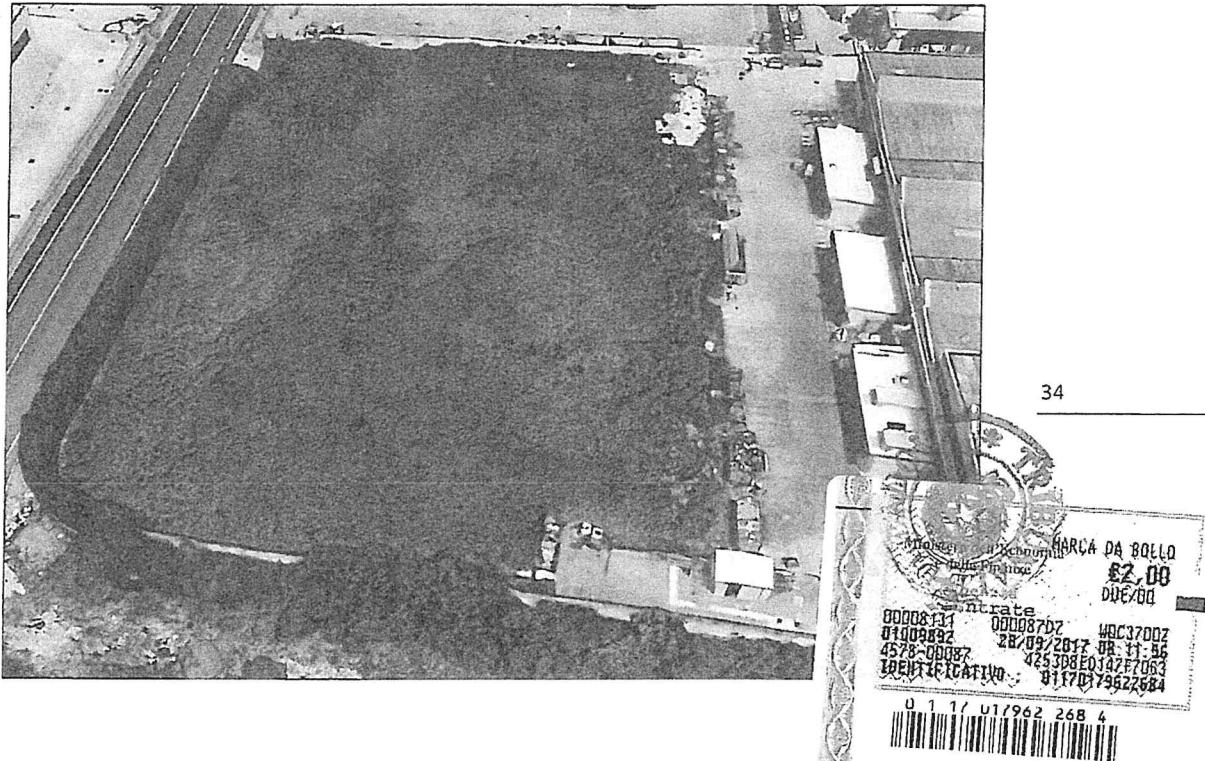




**LOTTO 3: AREA EDIFICABILE IN VIA CANADA A PADOVA E VIA VENETO A SAONARA**



**TIPOLOGIA**

Lotto composto parte da terreno edificabile in zona industriale di Padova, e parte da porzione residua dell'area di sedime del lotto 1, cui è contigua e complementare.

In caso di vendita autonoma occorrerà frazionare la porzione di terreno inutilizzata del lotto 1 la cui potenzialità edificatoria viene valutata nella presente descrizione.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



L'immobile oggetto della presente relazione risulta catastalmente censito come segue

**N.C.T. del Comune di Padova:**

- Fg. 164 | Part. 382 | are 16.79 | Seminativo arborato | cl. 5 | RD € 5,25 | R.A. 6,50;

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tc/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



- Fg. 164 | Part. 398 | are 16.07 | Seminativo arborato | cl. 4 | RD € 8,33 | R.A. 7,47;

**N.C.T. del Comune di Saonara:**

Fg 7 | Part. 400 | Ente Urbano | Ha 01.11.70 (porzione);



CONFINI

- Il mapp. 382 del fg 164 N.C.T. confina da Nord in senso orario:  
Comune di Padova, Fg. 164 mapp. 202, mapp. 472, Comune di Saonara Fg. 7 mapp. 400 Comune di Padova, Fg. 164 mapp. 398
- Il mapp. 398 del fg 164 N.C.T. confina da Nord in senso orario:  
Comune di Padova, Fg. 164 mapp. 202, mapp. 382, Comune di Saonara Fg. 7 mapp. 400 Comune di Padova, Fg. 164 mapp. 157, mapp. 396 (via Canada)
- Il mapp. 400 del fg 7 N.C.T. confina da Nord in senso orario:  
Comune di Padova, fg. 164, mapp. 398, mapp. 382, Comune di Saonara, fg. 7 mapp. 230, mapp. 208 (Via Veneto), mapp. 61, mapp. 59.

