

ACCORDO

EX ART. 11, L. 241/1990

tra il COMUNE DI CAMPOSAMPIERO (c.f. 80008970289), rappresentato dall'arch. Danilo Rossetto, nella sua qualità di Responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata (in seguito il Comune);

e

e la società SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. (c.f. 04358920280), in persona del legale rappresentate in carica, sig. Paolo Scapocchin, con sede in Legnaro (PD), via IV Novembre n. 25 (in seguito il Salumificio);

premesso che

- il Salumificio, per effetto del decreto di assegnazione del Tribunale di Padova n. 2994/2018, è proprietario del fabbricato e dell'area catastalmente individuati nella planimetria allegata al presente accordo sub 1) e censiti al mappale 389 del foglio 19 del n.c.t. del Comune di Camposampiero, dove intende insediare una nuova attività produttiva dedicata alla lavorazione di carni e salumi;
- tale fabbricato, come si legge nel decreto di assegnazione, era in passato già utilizzato come *"laboratorio artigianale adibito a lavorazione di carni"*, quantunque la sua destinazione urbanistica, come quella del lotto di riferimento, fosse agricola;
- la disciplina urbanistica del lotto in questione è data dal punto n. 3 dell'art. 60 delle vigenti norme tecniche operative del piano degli interventi, dedicato alle aree dove sono ammessi *"interventi di perequazione urbanistica con area da precisare"*; aree che, sul piano grafico, sono individuate tramite un'apposita simbologia, un asterisco nero, cerchiato e su sfondo bianco;
- il punto n. 3 dell'art. 60 consente il mutamento dell'attuale destinazione agricola del lotto e del relativo fabbricato, a fronte dell'attuazione di un intervento di perequazione e tramite l'approvazione di una *"scheda progettuale specifica"* da parte del Consiglio comunale; prevede, inoltre, che la destinazione urbanistica proposta deve essere *"compatibile con le funzioni indicate dal p.i., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante e, in particolare, sugli insediamenti residenziali"*; stabilisce, infine, che la scheda progettuale provveda all'*"individuazione dell'area oggetto di interventi di perequazione urbanistica"*: questo perché l'intervento di perequazione deve essere realizzato in una delle *"aree di concentrazione urbanistica per la concentrazione di servizi (PS)"*, individuate ai sensi dell'art. 61 delle vigenti norme del piano degli interventi, secondo cui *"1) il p.i. individua nelle tavole e nel Repertorio normativo le aree di perequazione urbanistica per la*

SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L.

Paolo Scapocchin

concentrazione di servizi. 2) In tali aree si prevede la concentrazione di servizi previsti dagli interventi di perequazione urbanistica di cui all'art. 60”;

- anche le aree “per la concentrazione di servizi” sono graficamente individuate con un'apposita simbologia, un asterisco bianco, cerchiato e su sfondo nero; simbologia che replica in negativo quella che individua le aree di cui al punto n. 3 dell'art. 60 delle norme di piano.

- l'“area da precisare”, cui si riferisce il punto n. 3 dell'art. 60, è quindi da individuarsi tra quelle aree già schedate dal piano degli interventi come aree “per la concentrazione di servizi”, dove il soggetto proponente, in accordo col Comune, potrà realizzare la perequazione;

premesso inoltre che

- il Salumificio, in data 9 aprile 2019, presentava allo Sportello unico per le attività produttive della Federazione dei Comuni del Camposampierese un'istanza per l'approvazione di un progetto edilizio per il mutamento di destinazione (da agricola a scheda produttiva) e l'ampliamento del fabbricato in questione;

- l'istanza era istruita dal Comune, che convocava per il giorno 12 settembre 2019 una conferenza di servizi simultanea ai sensi dell'art. 14-ter, l. 241/1990;

- in occasione della conferenza di servizi il Comune esprimeva un parere favorevole in merito al progetto presentato, sia dal punto di vista paesaggistico, sia da quello urbanistico-edilizio, prescrivendo di inserire nella scheda progettuale delle adeguate misure per mitigare l'impatto ambientale della nuova attività produttiva da insediare nel fabbricato esistente e oggetto di ampliamento; anche le altre Autorità convocate e presentatesi alla conferenza esprimevano dei pareri favorevoli, come risulta dal verbale della Conferenza stessa, allegato al presente accordo sub 2); il parere delle ulteriori Autorità convocate, ma non presentatesi alla conferenza, deve invece intendersi *ex lege* reso in senso positivo, ai sensi del comma 7 dell'art. 14-ter, l. 241/1990;

- la conferenza di servizi, quindi, si concludeva con l'approvazione, sia pure con alcune prescrizioni, del progetto presentato dal Salumificio;

premesso infine che

- il Salumificio, a seguito dello svolgimento della conferenza di servizi, stipulava, in data 17 settembre 2019, un contratto preliminare di compravendita con i sig.ri Andrea Valentini, Carlo Valentini, Luca Valentini, Massimo Valentini e Maria Tolio, avente ad oggetto il terreno di loro proprietà, meglio individuato nella planimetria allegata al presente accordo sub 3) e catastalmente censito ai mappali 1619, 763, 749 e 1630 del

foglio 17 del n.c.t. del Comune di Camposampiero, nonché schedato, ai sensi dell'art. 61 del vigente norme di piano, come area per la "concentrazione di servizi";

- l'area oggetto del suddetto contratto preliminare è considerata dal Comune funzionale alla razionalizzazione, sul piano viabilistico e della migliore fruizione pubblica, del Centro servizi per anziani A. Moretti Bonora e, pertanto, verrà a tal fine ceduto gratuitamente al Comune dal Salumificio, in adempimento della perequazione prevista dall'art. 60, punto n. 3, delle norme tecniche di Piano;

- come risulta dalla stima allegata al presente accordo sub 4) e svolta sulla base dei parametri indicati nella delibera di Giunta comunale n. 13 del 10 febbraio 2016, il plusvalore acquisito dal lotto oggetto dell'intervento proposto dal Salumificio per effetto del suo mutamento di destinazione (da agricola a produttiva) è pari a 99.246,85 euro;

- la differenza tra il 50% di tale plusvalore (pari a 49.623,43 euro), dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. *d ter*, del d.P.R. n. 380 del 2001, e il valore (pari a 28.000,00 euro siccome stimato nell'allegato sub 5 al presente accordo) del terreno, che il Salumificio cederà gratuitamente al Comune per assolvere gli oneri perequativi, ammonta ad 21.623,43 euro, che saranno pertanto versati in numerario al Comune dal Salumificio;

tutto ciò premesso, il Salumificio e il Comune stipulano fra loro quanto segue.

