

TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

G.D. Dr.ssa P. Rossi

Curatore fallimentare: Dott.re Marcello DALLA COSTA con studio in Padova

arch. Mauro BASSINI con studio in Selvazzano Dentro |PD| – Padova

arch. Fabrizio FONTANA con studio in Teolo |PD| – Padova

Fallimento n. 95/2016 |

MACRO LOTTO “PADOVA-VIGONZA-PUA aree centrali di Perarolo”

IN COMUNE DI VIGONZA | PD

aggiornamento del 10 novembre 2023

il presente documento integra e parzialmente sostituisce quello omonimo redatto in data

1 dicembre 2017



capitolo 0.	premesse.....	3
0.1.	incarico	4
0.2.	indagini ed attività svolte	5
capitolo 1.	descrizione generale	6
1.1.	destinazione urbanistica.....	6
1.2.	formalità vincoli ed oneri che permarranno a carico dell'acquirente	7
1.3.	criteri di stima adottati valore del lotto.....	8
capitolo 2.	conclusioni	14

capitolo o. premesse

- il fallimento [REDACTED]

[REDACTED] è proprietaria, oltre altro, dei beni immobili così censiti:

	fg.	mapp.	tipo	cl	cons.	rendita dom.	rendita agr.
VIGONZA(PD)	34	398	SEMIN ARBOR	3	4050	R.D. Euro: 24,12	R.A. Euro: 16,73
VIGONZA(PD)	34	1327	SEMIN ARBOR	3	23	R.D. Euro: 0,14	R.A. Euro: 0,10
VIGONZA(PD)	34	1330	Cat.F/1		11 mq		
VIGONZA(PD)	34	1331	SEMIN ARBOR	3	3204	R.D. Euro: 22,34	R.A. Euro: 13,24
VIGONZA(PD)	34	1490	SEMINATIVO	4	1650	R.D. Euro: 7,28	R.A. Euro: 6,39
VIGONZA(PD)	34	1492	SEMINATIVO	4	684	R.D. Euro: 3,02	R.A. Euro: 2,65
VIGONZA(PD)	34	1507	SEMINATIVO	4	975	R.D. Euro: 4,30	R.A. Euro: 3,78
VIGONZA(PD)	34	1508	SEMIN ARBOR	4	2217	R.D. Euro: 9,79	R.A. Euro: 8,59
VIGONZA(PD)	34	1509	SEMIN ARBOR	4	1060	R.D. Euro: 4,68	R.A. Euro: 4,11
VIGONZA(PD)	34	1510	SEMIN ARBOR	4	73	R.D. Euro: 0,32	R.A. Euro: 0,28
VIGONZA(PD)	34	1544	SEMINATIVO	3	1272	R.D. Euro: 7,58	R.A. Euro: 5,26
VIGONZA(PD)	34	1545	SEMINATIVO	3	266	R.D. Euro: 1,58	R.A. Euro: 1,10
VIGONZA(PD)	34	1547	SEMIN ARBOR	4	1006	R.D. Euro: 4,44	R.A. Euro: 3,90
VIGONZA(PD)	34	1548	SEMIN ARBOR	3	820	R.D. Euro: 4,88	R.A. Euro: 3,39
VIGONZA(PD)	34	1549	SEMIN ARBOR	3	183	R.D. Euro: 1,09	R.A. Euro: 0,76
VIGONZA(PD)	34	1550	SEMIN ARBOR	3	626	R.D. Euro: 3,73	R.A. Euro: 2,59
VIGONZA(PD)	34	1551	SEMIN ARBOR	3	191	R.D. Euro: 1,14	R.A. Euro: 0,79
VIGONZA(PD)	34	1552	SEMIN ARBOR	3	173	R.D. Euro: 1,03	R.A. Euro: 0,71
VIGONZA(PD)	34	1553	SEMIN ARBOR	3	845	R.D. Euro: 5,03	R.A. Euro: 3,49
VIGONZA(PD)	34	1554	SEMIN ARBOR	3	169	R.D. Euro: 1,01	R.A. Euro: 0,70
VIGONZA(PD)	34	1555	SEMINATIVO	4	1530	R.D. Euro: 6,75	R.A. Euro: 5,93
VIGONZA(PD)	34	1556	SEMINATIVO	4	670	R.D. Euro: 2,96	R.A. Euro: 2,60
VIGONZA(PD)	34	1557	SEMIN ARBOR	4	1636	R.D. Euro: 7,22	R.A. Euro: 6,34
VIGONZA(PD)	34	1558	SEMIN ARBOR	4	234	R.D. Euro: 1,03	R.A. Euro: 0,91