35

***STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI***

1. Con Frazionamento del 17/09/1992 in atti dal 08/06/1995 (n. 2058.24/1992) l'originario mappale censito al N.C.T. in Comune di Padova al Foglio 164 mapp. n. 205 di are 17.73 veniva soppresso generando, tra gli altri, l'attuale
  - Mapp. 382 di are 16.79 seminativo arborato (mappale attuale)



***PROVENIENZA***

**Mapp. 382**

- a. Al ventennio il bene in oggetto risulta in ditta alla società [REDACTED] cui era pervenuto per atto di divisione a rogito Notaio Cattaneo dott. Lucio di Padova rep. [REDACTED] e trascritto [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con cui veniva sciolta la comproprietà dei mappali 202, 204 e 205 del foglio 164 N.C.T. fino ad allora esistente tra la ditta [REDACTED] " la ditta [REDACTED]

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



[REDACTED] e il Sig. [REDACTED] assegnando alla ditta [REDACTED] i beni così censiti:

- Comune di Padova, N.C.T. Foglio 164 part. 205;

**Mapp. 398**



- a. Al ventennio il bene in oggetto risulta in ditta alla società [REDACTED] cui era pervenuto per atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Padova [REDACTED] trascritto a Padova [REDACTED] nn. [REDACTED] con cui il Consorzio per la zona industriale e per il porto fluviale di Padova vendeva alla ditta [REDACTED] i beni così censiti:
- Comune di Padova, N.C.T. Foglio 164 part. 398

**Tutti i mappali**

- a. Con atto di trasformazione di società in data 21.02.2011 a rogito [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Padova i [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la Società [REDACTED] cambiava ragione sociale assumendo la denominazione [REDACTED]

36

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**TRASCRIZIONI**

- nessuna

**ISCRIZIONI**

- 27.05.2009 nn. 20025/4230 – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – ipoteca volontaria accesa in data 22.05.1009 a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Giavi dott. Gianluigi di Padova rep [REDACTED] gravante espressamente sui seguenti beni:

**Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164**

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;

**Comune di Saonara, N.C.E.U. Sez. A fg. 7**

- Mapp. 400 cat. D/7;

**Comune di Saonara, N.C.T. fg. 7**

- Mapp. 400 di Ha 01.11.70 Ente Urbano;

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



- 04.04.2017 nn. 12529/2024 – a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED]  
[REDACTED] ipoteca giudiziale accesa in forza di Decreto Inguntivo in  
data [REDACTED] Tribunale di Brescia e gravante  
espressamente sui seguenti beni:

**Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164**

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;

**Comune di Saonara, N.C.E.U. fg. 7**

- Mapp. 398 cat. D/7;
- Mapp. 400 cat. D/7;

- 08.06.2017 nn. 21651/3675 – a favore di Sacal [REDACTED] –  
contro [REDACTED] – ipoteca giudiziale accesa in forza di Decreto  
Inguntivo in data [REDACTED] Tribunale di Vercelli e gravante  
espressamente sui seguenti beni:

37

**Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164**

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;

**Comune di Saonara, N.C.E.U. fg. 7**

- Mapp. 398 cat. D/7;
- Mapp. 400 cat. D/7;



**AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali risulta quanto segue:

Non risultano state rilasciate autorizzazioni edilizie per i mappali in oggetto con l'eccezione dell'autorizzazione a costruire una recinzione su strada concessa con Denuncia Inizio Attività del 22.10.1996.



**MENZIONI URBANISTICHE**

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padova in data 21.08.2017 si evincono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Montana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Te/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Cir. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@stdiomarchesini.com



si evincono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

**SECONDO IL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE**

- Zona Industriale i cui interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi di seguito riportato

**Art. 21 ZONA INDUSTRIALE**

*Nella Zona Industriale sono ammesse:*

a) *le destinazioni produttive: industriali, artigianali, della logistica e dell'intermodalità;*

b) *le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:*

- *i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie di somministrazione massima di mq. 300 (trecento);*
- *le autorimesse di uso pubblico;*
- *gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);*
- *gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;*
- *le agenzie bancarie, assicurative;*

38

b1) *Commercio all'ingrosso;*

b2) *Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;*

b3) *Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 251 (duecentocinquantuno) e mq 2500 (duemilacinquecento), con esclusione dei negozi di vicinato, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:*

- *mobili;*
- *macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;*
- *auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;*
- *combustibili;*
- *materiali per l'edilizia;*
- *legnami;*
- *nautica.*

*E' vietata ogni altra destinazione commerciale e direzionale e non sono compatibili interventi sugli edifici esistenti comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari ad eccezione degli interventi volti all'insediamento delle destinazioni sopraindicate. Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo. Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b3, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.*





- c) Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e pubblico spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili;
- d) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;
- e) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;
- f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;
- g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Non sono comunque consentite le destinazioni direzionali e commerciali non specificatamente previste dalle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, per le destinazioni produttive, devono rispettare le seguenti norme:

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);
- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:





- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento).

*Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.*

*Detti interventi, qualora interessino un'area o lotto di superficie pari o superiore a mq 20.000, (ventimila) sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo fermo rimanendo che il lotto minimo è fissato in mq 10.000 (diecimila).*

*Non sono tenuti al rispetto degli indici di cui al precedente comma, le costruzioni a destinazione produttiva, comprese quelle con tipologia multipiano (numero dei piani abitabili maggiori di due), quest'ultime solo se utilizzate da una sola attività produttiva o da aziende orientate alla ricerca scientifica e/o tecnologica specializzata, di informatica e telematica di produzione software; in ogni caso la costruzione multipiano deve configurarsi e rimanere quale unica unità immobiliare.*

40

*Per gli interventi di cui ai commi precedenti è richiesta una dotazione di:*

- parcheggi privati – pertinenziali, in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 2,5 (due virgola cinque) di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, per le destinazioni non produttive o che comunque comportano afflusso di pubblico, in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie netta di pavimento.

*Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta. Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori. Il 60% (sessanta per cento) dell'area non coperta da edificazione va realizzata tramite superfici 56 permeabili tali da consentire il deflusso delle acque per percolazione.*

*Nella formazione di parcheggi e piazzali si dovrà evitare la creazione di ampie superfici impermeabili.*

*In particolare i parcheggi previsti in planimetria di Piano degli Interventi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili.*

*Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.*

*Gli interventi sull'edilizia esistente di modifica della destinazione d'uso, anche senza opere e/o aumento delle unità immobiliari, devono rispettare le prescrizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della dotazione dei parcheggi privati.*

*E' sempre ammessa, nel limite del 15% (quindici per cento) della s.l.p., la modifica della destinazione produttiva con altre destinazioni consentite, nei limiti di cui ai precedenti commi, nel rispetto della dotazione di parcheggi a standard.*

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



*Disposizioni per le zone e aree incluse nel perimetro della Zona Industriale-commerciale e del porto fluviale, approvata con legge n. 739 del 1.10.1969.*

*Per la Zona Industriale valgono le norme stabilite nei commi precedenti.*

*Per le altre zone ed aree valgono le norme stabilite nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.I..*

*E' consentita la realizzazione di strade secondarie, raccordi e impianti ferroviari purché previsti dal Programma delle opere di cui all'art. 1 della Legge n. 739/1969.*

*Le aree, già assegnate dal Consorzio Zona Industriale possono essere frazionate solo nel caso siano garantiti lotti di superficie non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).*

*La zona inclusa nel perimetro della zona industriale, perimettrata e contraddistinta con asterisco \* è destinata alla realizzazione di un insediamento residenziale.*

*L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo il cui ambito di intervento è definito ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.*

*La tipologia, i distacchi e le altezze degli edifici vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo ai sensi del citato art. 3.*

*L'indice massimo di fabbricabilità mc/mq 1,00 (uno) è riferito alla superficie territoriale di zona, così come risulta dalle planimetrie di Piano degli Interventi.*

*Gli accordi di pianificazione in variante al P.I. relativamente alla Zona Industriale Nord, presentati sulla base degli Indirizzi per gli interventi di rigenerazione della Zona Industriale Nord approvati dal Consiglio Comunale con specifico provvedimento, saranno approvati dalla Giunta Comunale.*

*Le aree a servizi di interesse generale: - attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto; - attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale; non evidenziate negli elaborati del P.A.T. mantengono la grafia e la destinazione specifica già previste dal P.I..*

*L'area afferente all'interporto individuata nel P.A.T. e P.A.T.I. come area a servizi, mantiene la rappresentazione grafica di Zona Industriale già prevista dal P.I., per la stessa area valgono le norme per la Zona Industriale del presente articolo.*

41



#### DESCRIZIONE

L'area descritta nel presente lotto come detto è il naturale completamento della porzione Ovest del lotto di terreno che ospita il fabbricato descritto al lotto 1, come facilmente desumibile dalla sovrapposizione dell'immagine satellitare con l'estratto di mappa sotto rappresentata

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



42

Nell'immagine sopra rappresentata si nota chiaramente l'edificio descritto al lotto 1 (mappale 400 in comune di Saonara) e a sinistra il riquadro in verde formato dal terreno residuo del lotto 1 (identificabile nel triangolo inferiore) e nella porzione superiore i mappali appartenenti al Comune di Padova chiaramente individuabili con i numeri 398 e 382.