Art. 1. Valore delle premesse e degli allegati.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2. Natura del presente accordo.

Il presente accordo è integrativo del contenuto discrezionale della delibera del Consiglio comunale per l'approvazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 60 delle vigenti norme di piano, della scheda progettuale dedicata all'intervento di mutamento di destinazione (da agricola a produttiva) e di ampliamento proposto dal Salumificio. Esso definisce inoltre gli impegni perequativi a carico della parte privata, cui è subordinato lo stesso intervento.

Art. 3. Obblighi del Salumificio verso il Comune.

Il Salumificio si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, libero da ogni peso, servitù e/o ipoteca, il diritto di proprietà del terreno (catastralmente censito ai mappali 1619, 763, 749 e 1630 del foglio 17 del n.c.t. del Comune di Camposampiero, e meglio individuato nella planimetria allegata al presente accordo sub 3) oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato dallo stesso Salumificio in data 17 settembre 2019 con i signori Andrea Valentini, Carlo Valentini, Luca Valentini, Massimo Valentini e Maria Tolio.

Siffatta cessione, anche a mezzo di un contratto definitivo di compravendita stipulato a favore del Comune ai sensi dell'art. 1411 c.c., dovrà avvenire entro il 31/12/2019. Laddove concludesse un contratto definitivo di compravendita a favore del Comune ai sensi dell'art.

AL MUNICIPIO DI CAMPOSAMPIERO S.P.A.
Carlo Scalpino

1411 c.c., il Salumificio si impegna a comunicare immediatamente allo stesso l'avvenuta stipulazione, affinché il Comune possa subito dichiarare al promittente di volerne profittare.

Il Salumificio si obbliga inoltre a versare entro lo stesso termine al Comune 21.623,43 euro, ossia una somma pari alla differenza tra il valore del terreno di cui al primo comma del presente articolo ed il 50% del plusvalore del lotto oggetto dell'intervento di cui al precedente art. 2, avente ad oggetto il mutamento di destinazione (da agricola a produttiva) dell'area di sua proprietà.

Il Salumificio si obbliga, infine, a realizzare l'intervento di ampliamento del fabbricato nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla conferenza di servizi svoltasi in data 12 settembre 2019, come da verbale allegato al presente accordo sub 2), e di tutte quelle che saranno dettate dal Comune in occasione del rilascio del permesso a costruire.

Art. 4. Obblighi del Comune.

Il Comune si impegna ad accettare, anche tramite un contratto a suo favore ai sensi dell'art. 1411 c.c., il trasferimento del diritto di proprietà del terreno di cui al primo comma dell'art. 3, che precede, così come individuato nella planimetria allegata al presente accordo sub 3). In caso di acquisto del diritto di proprietà di questo terreno tramite un contratto a suo favore, ai sensi dell'art. 1411 c.c., si impegna, dopo la stipula di tale contratto, a dichiarare immediatamente al promittente venditore di volerne profittare.

Il Comune s'impegna, inoltre, con la delibera consiliare di approvazione della scheda progettuale prevista dal punto n. 3 dell'art. 60 delle vigenti norme di piano e allegata al presente accordo sub 6), a costituire scheda puntuale (da agricola a produttiva) del lotto individuato nella planimetria allegata sub 1) e del soprastante fabbricato, in cui il Salumificio intende insediare la propria attività.

Il Comune si impegna, infine, a rilasciare il permesso a costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio, proposto in data 4 aprile 2019, di mutamento di destinazione e di ampliamento del fabbricato di cui al comma precedente entro il 31/12/2019.

Art. 5. Garanzie.

Il Salumificio consegna al Comune una polizza fideiussoria, a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente atto, per un importo pari ad 49.623,43 euro corrispondente al 50% del plusvalore calcolato in base alla perizia di stima allegata al presente accordo sub 4).

La polizza dovrà essere rilasciata da un istituto bancario e/o assicurativo di primaria importanza e dovrà essere escutibile a prima richiesta, senza possibilità per il terzo garante di opporre al Comune eccezioni relative al rapporto principale tra lo stesso Comune ed il

Salumificio. Essa dovrà inoltre contenere una espressa clausola con cui il terzo garante rinuncia, ai sensi del comma 2 dell'art. 1944 c.c., al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Il Comune si impegna a restituire immediatamente la suddetta polizza dopo che il Salumificio avrà integralmente adempiuto ai propri obblighi.

Art. 6. Spese e oneri fiscali.

Le spese notarili e catastali relative alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita del terreno descritto nella planimetria allegata sub 3) al presente accordo saranno a carico del Salumificio.

Sarà invece a carico del Comune il pagamento della relativa imposta di registro, se dovuta.

Camposampiero, 22/11/2019

Arch. Danilo Rossetto

Sig. Paolo Scapocchin

.....

SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L.



Allegati:

1. planimetria recante l'individuazione dell'area di proprietà del salumificio, oggetto dell'intervento di cambio d'uso;
2. verbale della Conferenza di servizi del 12 settembre 2019;
3. planimetria recante l'individuazione dell'area che il Salumificio si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in forza dell'art. 3, comma 1, del presente accordo;
4. perizia asseverata di stima del plusvalore del lotto di proprietà del Salumificio;
5. perizia asseverata di stima del valore dell'area che il Salumificio si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in forza dell'art. 3, comma 1, del presente accordo;
6. scheda progettuale del lotto di proprietà del Salumificio, redatta ai sensi dell'art. 60, comma 3, delle norme di Piano.

SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L.





DENIS CARRARO geometra

via Bassa Prima 313, 35011 Campodarsego (PD) - c.f. CRRDNS71B09B563H p.iva 04440700286
- tel. e fax 049/5564180 - email info@deniscarraro.com - p.e.c. carrarodenis@pec.it

Comune di
CAMPOSAMPIERO

Provincia di
PADOVA

Committente:

SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L.

Oggetto:

Perizia di

AREA AD USO SERVIZI

Ubicazione:

Camposampiero

STIMA

MOMENTO DELLA STIMA : Ottobre 2019



NOVEMBRE 2019

PERIZIA DI STIMA

Eseguita dal Geometra Denis Carraro, con studio in Campodarsego (PD), via Bassa Prima n. 313, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Padova al n. 3470, cod. fisc. CRR DNS 71B09 B563H.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Denis Carraro, stima ad oggi, il valore dei terreni situati a Camposampiero (PD) in proprietà dei sig.ri Valentini Andrea, Carlo, Luca, Massimo e Tolio Maria.