- In attuazione al P.I. in data 16.05.2007 il Comune di Vigonza stipulava

[REDACTED]
[REDACTED] la "Convenzione di Lottizzazione terreni: Piano

Urbanistico Attuativo della zona territoriale C2/A, C2/B e F/17 di Perarolo" (dinnanzi anche solo "Convenzione) di cui all'atto a rogito del Segretario Comunale di Vigonza, Rep. n. 2013.

- Tale Convenzione richiama un atto unilaterale d'obbligo di data 19.10.2004 sottoscritto in parte dai medesimi soggetti contraenti la Convenzione, con il quale i firmatari si erano impegnati a realizzare opere pubbliche per un importo di euro 2.040.000,00, a fronte di una variante urbanistica che riqualificasse le aree in proprietà in zona C2 di espansione, sulla quale poter edificare un volume di mc. 68.000. Tale atto d'obbligo veniva successivamente superato dalla Convenzione del 16 maggio 2007, Rep. n. 2013 di cui sopra.
- Con la Convenzione i soggetti sopra indicati (Ditta Lottizzante) si impegnavano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi, strade e marciapiedi, allacciamenti ai pubblici servizi..) come descritte agli artt. 4-7 della Convenzione, nonché ai sensi dell'art. 8 a cedere ed il Comune ad acquisire l'area classificata dal vigente PRG come z.t.o. F17 per una superficie di circa mq 16.000, nonché a costruire sull'area stessa una scuola media inferiore per un importo complessivo pari ad euro 3.240.000,00.
- La Ditta Lottizzante otteneva in corso d'opera lo slittamento dei termini di consegna di tre anni, ovvero al 6 febbraio 2018, in forza della previsione di cui all'art. 30, comma 3 bis, L. n. 98 del 9 agosto 2013.
- In data 19.10.2017 il Comune otteneva la cessione delle aree di proprietà del fallimento, ovvero i mappali nn. 1154, 1171, 1495, 1493, 1494, 1489, 1491, 1499, 1497 e 1498 del foglio n. 34, in adempimento di quanto previsto all'art. 14 della Convenzione (Atto notarile a rogito del notaio E. Zecchinato Gallo di Padova).

0.1. incarico

A seguito delle vicissitudini sinteticamente narrate in premessa e soprattutto dei chiarimenti del Comune, il Curatore fallimentare, dottor Marcello Dalla Costa, dava mandato agli scriventi consulenti tecnici di procedere all'aggiornamento del fascicolo di perizia in punto valorizzazione dei beni.

Con il presente documento ed i relativi allegati, da intendersi integrativi di quelli già depositati che permangono validi e sostitutivi nei soli capitoli che a seguire verranno trattati, si da compimento al mandato ricevuto.

0.2. indagini ed attività svolte

In giorni diversi:

- si sono effettuate le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per aggiornare catastalmente i beni nelle disponibilità del fallimento;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco;

capitolo 1. descrizione generale

Trattasi di compendio immobiliare situato tra le vie Atene e Stoccolma, in zona Perarolo di Vigonza.

Vigonza è comune Patavino, posto nel quadrante nord-orientale e confinante con il Comune di Padova dal cui centro dista circa 12 km.

Le vie Atene e Stoccolma sono viabilità comunale secondaria poste nella porzione orientale del centro abitato di Perarolo, a nord della strada Regionale 11 – in quel tratto via Regia – dal quale accedono per mezzo della rotonda realizzata in coincidenza del sottopasso della Autostrada A4.

L'area, comprendente altre aree di altre proprietà, è stata oggetto di Piano Urbanistico Attuativo denominato "Aree Centrali di Perarolo" da intendersi decaduto nelle previsioni così come indicato dal Comune di Vigonza.

Si rileva che talune opere di urbanizzazione, prevalentemente reti di sottoservizi, risultano essere state realizzate e pertanto, in considerazione della nuova progettazione conseguente a nuovo Pua, sono da ritenere verosimilmente inutili, superate. In capitolo valutazione, in ossequio ai principi estimativi generali, saranno previste in demolizione e quantificate come costo (forfettario) da sostenere.