La valutazione del presente lotto quindi riguarderà anche, come anticipato in premessa, il valore della potenzialità edificatoria residua in Comune di Saonara, pur essendo la porzione del terreno in Comune di Saonara ancora non catastalmente identificata in modo autonomo.

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



#### PREMESSA

Il valore della potenzialità edificatoria del lotto verrà valutato sulla base del valore di trasformazione determinato come differenza tra valore di realizzo e spese di edificazione, determinato secondo il seguente algoritmo:

$$V = R - S - P$$

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tr./fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com





Dove:

V = valore di trasformazione per metro quadrato potenziale

R = prezzo di vendita

P = profitto di impresa (stimato – in questo caso – pari al 15% del prezzo di vendita).

S = spese di costruzione, comprensive di tutti gli oneri, ivi compresi, per esempio, i costi di progettazione;

Da cui:

R = € 600,00/mq

P = € 600 x 15% = € 90,00/mq

S = € 300/mq



Ne risulta che V sarà uguale a:

43

$$V = € 600,00/mq - € 90,00/mq - € 300,00/mq = € 210,00/mq$$

L'unità sarebbe, in altro periodo storico di mercato, di elevata appetibilità commerciale in ragione della sua localizzazione, molto vicina all'uscita autostradale di Padova Zona industriale e in ragione delle sue dimensioni; allo stato attuale invece, essa inevitabilmente sconta le gravi difficoltà generali di mercato, che allo stato attuale è pressoché paralizzato, con offerta di beni analoghi in posizioni analoghe (ZIP Padova, in prossimità del casello autostradale di Padova Est) e a prezzi di realizzo oltre che, naturalmente la sua vetustà, per quanto il bene sia perfettamente conservato e manutenuto

---

#### *Calcolo delle potenzialità*

##### Comune di Saonara

Secondo quanto riportato nel paragrafo "menzioni Urbanistiche" relativo al lotto 1 la potenzialità edificatoria della zona prevede una superficie coperta pari al 60% della superficie del lotto, da cui:

superficie del mappale 400: mq 11.170

potenzialità edificatoria: 60%

da cui:

$$60\% \times \text{mq } 11.170 = 6.702,00$$

superficie coperta dell'edificio descritto al lotto 1: mq 5.584,72



ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 1C/b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com

potenzialità edificatoria residua:

$$\text{mq } 6.702,00 - \text{mq } 5.584,72 = \text{mq } 1.117,28$$

Comune di Padova

Superficie mappale 382 mq 1.679,00

Superficie mappale 398 mq 1.607,00

Sommano mq 3.286,00

potenzialità edificatoria: 50%

da cui:

$$50\% \times \text{mq } 3.286,00 = 1.643,00$$



---

*Calcolo del valore del lotto*

---

44

Secondo quanto sin qui esposto, il valore del lotto sarà dato dalla somma dei valori delle singole porzioni di terreno, desunto a sua volta dalla moltiplicazione dei valori unitari per le potenzialità edificatorie sopra espresse

Valore della potenzialità edificatoria in Comune di Saonara:

$$\text{mq } 1.117,28 \times € 210,00/\text{mq} = € 234.628,80$$

Valore della potenzialità edificatoria in Comune di Padova:

$$\text{mq } 1.643,00 \times € 210,00/\text{mq} = € 345.030,00$$

il valore del lotto quindi sarà dato dalla somma dei seguenti valori:

$$€ 234.628,80 + € 345.030,00 = € 579.658,80$$

tutto ciò premesso il sottoscritto Arch. Carlo Marchesini

**STIMA A CORPO IL VALORE DI MERCATO**

Del dell'unità immobiliare sopra descritta allo stato di fatto in cui si trova alla data odierna in complessivi **€ 580.000,00**

**€ 580.000,00 (Euro Cinquecentoottantamila/00)**

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Te/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com



CONCLUSIONI



Sulla base di quanto sin qui esposto e dimostrato, il sottoscritto ritiene che il valore complessivo dell'asset immobiliare della società [REDACTED] possa esser riassunto come segue:

Lotto 1	capannone in Via Veneto	€ 2.825.000,00
Lotto 2	capannone in Via Liguria	€ 690.000,00
Lotto 3	potenzialità edificatoria Saonara e Padova	€ 580.000,00
<b>SOMMAMO</b>		<b>€ 4.095.000,00</b>