Detti terreni sono di interesse pubblico poiché classificati come *"aree di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi (PS)"*, ai sensi dell'art. 61 delle vigenti norme urbanistiche, secondo cui *"1) il P.I. individua nelle tavole e nel Repertorio normativo le aree di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi. 2) In tali aree si prevede la concentrazione di servizi previsti dagli interventi di perequazione urbanistica di cui all'art. 60"*. Più esattamente, essi sono funzionali alla realizzazione di un nuovo e idoneo accesso al limitrofo Centro servizi per anziani A. Moretti Bonora.

Ditta richiedente:

SCAPOCCHIN Paolo nato a Vigonza (PD) il 08.11.1963 ed ivi residente in via Quattro-
cà n. 27 c.f.: SCP PLA 63508 L9000 in qualità di legale rappresentante della ditta
SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. con sede a Padova in via Bellini n. 12 p.iva
04358920280.

Detta ditta ha presentato al Comune di Camposampiero la pratica edilizia
PUE/2019/00134 per il cambio della destinazione (da agricola a produttiva) e
l'ampliamento del fabbricato catastalmente censito al mappale 389 del foglio 19 del
N.C.T. Per l'approvazione di questo progetto la ditta proponente deve assumersi de-
gli obblighi perequativi ai sensi degli artt. 60-61 delle vigenti norme di piano e della



lett. *d-ter* del comma 4 dell'art. 16, d.P.R. 380/2001. Uno di questi impegni consiste nella cessione gratuita al Comune dell'area di seguito peritata in quanto area di interesse pubblico.

Descrizione dell'area:

Gli immobili oggetto di perizia risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia

Entrate di Padova – Territorio nel comune di Camposampiero:

Fg. 17 mappale 1619 qualità seminativo arborato cl.2 di 407 mq R.D. € 3.23

Fg. 17 mappale 763 qualità seminativo arborato cl.2 di 196 mq R.D. € 1.56

Fg. 17 mappale 749 qualità seminativo arborato cl.2 di 95 mq R.D. € 0.75

Fg. 17 mappale 1630 qualità seminativo arborato cl.2 di 760 mq R.D. € 6.04

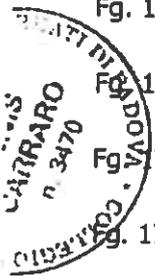
Gli immobili risultano di proprietà dei signori Valentini-Tolio per effetto dell'atto pubblico del 26/01/1987 (repertorio n. 30771, a rogito del notaio Merone di Camposampiero e registrato a Padova al n. 2487 del 10/02/1987) e per effetto della denuncia di

Successione apertasi in data 16/05/2003 per la morte di Valentini Antonio, registrata a Padova al Volume 5 n. 1135 del 28/10/2003.

Trattasi di fascia di terreno priva di sovrastanti costruzioni, confinante a nord e ad est con i mappali 1612, 2492 e 1951 in proprietà al Centro Servizi per Anziani A. Moretti Bonora.

L'area oggetto di stima ricade in "*aree di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi (PS)*", ai sensi dell'art. 61 delle norme tecniche del vigente Piano degli Interventi.

Vista la conformazione del terreno e la sua destinazione urbanistica, si attribuisce allo stesso terreno un valore stimato pari a 19.20 €/mq, in quanto area destinata a servizi, che risulta indispensabile per il miglioramento della viabilità e per la realizzazione di un nuovo accesso al Centro servizi per anziani A. Moretti Bonora.



Superficie

1.458 mq * 19.20 €/mq = 27.993,60 €

tot. Valore arrotondabile = 28.000,00 €



Campodarsego, li 11/11/2019



Allegati:

Estratto di mappa

Estratto di Piano degli Interventi

Visura catastale

Aerofotogramma





TRIBUNALE DI PADOVA

N. . . . Reg.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2019 in questo giorno 11 del mese di Novembre nella Cancelleria del sujesteso ufficio avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. Geom. DENIS CARRARO, nato a Camposampiero il 09/02/1971 e residente in Campodarsego via Belzoni n. 2/a, identificato tramite carta d'identità n. AV 3845961 rilasciata dal Sindaco di Campodarsego, il quale esibisce la sujestesa perizia da lui effettuata in data 30 Ottobre 2019 per il Sig. SCAPOCCHIN PAOLO nato a Vigonza (PD) il 08/11/1963 e residente a Vigonza (PD) in Via Quattrocà civ. 27 quale legale rappresentante della ditta SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. con sede a Padova (PD) in Via Bellini civ. 12, P.Iva 04358920280, relativa all'immobile di proprietà sito in Camposampiero, censito N.C.E.U. Agenzia Entrate Provincia di Padova comune di Camposampiero Fg. 17 mapp.li 1619-763-749-1630, composta di n. .4. facciate e di n. .4. fogli allegati. Ammonito ai sensi di Legge, il comparente presta giuramento ripetendo le parole "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità." Letto confermato e sottoscritto.