1.1. destinazione urbanistica

Le attuali previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi vigente determinano ancora l'edificabilità attraverso la redazione di Piano urbanistico.

L'indice edificatorio previsto è pari a 1,24 mc/mq.

Poiché il compendio nelle disponibilità della procedura ha una superficie censuaria di mq. 23.568,00 la cubatura urbanistica conseguente è da individuarsi in arrotondati mc. urbanistici 29.200,00.

Più precisamente i beni ricadono prevalentemente in:

- Zona Residenziale Estensiva C/294 – ATO 3. Normato in via prevalente dall'art. 25 delle NTA del PI, ricadente entro ambito di Obbligo PUA, normato in via prevalente dall'art. 9-11 delle NTA del PI, ricadente entro ambito Accordo Pubblico – Privato – scheda normata n. 24, normato

dall'art. 5 delle NTA del PI. Tabella repertorio Normativo di Zona: C/294
| ATO 3 | indice territoriale 1,24 | h.max 8,80

- Obbligo di strumento urbanistico attuativo;

1.2. formalità vincoli ed oneri che permarranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate nei Pubblici Registri Immobiliari ed aggiornate alla data del 20 settembre 2023 non sono state rinvenute nuove formalità pregiudizievoli.

Dalla lettura della documentazione fornitaci dalla procedura e sinteticamente riassunta nella relazione dall'avvocato R. Artusi Sacerdoti emergono tuttavia:

- Convenzioni Urbanistiche con il Comune di Vigonza insistenti sul "Macro Lotto" denominato "Padova-Vigonza-PUA Aree Centrali Perarolo rep. n. 2.013 del 16.5.2007 e rep. n. 2152 del 16.7.2009,
- Sentenza n. 1136 del 26.11.2020 il T.A.R. del Veneto ha disposto l'annullamento della delibera della Giunta del Comune di Vigonza n. 131 del 9.10.2017 di approvazione dello schema transattivo sulla base della quale, in data 19.10.2017, accertando, altresì, il parziale inadempimento dei co-lottizzanti (fra cui, appunto, la Belvedere s.p.a.) alla Convenzione n. 2013/07.
- Sentenza n. 818/2022 del 7.2.2022 il Consiglio di Stato ha respinto l'appello proposto da taluni co-lottizzanti avverso la suddetta sentenza del T.A.R., che, pertanto, è ad oggi passata in giudicato.
- Con ricorso n. 376/2023 del 15.3.2023 il Comune di Vigonza ha nuovamente ricorso al T.A.R. del Veneto per ottenere l'adempimento delle Convenzioni da parte dei co-lottizzanti, ovvero il risarcimento del danno derivante dal loro inadempimento.

Il Comune di Vigonza ha richiesto al Fallimento e/o degli altri co-lottizzanti, in solido le somme indicate nell'allegata relazione per l'adempimento delle convenzioni e sommariamente per:

- la realizzazione della scuola media e a risarcire la somma € 3.224.634,72 oltre agli oneri per il ritardo nell'avvio dei lavori;
- per realizzare e completare la pista ciclabile di Via Atene il risarcimento della somma di € 50.000,00 oltre agli oneri per il ritardo nell'avvio dei lavori;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsto dagli artt. 6 e 7 delle Convenzioni con il risarcimento della somma di € 1.365.907,62 oltre agli oneri per il ritardo nell'avvio dei lavori.
- Risulta inoltre altresì pendente davanti al Tribunale di Padova la causa promossa da UnipolSai Assicurazioni s.p.a. per la verifica del diritto del Comune di Vigonza all'escussione della polizza rilasciata a garanzia della realizzazione delle suddette opere. Il comune di Vigonza ha prodotto una perizia redatta dall'Ing. Francesca Grassetto nella quale si ritiene che le opere realizzate dai lottizzanti siano inadeguate e conseguentemente vengono stimate in un'ottica di totale demolizione, rimozione e ricostruzione. I relativi costi per la demolizione, costruzione, imprevisti, spese professionali e fiscali ammontano complessivamente a Euro 6.340.248,12.