45

Diconsi

€ 4.095.000,00 (Euro Quattromilioninovantacinquemila/00)

Padova, li 14 Settembre 2017

In fede  
Dott. Arch. Carlo Marchesini



ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com

ARCHITETTO

CARLO MARCHESINI

Via Mentana, 16b

35141 Padova (PD)



Tel/fax 049.8686958 - 8689457  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail: carlo@studiomarchesini.com

*Concordato preventivo*

[REDACTED]  
Con sede in Saonara (PD)

IPOTESI DIVISIONALE

*Perito incaricato*  
*Dott. Arch. Carlo Marchesini*

## ***ULTERIORI CONSIDERAZIONI***

## **PREMESSE**

In data 02.10.2017 lo scrivente arch Carlo Marchesini, incaricato dalla [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante dalla Società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Saonara (PD), [REDACTED]

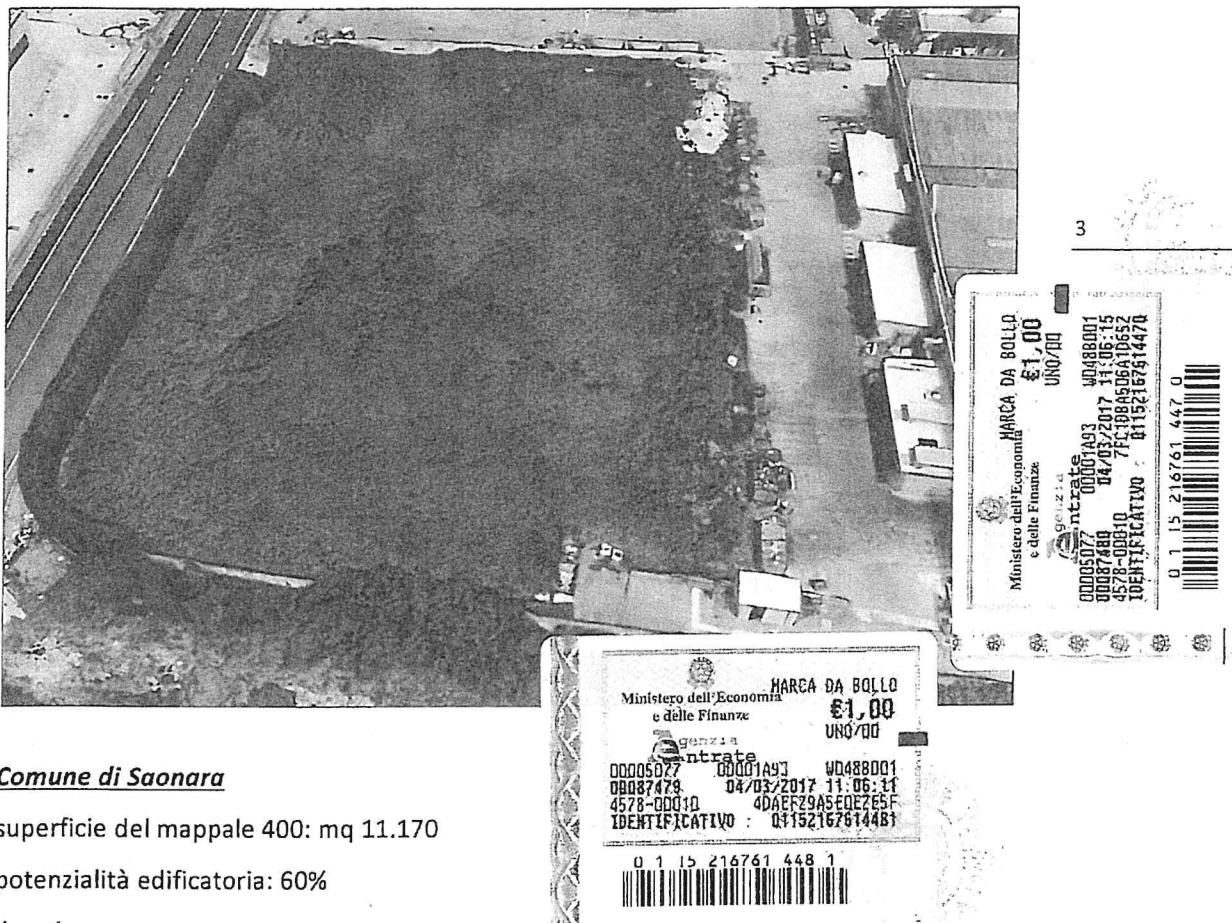
asseverava perizia di stima relativa agli immobili intestati alla società, identificati tra gli altri, con il lotto n. 3, composto da terreno edificabile parte in Comune di Saonara, parte in Comune di Padova.

La potenzialità edificatoria del terreno in Comune di Saonara veniva desunta dalla differenza tra la potenzialità edificatoria complessiva del mappale area di sedime del lotto 1, detratta la porzione già edificata, mentre il terreno di Padova, risultando non edificato, esprimeva a pieno la propria potenzialità edificatoria, il tutto come rappresentato dall'immagine sotto riprodotta.



**ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI**  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
[carlo@studiomarchesini.com](mailto:carlo@studiomarchesini.com)

A destra (Est) il mappale 400 del foglio7 N.C.T. in Comune di Saonara, edificato parzialmente e area di sedime dell'immobile analizzato e descritto al lotto 1.A sinistra porzione inedificata del mappale 400 Fg . 7 N.C.T. di Saonara, e i mappali 398 e 382 del Foglio 164 in Comune di Padova. La porzione inedificata del mapp. 400 in Comune di Saonara e i mappali 398 e 382 in comune di Padova costituiscono appezzamento regolare di forma pressochè rettangolare in grado di esprimere potenzialità edificatoria a sé stante proposta nella relazione a firma del sottoscritto come segue:



#### Comune di Saonara

superficie del mappale 400: mq 11.170

potenzialità edificatoria: 60%

da cui:

$$60\% \times \text{mq } 11.170 = 6.702,00$$

superficie coperta dell'edificio descritto al lotto 1: mq 5.584,72

potenzialità edificatoria residua:

$$\text{mq } 6.702,00 - \text{mq } 5.584,72 = \text{mq } 1.117,28$$

#### Comune di Padova

Superficie mappale 382 mq 1.679,00

Superficie mappale 398 mq 1.607,00

Sommano mq 3.286,00

ARCHITETTO  
**CARLO MARCHESINI**  
 Via Mentana n. 16b  
 35141 Padova (PD)  
 Tel/fax 049.2023271-2023272  
 O. Architetti Padova n. 1243  
 Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
 e-mail:  
 carlo@studiomarchesini.com

potenzialità edificatoria: 50%

da cui:

$$50\% \times \text{mq } 3.286,00 = 1.643,00$$

Valore di Trasformazione: € 210,00/mq

da cui:

Valore della potenzialità edificatoria in Comune di Saonara:

$$\text{mq } 1.117,28 \times € 210,00/\text{mq} = € 234.628,80$$

Valore della potenzialità edificatoria in Comune di Padova:

$$\text{mq } 1.643,00 \times € 210,00/\text{mq} = € 345.030,00$$

per un totale stimato a corpo in complessivi € 580.000,00

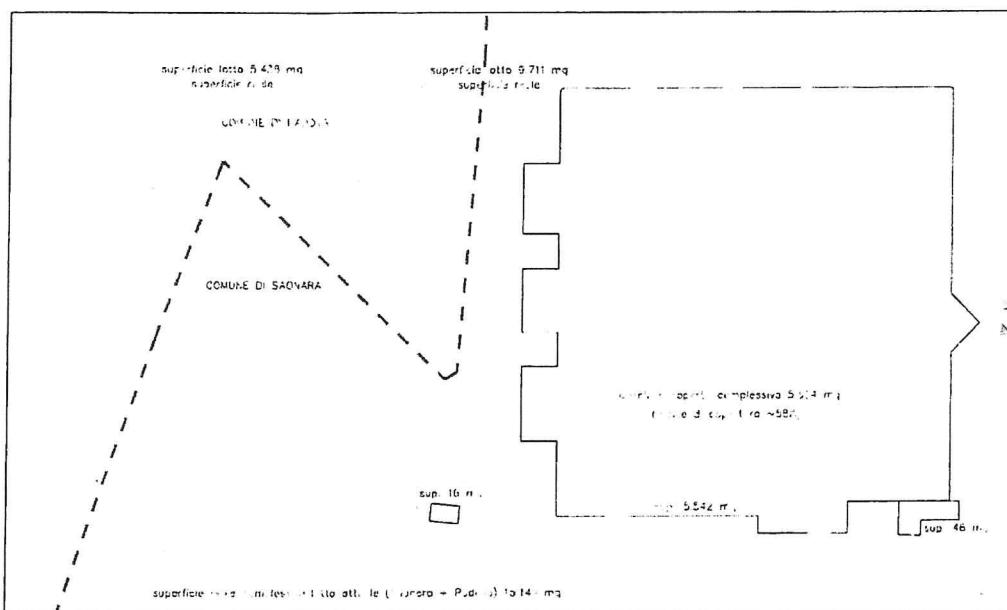
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDI C1/00

Entrate  
00005077 00001A93 WD48B001  
00092378 15/12/2017 04:57:11  
4578-00088 3536E5091F2364E  
IDENTIFICATIVO : 01170318853017

U 1 16 U51885 301 7

### IPOTESI DIVISIONALE

La presente relazione ha lo scopo di analizzare le conseguenze sia da un punto di vista urbanistico edificatorio che da quello economico dell'applicazione dell'ipotesi divisionale sotto riportata che ha lo scopo di frazionare il mappale 400 in Comune di Saonara, isolando quindi l'area edificata come lotto autonomo, e il lotto 382 in Comune di Padova, il tutto a formare due appezzamenti di forma regolare, uno corrispondente al lotto 1 con relativa area di sedime e pertinenza tutto attorno e uno corrispondente al lotto 3 perfettamente identificabile catastalmente e composto dal rettangolo inedificato a Ovest del lotto 1, il tutto come sotto rappresentato:



5



La rappresentazione grafica sopra riprodotta è frutto di accurato rilievo topometrico (non operato dal sottoscritto) che fa emergere una sostanziale differenza tra la consistenza delle superfici catastali e quella delle superfici reali.

La proposta divisionale sopra rappresentata è stata analizzata dal sottoscritto, attraverso le seguenti fasi:

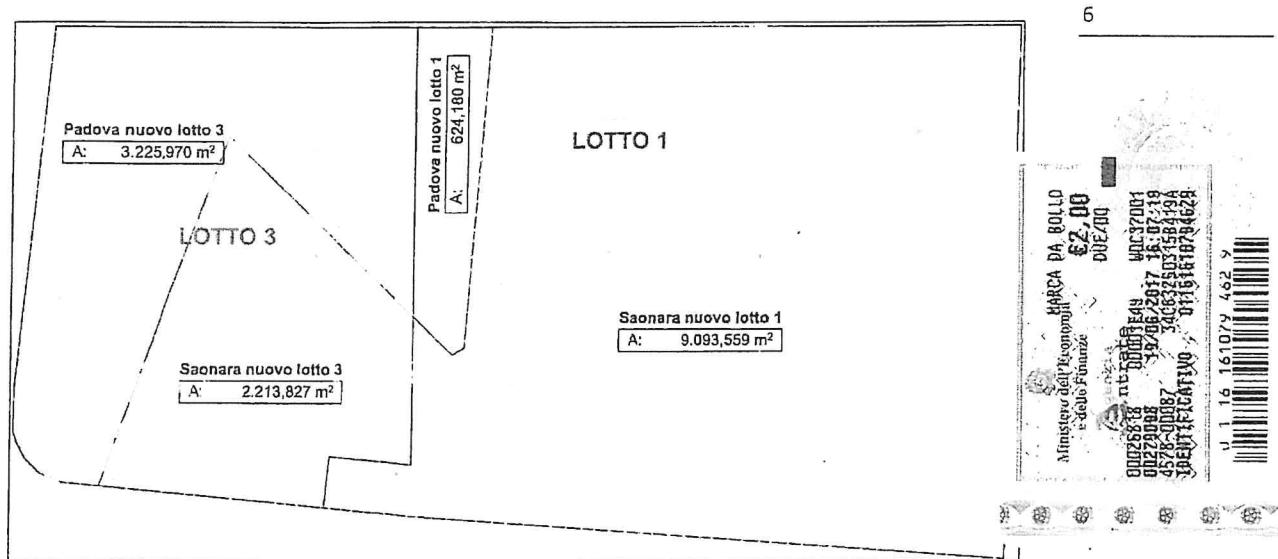
1. riversamento in CAD dell'immagine rappresentata e corrispondente trasposizione tra immagine bitmap e disegno vettoriale, con l'avvertenza che la trasposizione in CAD di una immagine non vettoriale necessariamente comporta un margine di approssimazione (dovuto anche semplicemente dalla valutazione dello spessore

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
D. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunal: Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com

della linea grafica (parametro inesistente nel disegno vettoriale) che in questo caso si attesta su un valore inferiore allo 0,1%.

2. analisi delle superfici derivanti
3. sezionamento e frazionamento dei differenti mappali – calcolo delle rispettive superfici derivanti
4. valutazione delle potenzialità edificatorie derivanti dall'accorpamento dei differenti frazionamenti
5. rivalutazione del lotto 3 sulla base delle risultanze

#### ANALISI DELLA PROPOSTA DIVISIONALE:



Come sopra rappresentato si può agevolmente comprendere che la proposta propone il frazionamento del mappale 400 Fg 7 in Comune di Saonara e del mappale 382 Fg 164 in Comune di Padova, destinando le rispettive porzioni parte al lotto 1 e parte al costituendo lotto 3.

Di seguito si fornirà un veloce schema riassuntivo dei dati

ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetti Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com

Superfici Lotto 3

		Superficie catastale		Superficie effettiva
Saonara	mq	11.170,00	mq	11.306,00
Padova	mq	3.286,00	mq	3.866,50
<b>SOMMANO</b>	<b>MQ</b>	<b>14.456,00</b>	<b>MQ</b>	<b>15.172,50</b>

la soluzione proposta ( con una approssimazione inferiore allo 0,1% , dovuta come sopra rappresentato alla trasposizione tra disegno bitmap e disegno vettoriale) prevede quanto segue:

- a. frazionamento del mappale 400 fg. 7 N.C.T. in Comune di Saonara in due nuovi mappali con le seguenti superfici:  
  - mq 9.093,56 (destinato al lotto 1 – costituito dalla porzione principale del mappale 400 e area di sedime del fabbricato descritto al lotto 1);
  - mq. 2.213,83 (destinato al lotto 3 – area non edificata in Comune di Saonara);
  
- b. frazionamento del lotto costituito dal mappale 398 e 382 fg. 164 N.C.T. in Comune di Padova in due nuovi appezzamenti con le seguenti superfici:  
  - mq 624,18 (destinato al lotto 1 – costituito dalla porzione residua del mappale 382 che va accorpata all'area di sedime del fabbricato descritto al lotto 1);
  - mq. 3.225,97 (destinato al lotto 3 – area non edificata in Comune di padova);

7

I nuovi lotti pertanto avranno le seguenti superfici

lotto 1

porzione di superficie Saonara: mq 9.036,5

porzione di superficie di Padova: mq 624,18

totale superficie lotto 1: mq 9.717,68

lotto 3

porzione di superficie Sadova mq 3.225,97

porzione di superficie Saonara: mq 2.213,83

totale superficie lotto 3: mq 5.439,8.

CALCOLO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

**PARAMETRI:**

edificabilità in Saonara: 60% della superficie

edificabilità in Padova: 50% della superficie

**Potenzialità lotto 1**

	mq	if <sup>1</sup>	Mq edificabili
In Comune di Padova	624,18	50%	312,09
In Comune di Saonara	9093,5	60%	5456,1
<b>SOMMANO</b>	<b>9.717,68</b>		<b>5.768,19</b>

8

Dallo schema sopra rappresentato la potenzialità edificatoria del lotto 1 una volta eseguiti i frazionamenti sopra riportati risulterà quindi pari a mq 5.768,19

Dal rilievo topografico la superficie coperta oggi già realizzata risulta pari a complessivi mq 5.604,00

Da cui discende per semplice calcolo aritmetico la superficie potenziale residua del lotto 1 dopo i frazionamenti

$$\text{mq } 5.768,19 - \text{mq } 5.604,00 = \text{mq } 164,19$$

Sulla base del valore di trasformazione già definito nella relazione a firma del sottoscritto asseverata in data 02.10.2017 il valore della residua potenzialità edificatoria attribuibile al lotto 1 sarà quindi

$$\text{mq } 164,19 \times € 210,00/\text{mq} = € 34.479,90$$

**Potenzialità lotto 3**

	mq	if <sup>1</sup>	Mq edificabili
In Comune di Padova	3.225,97	50%	1.612,99
In Comune di Saonara	2.213,83	60%	1.328,30
<b>SOMMANO</b>	<b>5.439,80</b>		<b>2.941,29</b>

<sup>1</sup> If = indice di fabbricabilità fondiaria

Dallo schema sopra rappresentato la potenzialità edificatoria del lotto 3 una volta eseguiti i frazionamenti sopra riportati risulterà quindi pari a mq 2.941,29

Sulla base del valore di trasformazione già definito nella relazione a firma del sottoscritto asseverata in data 02.10.2017 il valore della residua potenzialità edificatoria attribuibile al lotto 3 sarà quindi

$$\text{mq } 2.941,29 \times \text{€ } 210,00/\text{mq} = \text{€ } 617.670,90$$

tutto ciò premesso il sottoscritto Arch. Carlo Marchesini

**STIMA A CORPO IL VALORE DI MERCATO**

dell'unità immobiliare descritta al lotto 3 come ipotizzato in seguito al frazionamento dei mappali sopra descritti odierna in complessivi **€ 615.000,00**

9

**€ 615.000,00 (Euro Seicentoquindicimila/00)**

Padova, li 26.01.2018



ARCHITETTO  
CARLO MARCHESINI  
Via Mentana n. 16b  
35141 Padova (PD)  
Tel/fax 049.2023271-2023272  
O. Architetto Padova n. 1243  
Iscr. Tribunale Padova n. 2329  
e-mail:  
carlo@studiomarchesini.com