Padova, li 11-11-2019

IL PERITO

 DENIS CARRARO
 3470

IL CANCELLIERE
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI PADOVA



N. 10366/19 RVC

N=-1100

MARCA DA BOLLO
 82,00
 DUE/00

Stampato in Italia
 Direzione Provinciale di Padova

01010114 0000056 41004001
 00000174 36/10/2019 11:18:40
 00000007 08CAE589EE0010E
 IDENTIFICATIVO : 0117132457126

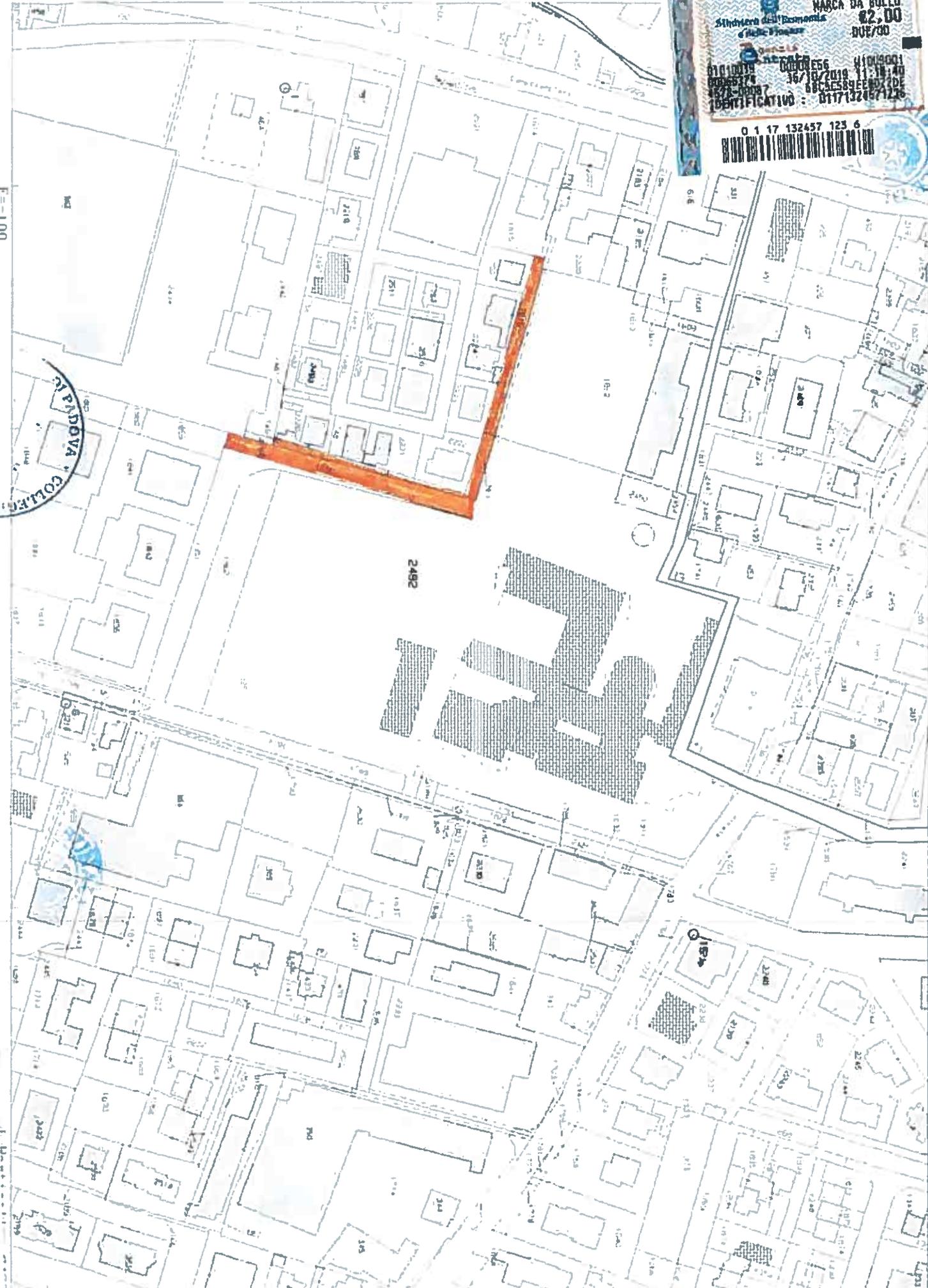
0 1 17 132457 123 6



Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SARACO RODOLFO

Via tel (0 90 euro)

E=-100

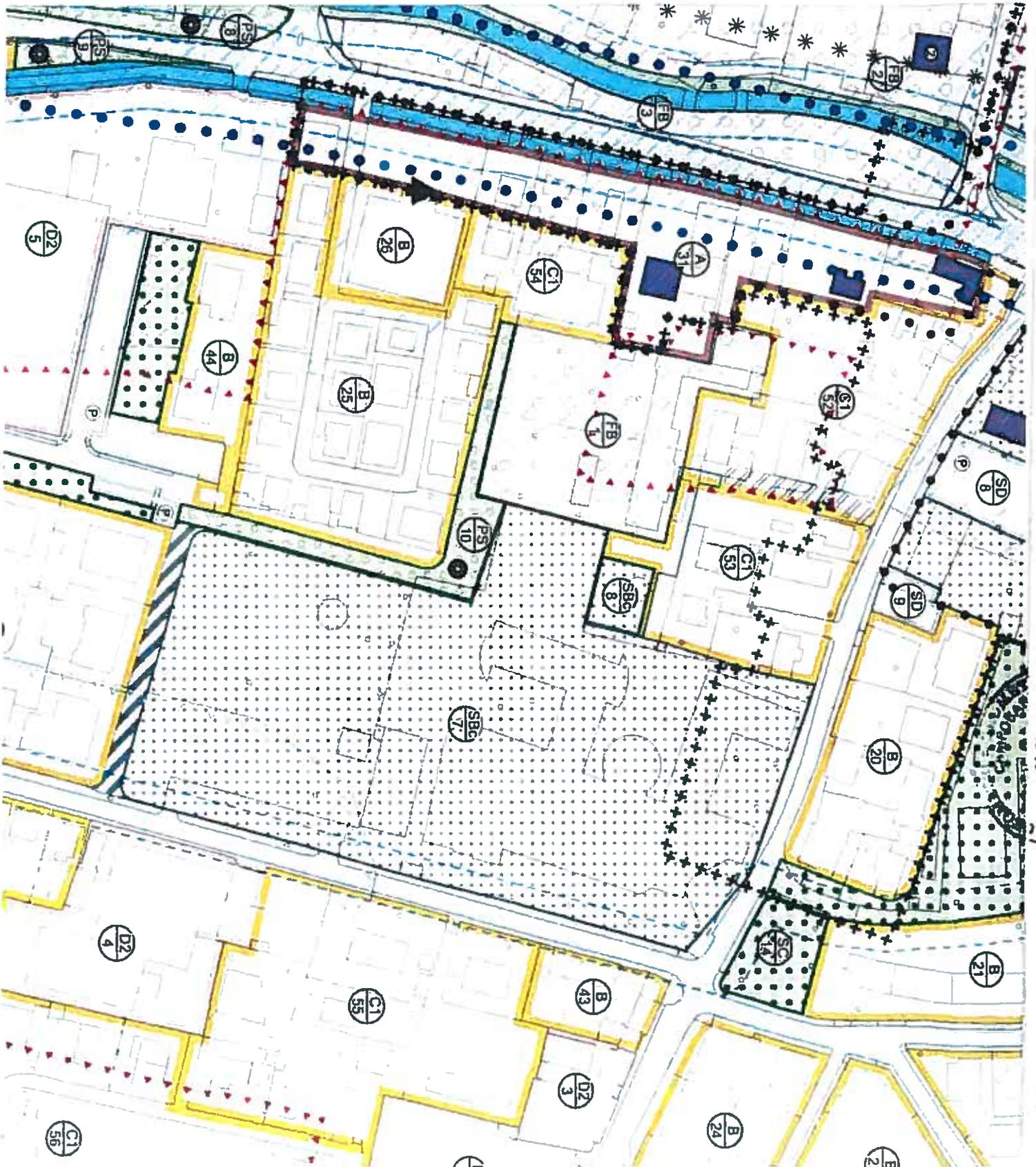


MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

Ministero dell'Economia
 e delle Finanze

01012019 00000556 41079001
 00068175 16/10/2019 11:38:44
 4528-00007 07EFC0802800219
IDENTIFICATIVO : 81171324571225

0 1 17 132457 122 5



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2019

2. Immobili siti nel Comune di CAMPOSAMPIERO(Codice B563) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	17	1619	-	SEMIN ARBOR	2	04 07	A14; A26	Dominicale Euro 3,23 L. 6.262	Agrario Euro 2,10 L. 4.070	FRAZIONAMENTO del 09/03/1992 in atti dal 13/04/1992 (n. 509.3/1992)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOLIO Maria nata a CAMPOSAMPIERO il 22/03/1932	TLOMRA32C62B563E*	(1) Proprieta' per 2/6
2	VALENTINI Andrea nato a CAMPOSAMPIERO il 26/08/1963	VLNNDR63M26B563C*	(1) Proprieta' per 1/6
3	VALENTINI Andrea nato a CAMPOSAMPIERO il 26/08/1963	VLNNDR63M26B563C*	(1) Proprieta' per 1610/66741 bene personale
4	VALENTINI Carlo nato a CAMPOSAMPIERO il 27/06/1960	VLNCRU60I27B563K*	(1) Proprieta' per 4280/66741 in regime di separazione dei beni
5	VALENTINI Carlo nato a CAMPOSAMPIERO il 27/06/1960	VLNCRU60I27B563K*	(1) Proprieta' per 1/6
6	VALENTINI Luca nato a CAMPOSAMPIERO il 06/08/1970	VLNLCU70M06B563Y*	(1) Proprieta' per 8489/44494
7	VALENTINI Massimo nato a CAMPOSAMPIERO il 07/05/1966	VLNMSM66F07B563V*	(1) Proprieta' per 7247/133482 bene personale
DATI DI RIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/04/2014 Repertorio n.: 94906 Rogame: PAONE: ROBERTO Sede: CAMPOSAMPIERO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Retritica la trasc n. 7873/2014 (n. 8232.1/2014)			

Totale Generale: Superficie 14.58 Redditi: Dominicale Euro 11,58 Agrario Euro 7,53

Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/08/2019 - Ora: 08.24.03
Visura n.: T7451 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2019

Dati della richiesta	VALENTINI CARLO Terreni siti nel comune di CAMPOSAMPIERO (Codice: B563) Provincia di PADOVA Foglio: 17	
Soggetto individuato	VALENTINI CARLO nato a CAMPOSAMPIERO il 27/06/1960 C.F.: VLNCRL60HZ7B563K	

1. Immobili siti nel Comune di CAMPOSAMPIERO(Codice B563) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	17	749	-	-	SEMIN ARBOR	00 95	A14; A26	Dominicale Euro 0,75 L. 1.462	Agrario Euro 0,49 L. 950	Impianto meccanografico del 29/03/1972	
2	17	763	-	-	SEMIN ARBOR	01 96	A14; A26	Euro 1,56 L. 3.015	Euro 1,01 L. 1.960	Impianto meccanografico del 29/03/1972	
3	17	1630	-	-	SEMIN ARBOR	07 60	A14; A26	Euro 6,04 L. 11.693	Euro 3,93 L. 7.600	FRAZIONAMENTO del 10/04/1992 in atti dal 17/05/1996 (n. 740.2/1992)	

Totale: Superficie 10.51 Redditi: Dominicale Euro 8,35 Agrario Euro 5,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

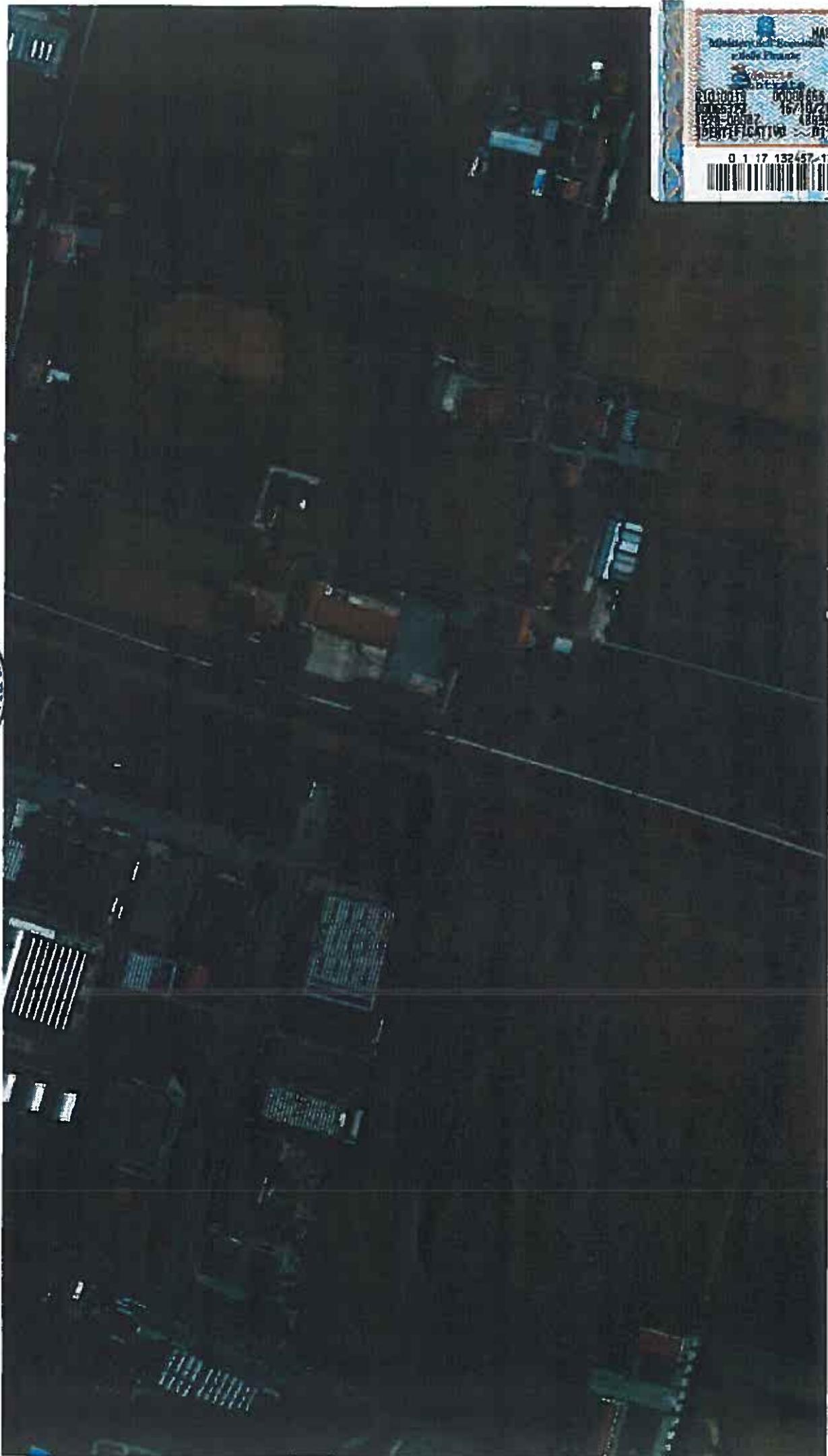
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALENTINI Andrea nato a CAMPOSAMPIERO il 26/08/1963	VLNNDRG3M26B563L*	(1) Proprietà per 1/4
2	VALENTINI Carlo nato a CAMPOSAMPIERO il 27/06/1960	VLNCRL60H27B563K*	(1) Proprietà per 1/4
3	VALENTINI Luca nato a CAMPOSAMPIERO il 06/08/1970	VLNLCU70MM6B563Y*	(1) Proprietà per 1/4
4	VALENTINI Massimo nato a CAMPOSAMPIERO il 07/05/1966	VLNMSM66E07B563V*	(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/05/2003 (protocollo n. 305461 in atti dal 31/10/2003 Registrazione: Sede: DI VALENTINI ANTONIO (n. 15452.1/2003)			



MARCA DA BOLLO
22,00
02/00

16/10/2019 11:20:39

017 132457 1247



TREATY DI PANNONIA

1850



DENIS CARRARO geometra

via Bassa Prima 313, 35011 Campodarsego (PD) - c.f. CRRDNS71B09B563H p.iva 04440700286
- tel. e fax 049/5564180 - email info@deniscarraro.com - p.e.c. carrarodenis@pec.it

Comune di
CAMPOSAMPIERO

Provincia di
PADOVA

Committente:

SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L.

Oggetto:

Perizia di

**AREA AD USO AGRICOLO
OGGETTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Ubicazione:

Camposampiero

Via La Pira n.14

STIMA

MOMENTO DELLA STIMA : Ottobre 2019



NOVEMBRE 2019

PERIZIA DI STIMA

Eseguita dal Geometra Denis Carraro, con studio in Campodarsego (PD), via Bassa
Prima n. 313, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Padova al n. 3470,
cod. fisc. CRR DNS 71B09 B563H.

Ditta richiedente:

SCAPOCCHIN Paolo nato a Vigonza (PD) il 08.11.1963 ed ivi residente in via Quattro-
cà n. 27 c.f.: SCP PLA 63S08 L9000 in qualità di legale rappresentante della ditta
SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. con sede a Padova in via Bellini n. 12 p.iva
04358920280, quale ditta proprietaria dell'area censita presso l'Ufficio Provinciale
dell'Agenzia delle Entrate di Padova – Territorio, nel comune di Camposampiero, Fo-
glio 19 mappale 389 di 9.895,00 mq

Premessa:

L'area succitata è classificata dal vigente piano degli interventi come "E agricola". Il
suo cambio di destinazione (da agricola a produttiva), richiesto dal Salumificio Sca-
pocchin con la pratica edilizia PUE/2019/00134, è condizionato al pagamento di un
contributo straordinario al comune di Camposampiero ai sensi degli art. 60 e 61 delle
N.T.O.

Di seguito viene stimato il più probabile plusvalore economico dell'area per effetto
del suo cambio di destinazione.

Stima:

Il Salumificio, per effetto del decreto di assegnazione del Tribunale di Padova n.
2994/2018, è proprietario dell'area catastalmente individuata al foglio 19 mappale
389, avente una superficie catastale complessiva di 9.895 mq e una superficie reale
rilevata in loco pari a 9.657 mq, e del sovrastante fabbricato, avente una superficie
complessiva pari a 1.174 mq.



La destinazione urbanistica dell'area, come quella del sovrastante fabbricato, è agricola.

Al fine di stabilire il valore territoriale dell'area, si è tenuto conto della delibera di Giunta Comunale n. 13 del 10 febbraio 2016, dove sono riportati i valori ai fini IMU delle aree edificabili.

All'area oggetto di stima, è stato attribuito un valore pari a 10 €/mq.

Conteggio: $9.895,00 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 98.950,00 \text{ €}$

Detto valore quindi, è da considerarsi come valore attuale dell'area a destinazione agricola.

Al fine di stabilire il valore finale dell'area a seguito dell'istanza depositata per cambio d'uso da Z.T.O "E agricola" a Z.T.O. produttiva "D1", per gli interventi soggetti a perequazione urbanistica, normati dagli articoli 60 e 61 delle N.T.O. (allegato 1), si considera quanto di seguito esposto.

Secondo la delibera di Giunta Comunale n. 13 del 10 febbraio 2016, il valore unitario delle aree D1 è pari a 50 €/mq. Questo valore si riferisce ad aree D1 la cui superficie massima edificabile è pari al 50%.

La superficie coperta esistente pari a 1.174 mq. La superficie potenzialmente copribile con l'intervento di ampliamento proposto al Comune di Camposampiero è pari ad ulteriori 808 mq. La superficie massima coperta/copribile è pari a 1.982 mq.

Per detta superficie coperta/copribile, suddivisa per la superficie catastale di proprietà pari a 9.895 mq, si ottiene un indice di copertura teorico pari a 0.2003 (quindi riferibile a una superficie coperta pari a 20.03%, e non al 50% della superficie fondiaria).

Moltiplicando il valore unitario (50 €/mq) per la superficie catastale di proprietà (9.895 mq) si ottiene il valore dell'area con un indice di copertura del 50%, che va



quindi rapportato proporzionalmente all'indice teorico di copertura sopra ricavato (20.03%), ottenendo il valore di seguito indicato.

Conteggio: $9.895,00 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} \times 20.03 \% / 50 \% = 198.196,85 \text{ €}$

Detto valore quindi, è da considerarsi come valore attuale dell'area a destinazione produttiva.

Determinazione plusvalore:

Avendo stabilito il valore iniziale dell'area (pari a 98.950,00 €) e stabilito il valore finale dell'area (pari a 198.196,85) si determina il plusvalore come di seguito:

Conteggio: $198.196,85 \text{ €} - 98.950,00 \text{ €} = 99.246,85 \text{ €}$

Considerato che il plusvalore ottenuto, deve essere suddiviso in misura pari al 50% tra il Comune e la parte privata ai sensi della lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16, D.P.R. 380/2001, si ottiene:

Conteggio: $99.246,85 \text{ €} / 2 = 49.623,43 \text{ €}$

Detto valore, quindi, è da considerarsi come plusvalore economico dell'area da versare al Comune per l'approvazione del progetto edilizio presentato dal Salumificio Scapocchin.

Campodarsego , li 11/11/2019

Allegati:

Estratto di mappa

Estratto di Piano degli Interventi

Visura catastale

Documentazione fotografica





TRIBUNALE DI PADOVA

N. . . . Reg.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA



N. 10365/19 RVC

L'anno 2019 in questo giorno 11 del mese di Novembre nella Cancelleria del suesteso ufficio avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. Geom. DENIS CARRARO, nato a Camposampiero il 09/02/1971 e residente in Campodarsego via Belzoni n. 2/a, identificato tramite carta d'identità n. AV 3845961 rilasciata dal Sindaco di Campodarsego, il quale esibisce la suestesa perizia da lui effettuata in data 30 Ottobre 2019 per il Sig. SCAPOCCHIN PAOLO nato a Vigonza (PD) il 08/11/1963 e residente a Vigonza (PD) in Via Quattrocà civ. 27 quale legale rappresentante della ditta SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. con sede a Padova (PD) in Via Bellini civ. 12, P.Iva 04358920280, relativa all'immobile di proprietà sito in Camposampiero, censito N.C.E.U. Agenzia Entrate Provincia di Padova comune di Camposampiero Fg. 19 mapp. 389 sub. 6-7-9-10-11, composta di n. 4. facciate e di n. 5. fogli allegati. Ammonito ai sensi di Legge, il comparente presta giuramento ripetendo le parole "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità." Letto confermato e sottoscritto.

Padova, li 11-11-2019

IL PERITO



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Laura FERRARETTO



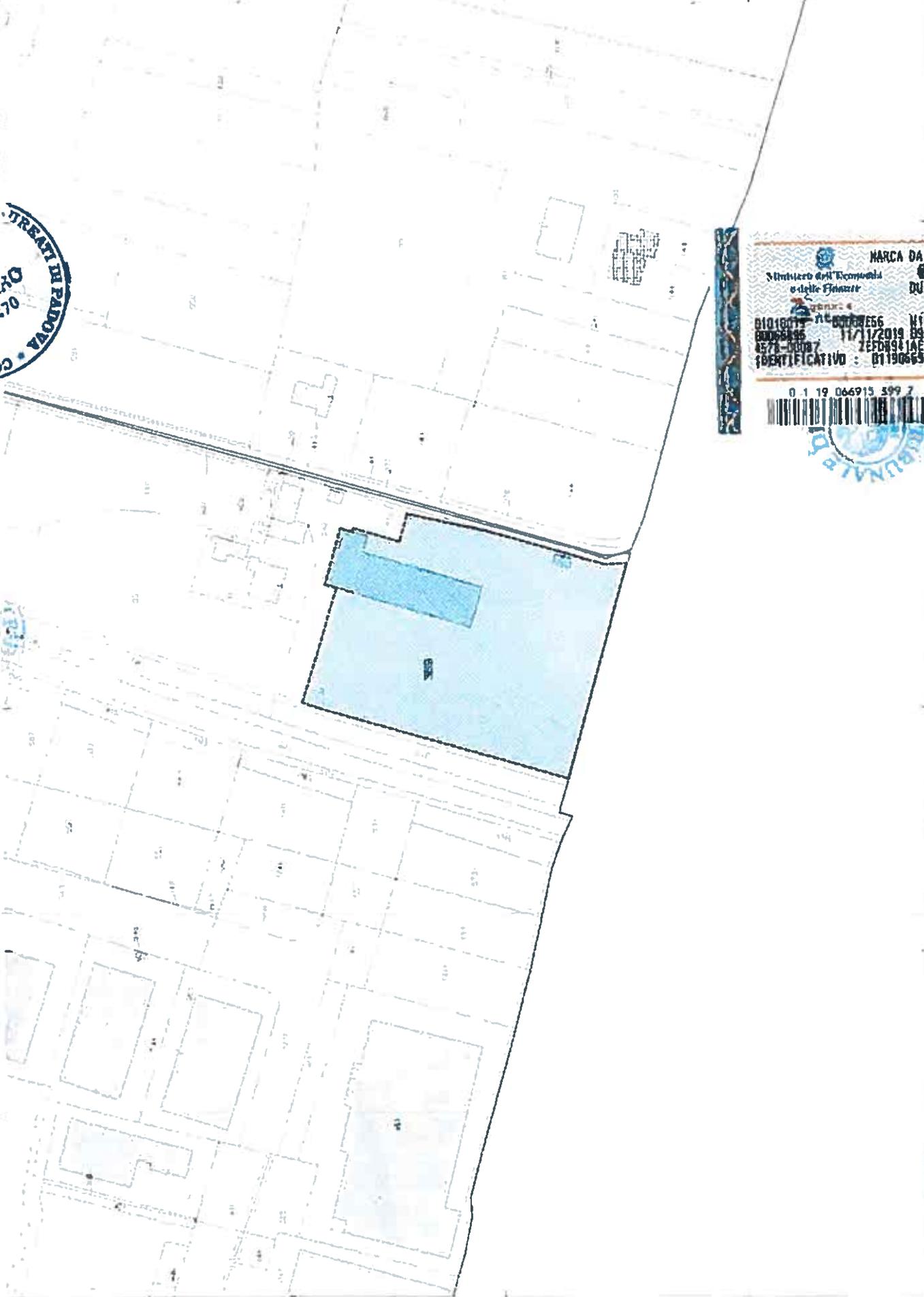
Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale Territorio

Via tel (0 90 euro)



Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 531 000 x 378 000 metri

19 Apr 2018 12:16:48
Prot n 7111321 018



Comune CAMPOSAMPIERO
Foglio 19

1 Particella: 389

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO €2,00

DUCE/00

01018077 - 00068895 - 8578-00077
 11/11/2018 09:40:00
 IDENTIFICATIVO : 011906915 599 7



N 2000

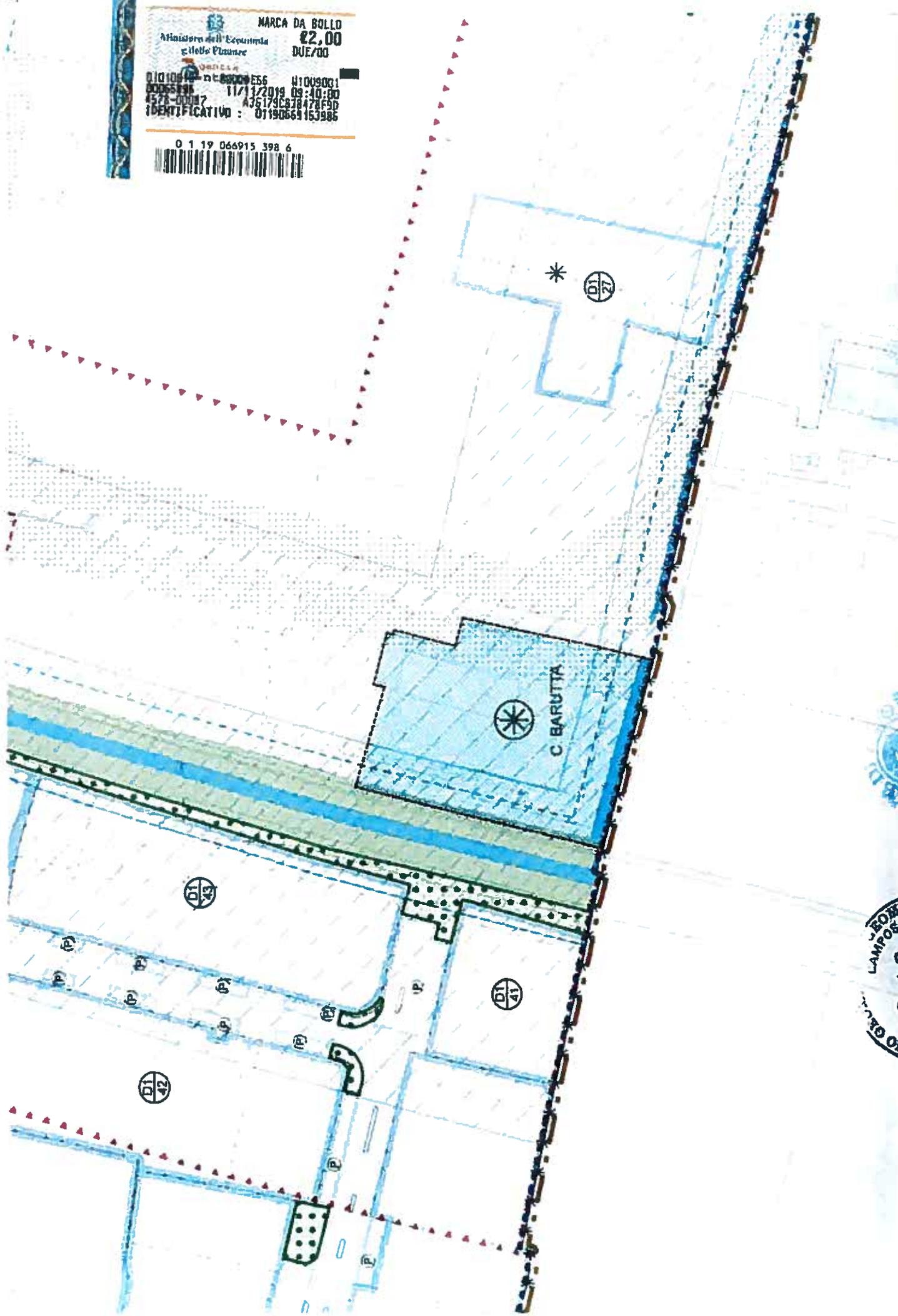
E=-300

MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00

Ministero dell'Edilizia
 e delle P.A.

01010642-nc8000E56 W1009001
 00065896 11/11/2019 09:40:00
 4578-00007 A36179C878478F9D
 IDENTIFICATIVO : 01190665153986

0 1 19 066915 398 6

FORNITORE
 LAMPOSABE
 C. D. S.
 GIO. GALASSI

Dati della richiesta	Denominazione: SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PADOVA
Soggetto individuato	SALUMIFICIO F.LLI SCAPOCCHIN S.R.L. con sede in PADOVA C.F.: 04358920280

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPOSAMPIERO(Codice B563) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	389	6				C/2	2	175 m ²	Totale: 196 m ²	Euro 361,52	VIA MARIO VISENTIN piano: T-1. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		19	389	7				D/7				Euro 10.594,00	VIA MARIO VISENTIN piano: T-1. VARIAZIONE: NEL CLASSAMENTO del 29/10/2007 protocollo n. PD0377960 in atti dal 29/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29127 1/2007)	Annotazione Notifica
3		19	389	9				D/1				Euro 120,00	VIA MARIO VISENTIN piano: T. VARIAZIONE: NEL CLASSAMENTO del 17/12/2008 protocollo n. PD0362375 in atti dal 17/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28834 1/2008)	Annotazione
4		19	389	10				D/1				Euro 32,00	VIA MARIO VISENTIN piano: T. VARIAZIONE: NEL CLASSAMENTO del 17/12/2008 protocollo n. PD0362375 in atti dal 17/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28834 1/2008)	Annotazione
5		19	389	11				D/1				Euro 86,00	VIA MARIO VISENTIN piano: T. VARIAZIONE: NEL CLASSAMENTO del 17/12/2008 protocollo n. PD0362375 in atti dal 17/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28834 1/2008)	Annotazione





Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/10/2019 - Ora: 16.42.54
Visura n.: T279064 Pag: 2

Segue

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2019

- Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 23/06/2008 con prot. n. PD0444949/2007 del 24/12/07
- Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Totale: m² 175 Rendita: Euro 11.193,52**

1. Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SALUMIFICIO F.LLI SCARPUCCINI S.R.L. con sede in PADOVA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/05/2018 - Iscrizione in atti dal 06/08/2018 Repertorio n. 2994 Rogante: TRIBUNALE DI PADOVA Sede: PADOVA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 20190.1/2018)	04358920280*	(1) Proprieta per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di CAMPOSAMPIERO(Codice B563) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Potr	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	19	313		-	SEMINAT IVO	3	AI4; A26	Dominicale Euro 6,54 L. 12.670	Agrario Euro 4,65 L. 9.000	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 31/05/1990 in atti dal 23/05/1996 COME DA MODELLO 26 (n. 21884.1/1990)	

CO.PAD.



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2019

Data: 15/10/2019 - Ora: 16.42.54

Visura n.: T279064 Pag: 3



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SALUMIFICIO F.LLI SCARPOCCHINI S.R.L. con sede in PADOVA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/05/2018 Trascrizione in atti dal 06/08/2018 Repertorio n. 2994 Rogante: TRIBUNALE DI PADOVA Sede: PADOVA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARI (n. 20190.1/2018)	04358920280*	(1) Proprietà per I/I
DATI DERIVANTI DA			

Totale Generale: m² 175 Rendita: Euro 11.193,52

Totale Generale: Superficie 10,00 Redditi: Dominicale Euro 6,54 Agrario Euro 4,65

Unità immobiliari n. 6
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

NTI DI PADOVA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