Nell'ambito della stessa relazione sono stati stimati i costi di completamento delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di Euro 1.953.906,86, di realizzazione della pista ciclabile per un importo di Euro 155.341,26.

1.3. criteri di stima adottati | valore del lotto

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– "... alla data della valutazione..." stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

– “... *nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull’applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all’immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il **metodo finanziario** considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono

rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di locazioni per beni simili è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi o di trasformazione che determina il valore di mercato di un bene simulando i costi di trasformazione dello stesso.

Nel caso specifico, considerato l'utilizzazione attuale dei beni certamente non la più proficua possibile, il criterio da utilizzarsi è il cosiddetto metodo dei costi.

A tale scelta si perviene anche per esclusione delle altre metodologie.

La valutazione per confronto di mercato o comparazione è da escludersi per carenza di dati recenti su compravendite di immobili simili (intendendo con simile il terreno inedito in zona residenziale soggetto a Pua).

La valutazione per capitalizzazione o finanziario è altresì da escludersi poiché i beni nella loro destinazione d'uso attuale non generano flussi di cassa positivi.

Ne consegue che ogni qualvolta la stima si riferisce ad immobili che al momento della stima si trovano nella condizione di poter essere trasformati e che tale trasformazione ne possa aumentare significativamente il loro valore pur considerati i costi necessari, è opportuno ricorrere al criterio del valore dei costi o di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene immobile è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove: V_t = valore di trasformazione; V_{bt} = valore del bene trasformato; C_t = costo della trasformazione.

Si fonda su alcuni requisiti base, che possono essere così riassunti ancorché ovvi:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;

- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo per l'appunto al processo di trasformazione.

Tale criterio ha come base dell'analisi il mercato delle costruzioni ultimate con tipologia simile e confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima.

Definito il valore medio di mercato del bene finito (Vbt), si procede alla determinazione analitica dei costi necessari alla realizzazione del fabbricato medesimo (Ct).

Il valore di stima dell'area (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza

$$\mathbf{Va = (Vbt - Ct - R),}$$

formula che tiene conto anche degli imprevisti e del profitto (R) derivante dall'iniziativa imprenditoriale.

Nel caso in esame il valore del bene trasformato Vbt è quello delle unità residenziali in zona.

I valori medi di alienazione per destinazioni d'uso simili si ricavano dalla comparazione fra quelli ricavati da compravendite recenti, agenzie e borsini immobiliari, moltiplicati per le superfici complessive omogeneizzate e calcolate secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono solo ipotizzate ragionevolmente: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene che nel caso di specie, considerata la simulazione a nuovo della costruzione, si considererà nel suo valore più alto.

Si ha da precisare che, anche quando non espressamente specificato, nell'importo finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alle bonifiche di agenti inquinanti ovviamente occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi forfettaria e pertanto non quale sommatoria esatta dei

costi che l'acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione di quanto sopra.

Considerati inoltre i seguenti dati metrici desumibili parametricamente dalle potenzialità edificatorie complessive:

- superficie territoriale..... mq. 23.568,00
- cubatura urbanistica arrotondata mc. 29.200,00
- sup. residenziale teorica comm.le omogeneizzata¹ mq. 9.730,00
- unità teoriche² 75,00
- sup. autorimesse teorica comm.le omogeneizzata³.....mq. 674,00

Per complessivi mq commerciali omogeneizzati arrotondati 10.405,00.

Le quotazioni immobiliari medie unitarie per beni tipologicamente affini di zona oscillano alla data della perizia nel range 1.000,00- 2.300,00 euro/mq.

Così come anticipato, stante la simulazione a nuovo, si assume che il gradiente qualitativo sia il massimo con valore unitario pertanto pari a euro 2.300,00/mq il quale, moltiplicato per la superficie complessiva lorda commerciale come sopra determinata, valorizza il compendio finito in euro arrotondati **23.931.500,00** che rappresenta il valore **Vbt** di massimo realizzo della potenzialità edificatoria alla data della presente.

12

Al fine della stima dei costi di trasformazione si stabiliscono altresì le seguenti voci da valorizzare:

- incidenza oneri/opere di urbanizzazione..... 35,00/mq terr.
- costi di demolizione oo.pp. esistenti..... 15,00/mq terr.
- incidenza spese tecniche oo.uu.12%/oo.uu
- incidenza costi di costruzione (Cresme)⁴..... 1.633,00

¹ Cubatura lorda teorica / 3 (altezza lorda teorica)

² Superficie teorica residenziale / 130 mq

³ N. unità teoriche * 9 mq omogeneizzati autorimessa

⁴ Il CNAPPC ha sviluppato, di concerto con CRESME, un applicativo web estremamente intuitiva e versatile, messo a disposizione gratuitamente per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. Si veda simulazione parametrica in allegato 08. Si rileva che il costo unitario applicato è superiore a quello desumibile per beni affini nel Prezziario per tipologie edilizie della Dei - Tipografia del Genio Civile edito nel 2014.

- incidenza oneri comunali costruzione forfet 20,00/mq fabb.
- incidenza spese tecniche costruzione edifici..... 10,0%/fabb.

che sviluppate restituiscono i seguenti valori parziali economici

- incidenza oneri/opere di urbanizzazione..... 824.880,00
 - costi di demolizione oo.pp. esistenti..... 353.520,00
 - incidenza spese tecniche oo.uu. 98.985,60
 - incidenza costi di costruzione (Cresme) 16.991.365,00
 - incidenza oneri comunali forfet 208.100,00
 - incidenza spese tecniche costruzione edifici..... 1.699.136,50
- per complessivi costi (Ct) pari ad euro **20.175.987,10**

a cui si devono altresì sommare:

- imprevisti e vari⁵..... 605.279,61
 - utile impresa⁶..... 2.017.598,71
- per complessivi ulteriori importi (R) pari ad euro **2.622.878,32**

Il valore a libero mercato ricercato del terreno edificabile allo stato attuale è pertanto pari alla differenza fra le quantità complessive sopra determinate e cioè

$$V_{bt} - (Ct + R) = Va$$

$$23.931.500,00 - (20.175.987,10 + 2.622.878,32) = 1.132.634,58$$

È tuttavia opinione degli scriventi consulenti che il valore finale debba essere ulteriormente corretto in funzione di:

- assenza di garanzia per vizi (5%)⁷
- pronta alienazione su vendita giudiziale (10%)

Il valore complessivo di minima dei beni oggetto del presente lotto da porre a base d'asta è pertanto pari ad euro arrotondati **970.000,00 (diconsi euro NOVECENTOSETTANTAMILA/00)**.

⁵ 3% di k1

⁶ 10% di k1

⁷ La garanzia per vizi viene calcolata bassa trattandosi di terreno privo di sovrastanti costruzioni.

capitolo 2. conclusioni

Le complicate vicissitudini giudiziarie che hanno coinvolto e ancora coinvolgono il compendio di cui trattasi (si veda precedente paragrafo 1.2) e al cui approfondimento eventualmente si rimanda attraverso interlocuzione diretta con la curatela, fanno ritenere verosimile per chi scrive il venir meno dell'appetibilità dell'area ancorché invece, in condizioni normali, la collocherebbero fra le aree edificabili con destinazione residenziale di un certo interesse per gli investitori che operano nelle zone ben servite che gravitano a pochi chilometri dalla cintura extraurbana di Padova.

Appare infatti evidente che a fronte di costi imprenditoriali prevedibili su acquisto e sviluppo urbanistico dell'area non vi è altrettanta certezza su costi (anche di rivalsa) e tempi conseguenti alle obbligazioni assunte con le originarie Convenzioni non ancora definite.

Per tali ragioni gli scriventi consulenti, in base alle informazioni loro fornite e alle valutazioni effettuate (differenza algebrica fra valore potenziale dei beni allo stato attuale e valore di risarcimento/rivalsa conseguente alle Convenzioni in essere) ritengono che il valore dell'area sia da considerarsi nulla, pari cioè a zero.

14

Tanto per l'incarico ricevuto

Arch. Mauro Bassini



The image shows a handwritten signature of Mauro Bassini in black ink. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MAURO BASSINI", "N° 1213", and "ORDINE ARCHITETTI - PADOVA".

Arch. Fabrizio Fontana



The image shows a handwritten signature of Fabrizio Fontana in black ink. To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "FABRIZIO FONTANA", "N° 1184", and "ORDINE ARCHITETTI - PADOVA".

Padova, 10 novembre 2023