AT Aerea
34	11	379	VIGNETO	2	7,62	4,85	800	334	Sede Autostrada
34	11	379	VIGNETO	2	7,62	4,85	800	13	Deviazione Strada
34	11	379	VIGNETO	2	7,62	4,85	800	154	Serv.Enel M.T.Interrata
34	11	529	SEMINATIVO	2	28,74	21,10	4084	253	Deviazione Strada
34	11	534	SEMINATIVO	2	136,21	92,07	17963	275	Deviazione Strada
34	11	54	SEMINATIVO	2	17,77	11,16	2160	93	Deviazione Strada
34	11	54	SEMINATIVO	2	17,77	11,16	2160	782	Serv. AT Aerea
34	11	72	SEMINATIVO	2	42,40	31,12	6026	3081	Deviazione Strada
34	11	72	SEMINATIVO	2	42,40	31,12	6026	172	Serv. AT Aerea
34	11	299	SEMINATIVO	2	5,70	3,82	740	27	Occupazione Temporanea
34	11	378	SEMIN ARBOR	1	125,84	78,44	13320	589	Occupazione Temporanea
34	11	379	VIGNETO	2	7,62	4,85	800	74	Occupazione Temporanea
34	11	529	SEMINATIVO	2	28,74	21,10	4084	143	Occupazione Temporanea
34	11	534	SEMINATIVO	2	136,21	92,07	17963	119	Occupazione Temporanea
34	11	54	SEMINATIVO	2	17,77	11,16	2160	71	Occupazione Temporanea
34	11	72	SEMINATIVO	2	42,40	31,12	6026	246	Occupazione Temporanea
34	11	722	SEMIN IRRIG	1	41,68	23,75	3285	13	Occupazione Temporanea
								20509	
N.Piano	Foglio	Mappale	Qualità catastale	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.	Sup. cat.	Sup. occ.	Titolo Occ.
40	11	627	ENTE URBANO		0,00	0,00	1234	5	Deviazione Strada
40	11	627	ENTE URBANO		0,00	0,00	1234	380	Serv. AT Aerea
								385	

Subalterni

Foglio	Mappale	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita €	Proprietario
11	627	-	F/1 - AREA URBANA		1234	0,00	DEDA S.R.L. con sede in PADOVA

Relativi alla porzione 2

Terreni Agricoli

N.Piano	Foglio	Mappale	Qualità catastale	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.	Sup. cat.	Sup. occ.	Titolo Occ.
42	11	109	VIGNETO	2	64,38	44,75	7220	21	Serv. Passo Uso Terzi
42	11	110	VIGNETO	2	49,66	30,46	4915	375	Sede Autostrada
42	11	110	VIGNETO	2	49,66	30,46	4915	380	Deviazione Fosso
42	11	110	VIGNETO	2	49,66	30,46	4915	358	Serv. Passo Uso Terzi
42	11	214	VIGNETO	2	5,86	3,59	580	35	Sede Autostrada
42	11	214	VIGNETO	2	5,86	3,59	580	152	Deviazione Fosso
42	11	214	VIGNETO	2	5,86	3,59	580	198	Serv. Passo Uso Terzi
42	11	224	VIGNETO	2	74,72	51,93	8380	39	Serv. Passo Uso Terzi
42	11	224	VIGNETO	2	74,72	51,93	8380	534	Serv. AT Aerea
42	11	286	VIGNETO	2	43,83	30,47	4916	1848	Serv. AT Aerea
42	11	109	VIGNETO	2	64,38	44,75	7220	25	Occupazione Temporanea
42	11	224	VIGNETO	2	74,72	51,93	8380	76	Occupazione Temporanea
								4041	

Infine le aree soggette ad occupazione temporanea, al termine dei lavori, verranno nuovamente rese disponibili all'intestatario che risulterà in quel momento.

Ad oggi non è prevedibile l'arco temporale entro il quale saranno eseguite le opere in quanto non è ancora stato emanato il Decreto Ministeriale che dichiara la "Pubblica utilità" dell'opera e dalle informazioni ottenute direttamente dall'ente che eseguirà le stesse, si auspica che possa essere emanato entro il corrente anno.

Analogamente non è stato ancora eseguito il frazionamento catastale delle particelle mancando il titolo idoneo per eseguirlo e pertanto non sono ancora identificabili le porzioni catastali che individuano le superfici oggetto degli interventi sopra indicati e l'unico riferimento per individuarle sommariamente può essere desunto dagli allegati elaborati grafici dell'opera.

Quanto agli indennizzi che saranno proposti, ad oggi non risultano ancora determinati e per ottenere indicazioni sulle modalità di calcolo, si rinvia all'allegata relazione che tratta tale argomento.

La suddetta relazione esprime dettagliatamente la casistica e la normativa di riferimento, tuttavia ad oggi non appare possibile formulare una quantificazione mancando gli elementi di base che l'ente espropriante utilizzerà per le specifiche aree che interessano la Procedura del Fallimento.

Sentito l'ufficio preposto di tale ente, è già a loro noto che si tratta di indennizzi che saranno determinati in ragione della effettiva utilizzabilità dei terreni che di fatto risultano inedificabili per le motivazioni connesse con il noto vincolo originato dalla prossimità con il "Castello del Catajo".

Lo scrivente, ad oggi non ritiene possibile formulare una presumibile quantificazione dell'indennità di esproprio che consenta di verificare quanto la stessa possa incidere rispetto al valore complessivo attribuito dallo scrivente ai n 02 lotti , si può solamente evidenziare che poiché le aree interessate dagli espropri incidono per il 5,7 % rispetto al totale delle aree che oggi risultano formare l'intero compendio immobiliare **di cui alla relazione di stima agli atti**, la relativa incidenza non è da considerarsi significativa. Si confermano quindi le valorizzazioni esposte nell'elaborato depositato il 16.01.2024.

La presente informativa è parte integrante della relazione estimativa agli atti della Procedura del Fallimento.

Padova, 23 Gennaio 2024

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan