



*Studio
Bezzegato & Ponzin Geometri Associati*



Bezzegato Geom. Antonio
antoniobezzegato@geometriassociati.net
Cell.338-3371310

Ponzin Geom. Maurizio
maurzioponzin@geometriassociati.net
Cell.380-3176917

Via Vicinale Risaro n°2
Fratte di Santa Giustina in Colle
35010-PD-
C.F./P.I. 040078160282
Tel 049/5793688
Fax 049/0990512
www.geometriassociati.net
info@geometriassociati.net

INTEGRAZIONE LOTTO D

PERIZIA TECNICA

FALLIMENTO N 37/2018

Ditta:





TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.D. DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

FALLIMENTO: N 37/2018 della società [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto la produzione, la commercializzazione all'ingrosso ed al minuto in Italia e all'estero di prodotto di abbigliamento ed accessori di abbigliamento, legalmente rappresentata da [REDACTED]

SENTENZA DI FALLIMENTO: del 19/03/2018

CURATORE: Dott. Riccardo Gavassini con studio S. Giorgio delle Pertiche (PD) in via Pugnalin 2

PERITO STIMATORE: Geom Ponzin Maurizio con studio a S. Giustina in Colle via Vicinale Risaro2

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Ponzin Maurizio, nato a Torino il 11/09/1979 CF PNZMRZ79P11L219W iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n.3925, in qualità di socio dello Studio Bezzegato & Ponzin Geometri Associati con sede in Santa Giustina in Colle via Vicinale Risaro n 2 CF/PI 04078160282, su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Riccardo Gavassini con provvedimento dell' Ill.mo G.D. Dr.ssa Maria Antonia Maiolino del 30/03/2018 è stato nominato perito esperto per la stima e d'inventario dei beni nella procedura fallimentare n. 37/2018 a carico della sola società "GIWAS srl con sede in Arre -PD- via Roma 132 c..f 00736900283". Nulla invece è stato richiesto per le proprietà dei soci.

OPERAZIONI SVOLTE

Per adempiere al compito ricevuto, dopo aver visionato la documentazione fornita dal Curatore e aver acquisito tutti i documenti necessari attraverso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate sezione Conservatorie e Catasto è emerso:

1) A nome della Società e omonimi:

1. [REDACTED]

Con sede in ARRE (PD)

Codice fiscale [REDACTED]

2. [REDACTED]

Con sede in ARRE (PD)

Codice fiscale [REDACTED]

3. [REDACTED]

Con sede in ARRE (PD)

Codice fiscale [REDACTED]

4. [REDACTED]

Con sede in ARRE (PD)

Codice fiscale [REDACTED]



i beni societari rientranti nel fallimento sono così identificati:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il sottoscritto, in ossequio al mandato ricevuto, ha proceduto all'esame della documentazione inerente il fallimento di cui in epigrafe ed alle verifiche sugli immobili.

Al fine di rendere più chiara e comprensibile la descrizione, si è deciso di suddividere l'intero compendio immobiliare di pertinenza del fallimento identificando i beni in porzioni distinte in base alle diverse proprietà.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono così definite:

- **LOTTO --A--**
C.U. Comune di Arre Fg 8 mapp 277 sub 5

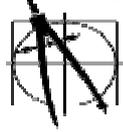
- **LOTTO --B--**
C.U. Comune di Conselve Fg 16 mapp 1789 sub 40,25,27

- **LOTTO --C--**
C.U. Comune di Conselve Fg 16 mapp 1789 sub 8,25,27,30

- **LOTTO --D--**
C.U. Comune di Arre Fg 3 mapp 102 sub 4, 9,10,11,12,13

INTEGRAZIONE

Il sottoscritto, in ossequio al mandato ricevuto, riservandomi in accordi con il curatore di suddividere la stima in due parti vista la complessità dell'intervento immobiliare, integra la perizia inerente al lotto D mancante nell'elaborato già agli atti.



LOTTO -D-

RELAZIONE DI STIMA



Provincia di PADOVA

Comune di Arre

Via Roma, 43

Fabbricati ad uso commerciale, direzionale, artigianale con area esclusiva



D.1 Identificazione Catastale dell'immobile

Catasto Terreni (allegato 1)

Comune di Arre fg 3 Mapp 102

Superficie 4218 mq Qualità ENTE URBANO

Catasto Fabbricati (allegati 2, 12, 13)

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 4

Bene Comune non censibile (cortile) ai sub 9,10,11,12,13

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 9

Categoria A/8 Classe U Consistenza 23vani

Superficie Catastale 705mq (escluse aree scoperte 693mq) Rendita € 3.266,59

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 10

Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 110mq

Superficie Catastale 110mq Rendita € 136,35

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 11

Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 258mq

Superficie Catastale 249mq Rendita € 319,79

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 12

Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 340mq

Superficie Catastale 200mq Rendita € 421,43

Comune di Arre fg 3 Mapp 102 sub 13

Categoria D/7 Classe - Consistenza - mq

Superficie Catastale - Rendita € 1.840,14



D.2 Proprietà

GIWAS S.R.L. con sede in Arre c.f. 00736900283 proprietà per 1/1

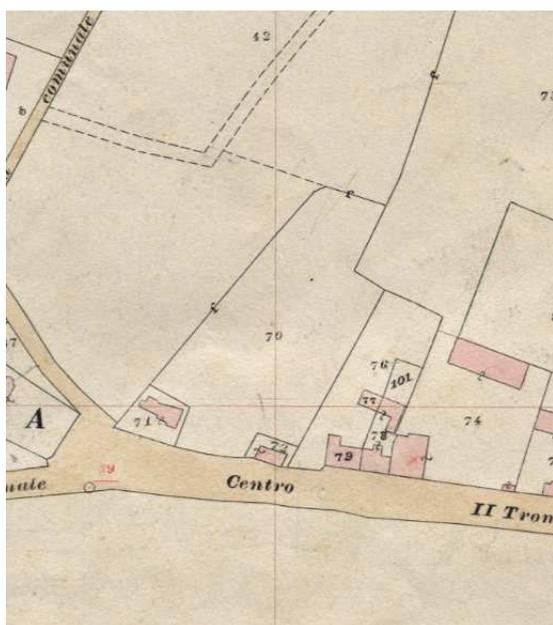
D.3 Confini

Il bene ricade sul terreno catastalmente censito al Fg 8 Mapp 102 di Ha 4218

Il terreno (all 22) risulta confinante a nord con i mapp 598 (strada pubblica via Warmeriville), a sud con porzione strada Via Roma, e mapp. 628 (lotto di altra proprietà), a est con il mapp. 613, 673 (lotto edificati in altra proprietà) e a ovest mapp 707 (lotti edificati in altra proprietà) e lotto 602 (lotto non edificato di altra proprietà).

D.4 Indagine storica catastale e ipotecaria

Indagine storica al Catasto Terreni (allegato 1)



L'attuale particella catastale risulta una derivata da una serie di frazionamenti la cui all'origine dell'impianto meccanografico (impianto meccanografico catasto terreni che si presume compreso tra gli anni 1887/1945) risultava identificato il mapp 70 che comprendeva oltre al attuale mappale 102 anche il mappale 707 e una parte del mapp 628.

In seguito alla digitalizzazione dell'impianto meccanografico si può enunciare che il mapp 102 si presentava con una superficie di 1348 mq e qualità ENTE URBANO



Con tipo mappale del 24/04/2003 prot 75193 in atti dal 24/04/2003 n. 6551.1/2003 si è variata la superficie catastale variando/fondendo anche i mapp 123 e 195, raggiungendo così una superficie di 4397mq. Successivamente è stato depositato presso l'UTE il frazionamento protocollo n. PD0298122 del 06/12/2005 n. 298122.1/2005 che ha variato il mappale ottenendo una superficie di mq 4218 stralciando l'attuale mapp 628 di altra ditta.

Per meglio identificare il lotto e i suoi confini (anche senza alcun valore legale) si è provveduto a predisporre una sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria (all 59); da tale elaborato risulta che i confini già ben delimitati da recinzioni nel loro insieme risultano conformi allo stato di fatto.

Presenza di accesso pedonale senza titolo

Da quanto rilevato in loco risulta che tra il fondo oggetto di perizia e il mapp 628, (porzione di fabbricato facente parte dell'ex Stimamiglio ma ceduto in compravendita dalla ditta fallente in virtù dell'atto notarile rep 24.865 Notaio Elena Bressan del 24.12.2013 a ditta terza allegato n 58) si presenta un'apertura sulla recinzione fronteggiante uno degli ingressi della loro in proprietà. Tale riscontro risulta senza alcun titolo giuridico, in quanto nell'atto di vendita è stato previsto come unico ingresso quello esistente nel fronte strada pubblica.



Per tale motivo si consiglia per non incorrere a problematiche di chiudere quanto rilevato.



Indagine storica al Catasto Fabbricati (all 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Da indagine storica catastale il fabbricato risultava censito da impianto meccanografico del 30/06/1987 come mapp 102 ai sub 1 (categoria D/1) e sub 2 graffato con il mapp 123 sub 2 (categoria C/2 di mq 594) in tutto all'interno della partita catastale n 94.

In seguito ad una variazione catastale del 22/06/1989 in atti dal 19/01/1999 con causale FRAZIONAMENTO, FUSIONE, SOPRAELEVAZIONE (n.6491.1/1989) tali subalterni sono stati soppressi originando di conseguenza i subalterni 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

Per i subalterni 3,5,6,7,8 (altra ditta) in seguito a frazionamento al Catasto Terreni (FR PD0298122 del 06/12/2005) e successiva Bonifica identificativo catastale con Variazione del 30/06/2015 protocollo n. PD0143114 (n.104494.1/2015) sono stati mutati di particella e censiti nell'attuale fg 3 mapp 628.

Dalle visure storiche catastali si può dedurre che il bene ha subito vari atti di passaggio di proprietà:

- 1) All'impianto meccanografico digitalizzato del 30/06/1987 la proprietà risultava divise in quote tra i sig.

- [REDACTED]
- 2) Con atto di COMPRAVENDITA del 20/02/1983 Rogante: GUERRA ROMILDA Sede: ARRE Sede: PADOVA Volume: 19 n: 1499 del 08/08/1983 (n. 12138/1983) il sig. [REDACTED] ha ceduto le proprie quote mutando l'intestazione del bene in:

- [REDACTED]
- 3) Cancellazione d'usufrutto per passaggi per causa di morte della sign.ra [REDACTED] del 14/10/1978 protocollo n. 180081
 - 4) Denuncia di successione per la morte della sig.ra [REDACTED] del 18/10/1994 protocollo n. 272409 in atti dal 01/10/2002 Registrata presso l'ufficio registro di Padova Volume: 31 n: 912 del 13/04/1995 (n. 7164.1/1995)
 - 5) Con atto di COMPRAVENDITA del 25/06/1996 Repertorio n.: 227641 Rogante: NOT. BUSI Registrato a Sede: PADOVA n: 6342 del 12/07/1996 (n. 12324.1/1996) la sig.ra [REDACTED] ha ceduto le sue quote di proprietà mutando l'intestazione del bene in:



- 6) Con atto COMPRAVENDITA del 13/05/1999 Repertorio n.: 31594 Rogante: MAGLIULO FEDERICO registrato a CONSELVE (n. 12106.1/1999) i beni sono stati ceduti per l'intero alla ditta:

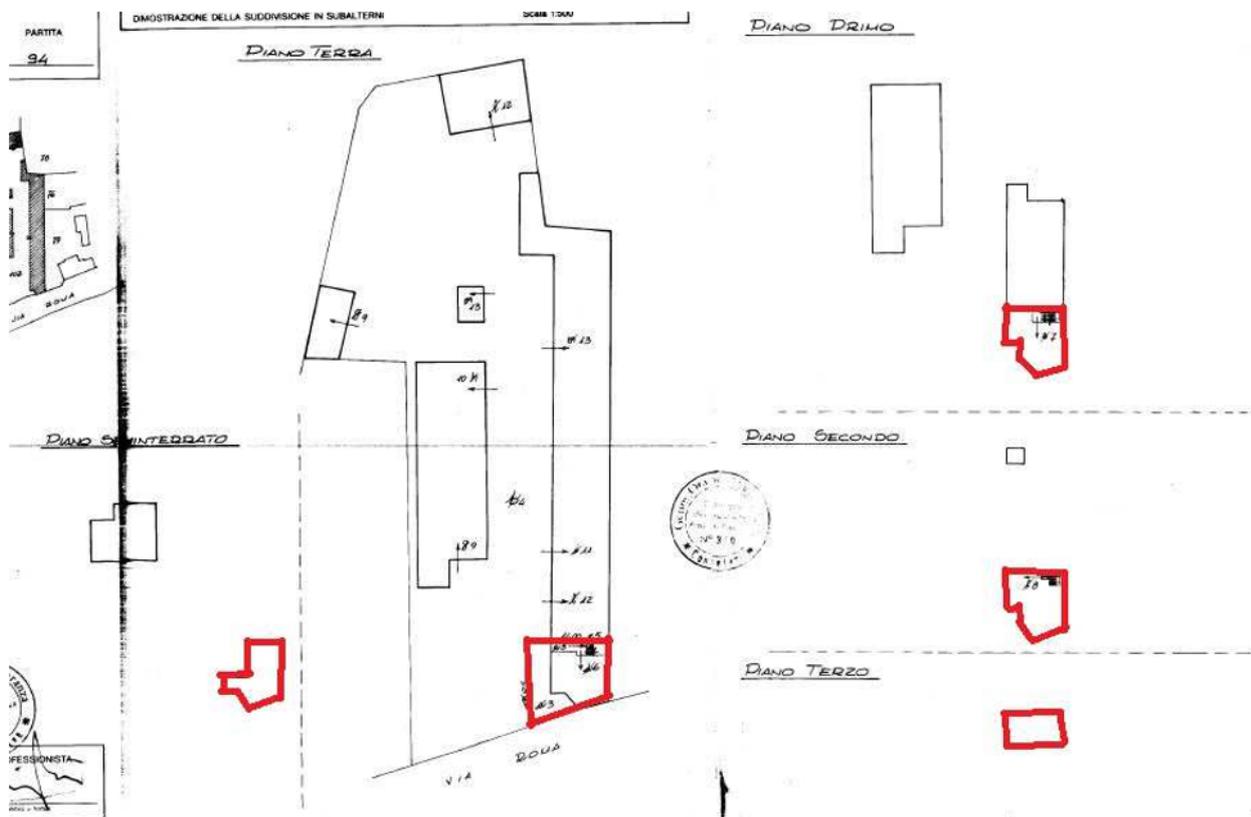
con sede in ARRE 00736900283 Proprieta` per 1000/1000

- 7) Con atto di MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/01/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2014 Repertorio n.: 25634 Rogante: BRESSAN ELENA Sede: CONSELVE Registrazione: Sede: T5U Volume: 1T n: 1661 del 05/02/2014 (n. 2702.1/2014) la ditta ha mutato la propria ragione sociale in:

con sede in ARRE 00736900283 Proprieta` per 1000/1000

Nota

Dalla documentazione catastale visionata , per un esatta rappresentazione dei beni nel ELABORATO PLANIMETRICO (all. 12) successivo al frazionamento dell'area (frazionamento al Catasto terreni n. PD0298122 del 06/12/2005) occorre eseguire apposita pratica al catasto Fabbricati attraverso DOCCA nel quale deve essere scorporata l'area attualmente censita al fg 3 mapp 628, in quanto ancora rappresentata all'interno dell'elaborato planimetrico agli atti.





Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 Catasto Terreni (all 14)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 16/11/2007 - Registro Particolare 31060 Registro Generale 59407
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 18721/8546 del 30/10/2007
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

6. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 1 (all 15)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 non risultano formalità

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 2 (all 16)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 non risultano formalità



Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 4 (all 17)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 9 (all 18)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/1996 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17250
Pubblico ufficiale BUSI CARLO Repertorio 227641 del 25/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 34462
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 912/31 del 11/04/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
8. ISCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 337 Registro Generale 2230
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1939/7718 del 11/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
9. TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro Particolare 12304 Registro Generale 18918
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 37 del 19/03/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 10 (all 19)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/1996 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17250
Pubblico ufficiale BUSI CARLO Repertorio 227641 del 25/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)

4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

7. ISCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 337 Registro Generale 2230
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1939/7718 del 11/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8. TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro Particolare 12304 Registro Generale 18918
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 37 del 19/03/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 11 (all 20)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/1996 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17250
Pubblico ufficiale BUSI CARLO Repertorio 227641 del 25/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 34462
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 912/31 del 11/04/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)

4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

8. ISCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 337 Registro Generale 2230
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1939/7718 del 11/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

9. TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro Particolare 12304 Registro Generale 18918
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 37 del 19/03/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Indagine ipotecaria fg 3 mapp 102 sub 12 (all 21)

Dalla data 15/02/1996 alla data 06/11/2018 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/1996 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 17250
Pubblico ufficiale BUSI CARLO Repertorio 227641 del 25/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 11634 Registro Generale 17291
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 22178
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 32028 del 29/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6426 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 34462
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 912/31 del 11/04/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 29555 Registro Generale 55322
Pubblico ufficiale MAGLIULO FEDERICO Repertorio 31594 del 13/05/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 16049 Registro Generale 59114
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 15017/6106 del 06/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 237 del 13/01/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 238 del 13/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 239 del 13/01/2011 (DEFINIZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)
4. Annotazione n. 2783 del 29/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 10/05/2013 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 15185
Pubblico ufficiale BRESSAN ELENA Repertorio 24866/12968 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

8. ISCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 337 Registro Generale 2230
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1939/7718 del 11/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

9. TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro Particolare 12304 Registro Generale 18918
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 37 del 19/03/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



D.5 Ubicazione



Arre è un comune di circa 2 200 abitanti attraversata in senso longitudinale dalla Strada provinciale 14 di collegamento tra il comune di Monselice e Candiana. Il comune è collegato con Padova mediante autoservizi svolti da APS il quale capoluogo dista circa 35 km .

Contesto urbano territoriale

La zona è caratterizzata da edifici con destinazione residenziale, negozi e uffici, molti dei quali sfitti; nelle vicinanze vi sono i principali istituti scolastici del Comune oltre alla sede municipale. Case singole e bifamiliari si alternano con piccoli contesti condominiali.

Collegamenti di trasporto pubblico

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro del Comune e affacciante la via principale (via Roma) accessibile attraverso accesso carroia e pedonale.

Insedimenti limitrofi

La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi a verde e parcheggi. Nella zona sono presenti altri edifici a destinazione d'uso residenziale, altre attività complementari commerciali, direzionali e artigianali, compatibili con la destinazione residenziale.



D.6 Descrizione generale dell'immobile

Conformazione piano volumetrica

L'intero complesso immobiliare ricade su un terreno pianeggiante; è composto da una serie di edifici costruiti a partire dalla seconda decade del secolo scorso. Al fine di recuperare il patrimonio edilizio esistente, il complesso è stato oggetto di Piano di Recupero di iniziativa privata, denominato "AREA EX-STIMAMIGLIO", in base agli interventi regionali a favore dei centri storici dei Comuni Minori.

Per una semplificazione descrittiva, le diverse tipologie d'immobile presenti nel compendio verranno così suddivise:

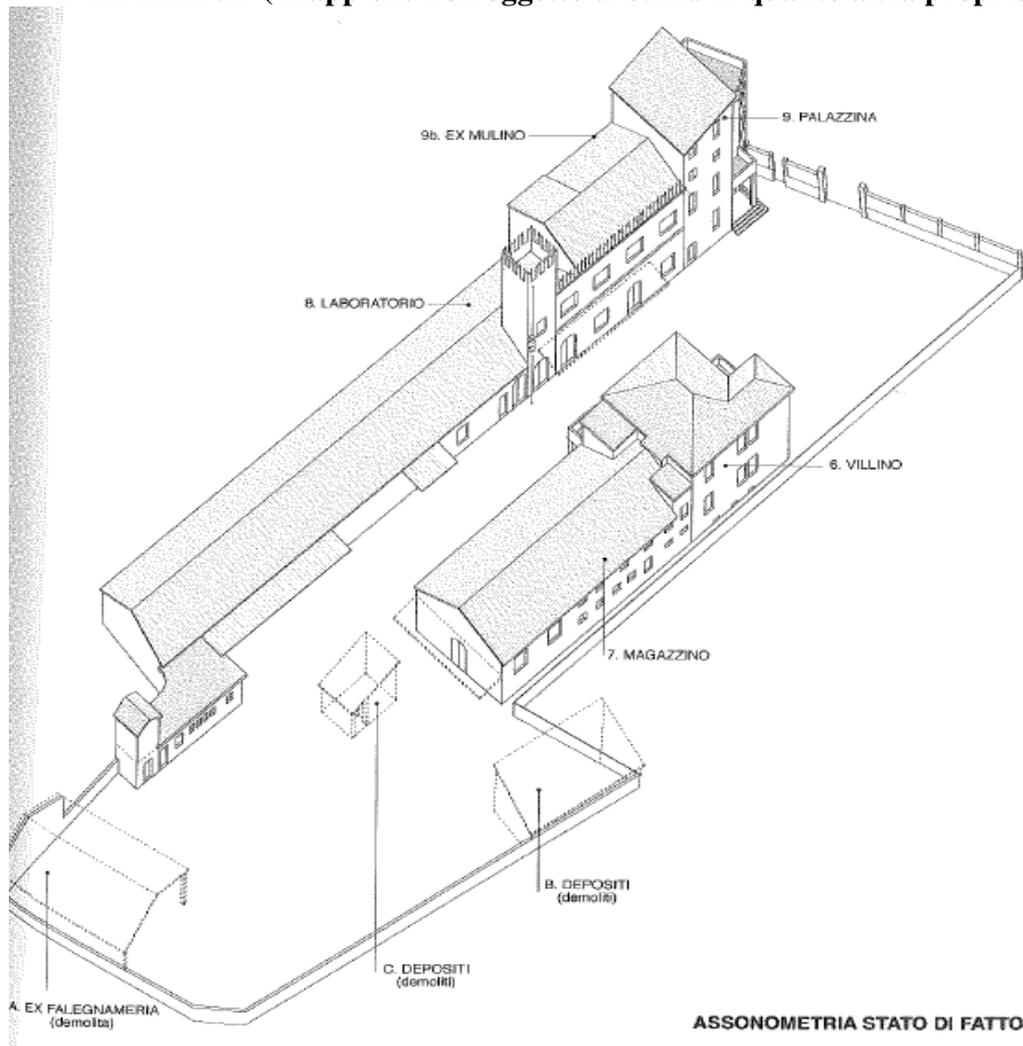
6 - VILLINO (subalterno 9)

7 - MAGAZZINO (subalterno 10)

8 - LABORATORIO (parte subalterno 13)

9b - EX MULINO (parte subalterno 11, 12)

9 - PALAZZINA (mapp 628 non oggetto di stima in quanto altra proprietà)





L'area denominata "EX STIMAMIGLIO" è posta in zona centrale, a nord di via Roma, in prossimità della chiesa parrocchiale. Sono presenti una serie di fabbricati architettonicamente eterogenei, raggruppati in due blocchi disposti in lunghezza lungo i lati maggiori del lotto. Il primo blocco di edifici è disposto sul lato ovest del lotto e comprende un villino (6) e un corpo basso ad uso magazzino (7).

Il secondo blocco di edifici, sul fronte opposto, comprende una palazzina ad abitazioni a tre piani (9 esclusa dal procedimento di fallimento, di altra proprietà però prevista all'interno del piano di recupero); un edificio basso ad un'unica altezza (8) di tipo proto-industriale, destinato a laboratorio e caratterizzato dalla presenza di una torre merlata, e da un corpetto basso di servizi, aggiunti recentemente nella parte terminale a nord; un edificio di tipo industriale a due piani, vecchia sede di un mulino (9b).

Erano presenti inoltre, una serie di costruzioni sparse per le quali è stata chiesta ed ottenuta la demolizione con possibilità di recupero dei volumi: un corpo depositi (B) e un altro (C), e un edificio (A) una volta sede di una falegnameria.

L'ambito interessato dal P.R.i.pr. copre una superficie fondiaria effettiva e misurata in mq 4.318, con un volume edilizio totale esistente pari a mc 9.797 (superficie e volume comprendente il mapp 628 ora di altra proprietà)

L'indice fondiario in atto risulta pari a 2,27 mc/mq, con un rapporto di copertura di circa il 32 %.

Descrizione unità immobiliari

VILLINO (6)

L'edificio è stato edificato presumibilmente attorno gli anni '20 – '30 del secolo scorso, e risulta in continuazione col fabbricato (7) adiacente. Il villino ha una parte in sopravanzamento verso sud con una terrazza d'angolo a protezione dell'ingresso.

Una parte dell'edificio posa su un piano seminterrato, con accesso dall'edificio adiacente. Il tetto a padiglione poggia su una cornice perimetrale a sbalzo sorretta da mensoloni in calcestruzzo. Le cornici delle porte e delle finestre e la fascia marcapiano sono elementi decorativi – in stile vagamente "liberty" – che lo caratterizzano vistosamente rispetto agli altri edifici dell'area.

L'edificio si sviluppa su tre piani (interrato, terra e primo). Le strutture portanti ed i tamponamenti sono in laterizio intonacato "a civile" internamente e rasatura con intonaco cocciopesto sulle pareti esterne; i serramenti esterni in metallo e vetro; la copertura è realizzata con orditura principale e secondaria in legno e coppi in cotto

Il progetto di recupero avviato propone di conservare e valorizzare l'architettura del villino, mantenendone la struttura e gli elementi decorativi significativi, intervenendo a ripulire la zona d'innesto col magazzino (7), caratterizzandola come spazio funzionale di distribuzione.

Il villino, che dal P.R.G. è indicato a destinazione commerciale/direzionale, è stato soggetto a ristrutturazione parziale. Il progetto ne prevedeva l'utilizzo come sede degli uffici commerciali e amministrativi della ditta fallente, in conseguenza del cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale/direzionale, richiesta approvata e concessa dal Comune di Arre (la cui regolarità verrà successivamente specificato).

MAGAZZINO (7)

Si tratta di un corpo di fabbrica eretto probabilmente assieme al villino (6) e frutto di successive trasformazioni ed in origine destinato ad annesso con depositi e magazzini. Tutto l'edificio è indicato nel P.R.G. a destinazione commerciale/direzionale ed è stato soggetto a ristrutturazione



parziale, e messo in connessione con il villino (6) attraverso la realizzazione di una nuova struttura di raccordo e distribuzione. L'estensione del solaio intermedio sul magazzino ha consentito ad aumentare la superficie utile a disposizione.

L'edificio si sviluppa in due piani (terra e primo), ed è realizzato con struttura metallica a travi e pilastri in acciaio, con sovrastante solaio intermedio in lamiera grecata e soletta in c.l.s.; il solaio di copertura è formato da pannelli "sandwich" coibentati, su orditura principale in acciaio e secondaria in legno; il manto di copertura è realizzato con coppi in cotto. I tamponamenti sono in laterizio intonacato "a civile" internamente e rasatura con intonaco cocchiopesto sulle pareti esterne; i serramenti esterni in metallo e vetro.

I due edifici (6) e (7) sono collegati da una struttura in vetro e acciaio.

Attualmente il villino (6) e il magazzino (7) sono gli unici fabbricati ad essere stati interessati da lavori di recupero e ristrutturazione previsti dal progetto approvato denominato "AREA EX-STIMAMIGLIO".

I lavori attualmente sono fermi con permesso ormai decaduto; occorrerà nuova pratica edilizia per provvedere all'ultimazione. Le opere da realizzare per il completamento dei lavori sono: pavimentazioni interne ed esterne, serramenti interni, oscuri esterni (villino), il completamento degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, scale di collegamento al piano primo (villino), pitture interne ed esterne, controsoffitti in cartongesso (villino), mentre le contropareti interne in cartongesso sono state realizzate nella quasi totalità.

La stima preventiva delle opere da realizzare per il completamento dei lavori ammonta a € 110.000,00 (centodiecimila,00).

Tale valore è da intendersi nell'ordinario; occorrerà eseguire una vera e propria stima in base al grado di finitura che si intende eseguire.

Mancano le opere di sistemazione delle aree esterne, non contabilizzate nella stima preventiva.

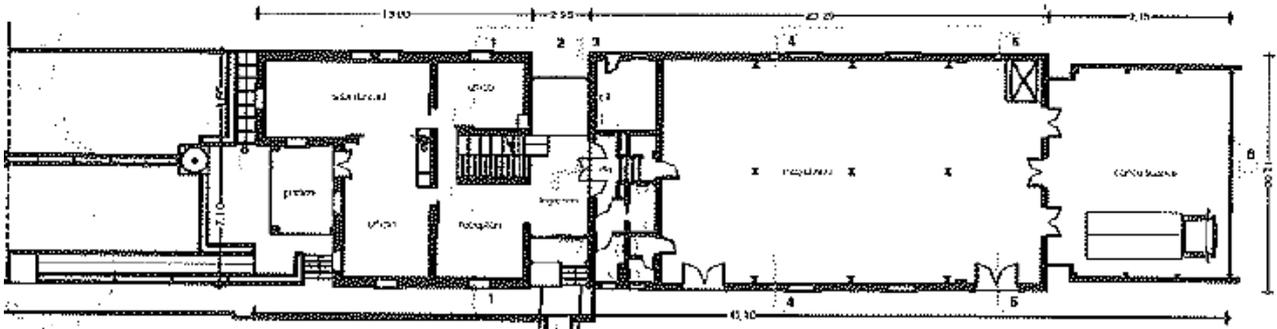
Il progetto prevede, inoltre, la futura realizzazione di un locale in ampliamento al magazzino, posto a nord e destinato ad area di scarico/carico merci.

Lo stato di manutenzione generale dei fabbricati è buono pur essendo un immobile ancora in fase di ristrutturazione urbanistica.

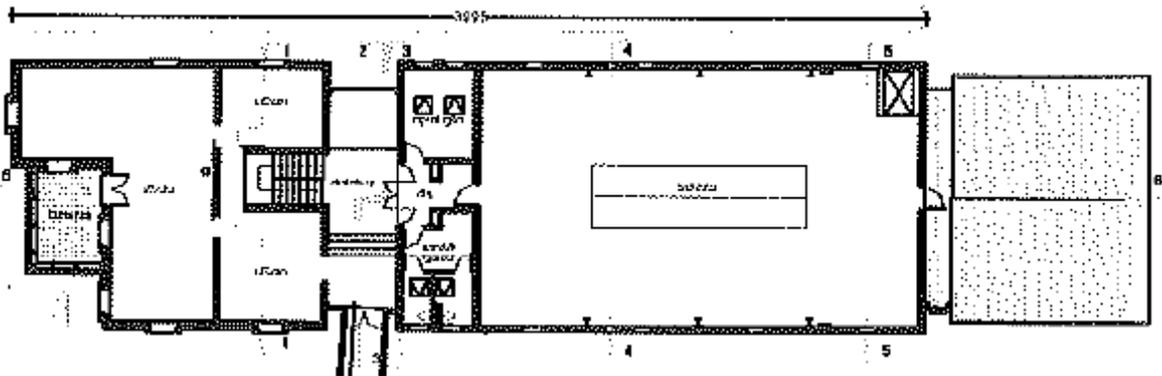
PROGETTO DI RECUPERO fabbricati 6 e 7



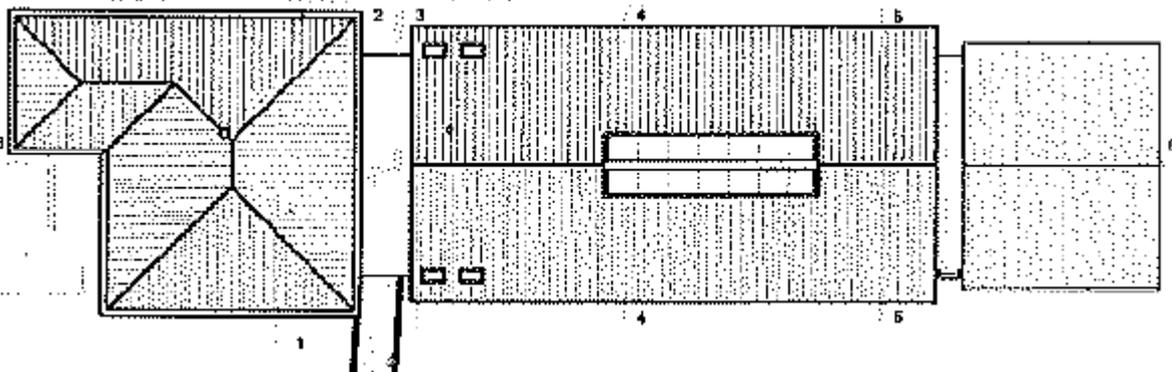
Piano interrato



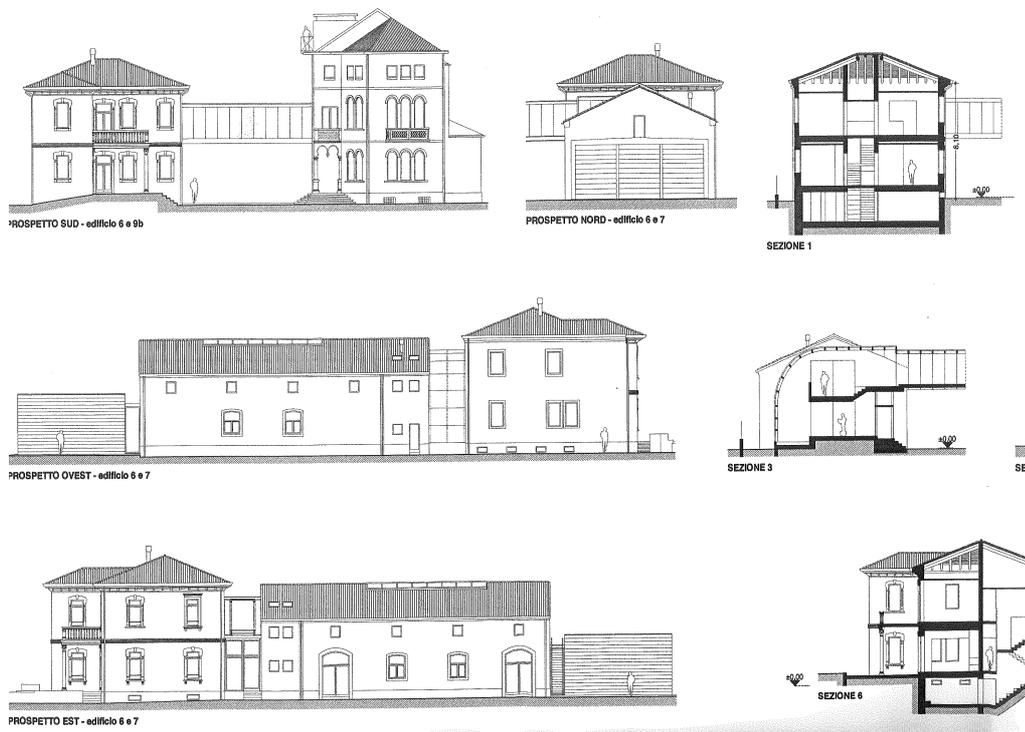
Piano terra



Piano primo



Pianta copertura



Prospetti e sezioni

LABORATORIO (8)

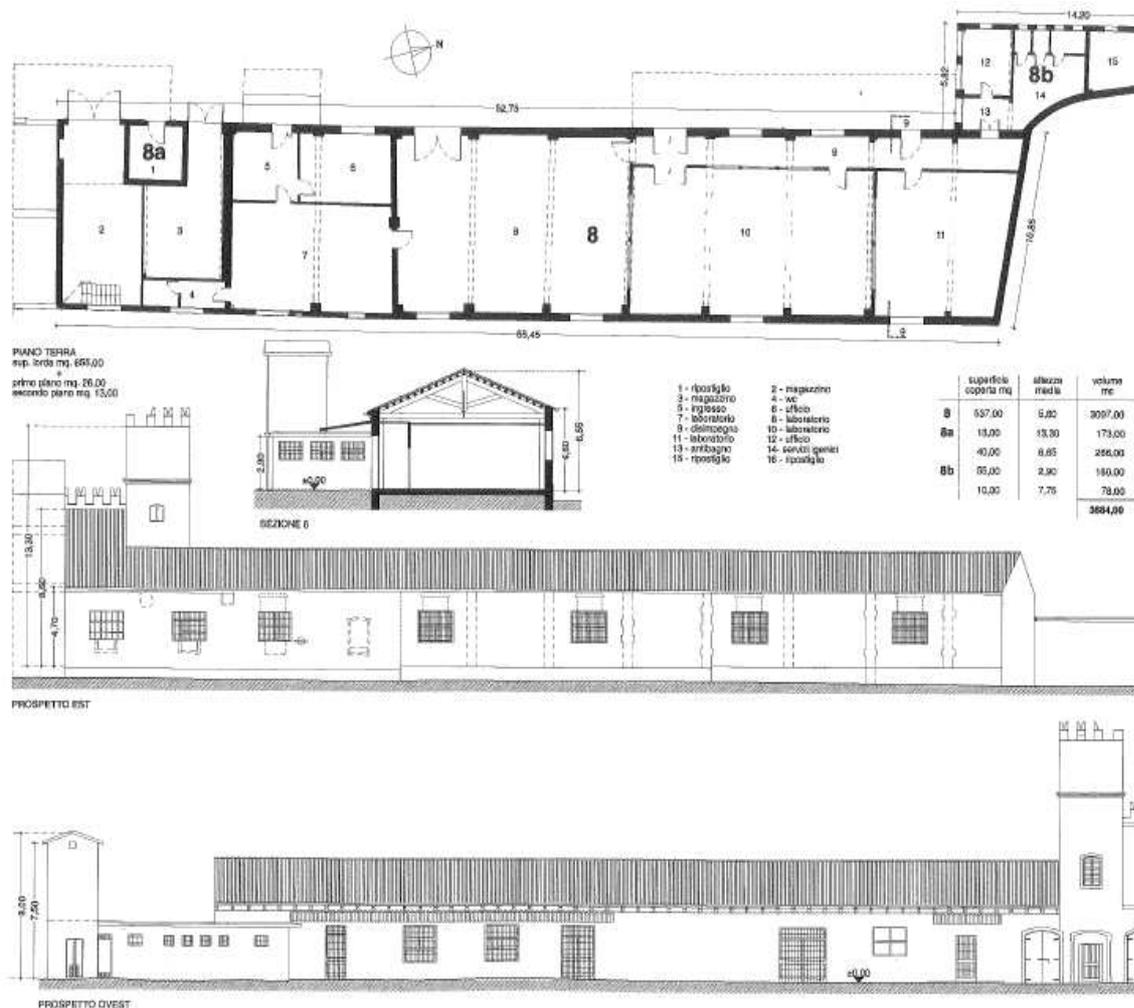
Con probabilità è la parte più “antica” dell’intero complesso, conservando in parte le caratteristiche strutturali originarie. L’edificio è organizzato per campate regolari, con passo di circa mt 4,50, con un sistema di pilastri in mattoni inglobati nella muratura dove poggiano le capriate lignee di copertura e soprastante manto in coppi; il corpo basso e lungo ad un solo piano presenta una controsoffittatura in cartongesso a nascondere la copertura in legno; nel corpo alto sono presenti solai con travetti orizzontali tipo “Varese” e soprastante tavellonato in laterizio con getto di soletta in c.l.s.; di recente sono stati realizzati alcuni pilastri e travi in c.l.s. e murature in laterizio all’interno, quali rinforzi strutturali necessari per creare nuovi ambienti.

Piuttosto singolare è la presenza di una “torre” (forse una cabina elettrica o una struttura tecnica necessaria al funzionamento dei macchinari dell’ex mulino), inglobata nell’edificio.

Tutto l’edificio mantiene nel P.R.G. la destinazione commerciale/direzionale ed è soggetto a futura ristrutturazione parziale. Il progetto prevede il recupero della struttura originaria, con un riordino forometrico dei prospetti e la riedificazione del corpetto servizi funzionali al laboratorio/magazzino. Attualmente il fabbricato non ha subito alcuna opera di recupero e ristrutturazione previste dal progetto del Piano di Recupero approvato. Per questo motivo, lo stato di manutenzione generale del fabbricato è scarso.

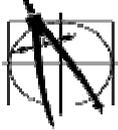


Stato di fatto



EX MULINO (9b)

Si tratta di un fabbricato industriale dall'aspetto estetico particolare, con merlature a coronamento della linea di gronda e caratteristiche strutturali e forometriche che lo differenziano dagli altri edifici. Costruito piuttosto recentemente, è il risultato di un radicale intervento dell'originario basso corpo di fabbrica che era il prolungamento del laboratorio (8); è stata eretta una sopraelevazione del fabbricato originario, con un solaio realizzato in travetti in c.l.s. tipo "varese", e le parti tecniche a soppalco realizzate con putrelle in acciaio; la copertura lignea è stata più volte adattata alle esigenze operative (è presente un leggero sopralzo di falda nella parte nord-est). L'edificio, da tempo usato come magazzino, rimane nel P.R.G. a destinazione commerciale/direzionale e, a causa dei pesanti interventi subiti, è soggetto a ristrutturazione globale. Il progetto di recupero ne prevede il riordino forometrico, la regolarizzazione delle falde (eliminando il sopralzo), la riorganizzazione distributiva e la realizzazione di una parte a soppalco sfruttando la notevole altezza interna. Nel punto di connessione con il laboratorio (8), sullo snodo della "torre", è prevista da progetto la realizzazione di uno spazio distributivo vetrato, simile a quello già realizzato sulla parte opposta tra

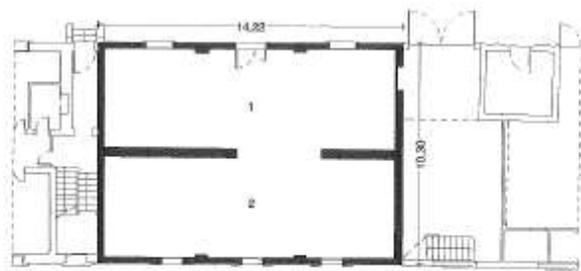


il villino (6) e magazzino (7); questi due spazi distributivi saranno collegati, da progetto, attraverso un passaggio aereo vetrato.

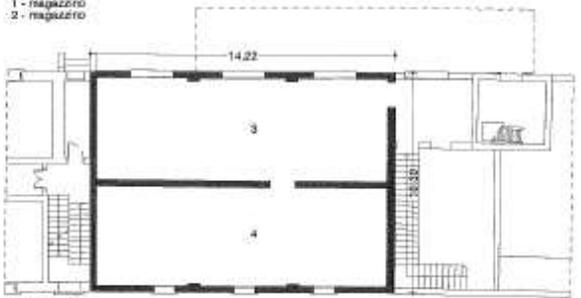
Attualmente il fabbricato non ha subito alcuna opera di recupero e ristrutturazione previste dal progetto del Piano di Recupero approvato.

Per questo motivo, lo stato di manutenzione generale del fabbricato è molto scarso.

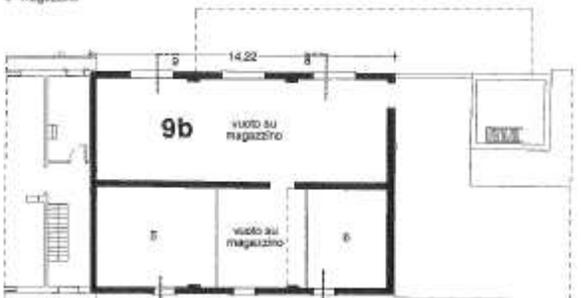
Stato di fatto



PIANO TERRA
SAP. lorda mq. 144,00
1 - magazzino
2 - magazzino

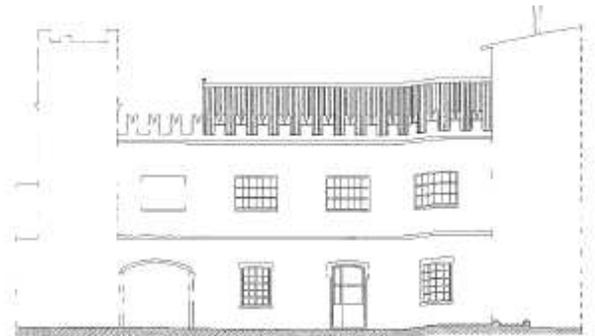


PRIMO PIANO
SAP. lorda mq. 144,00
3 - magazzino
4 - magazzino

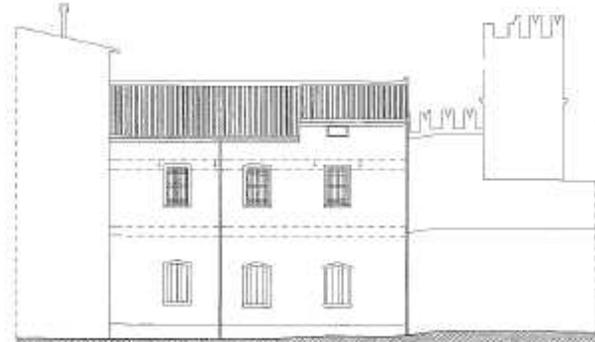


SOTTOTETTO
SAP. lorda mq. 44,00
5 - magazzino
6 - magazzino

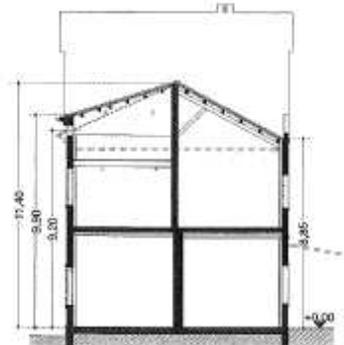
	superficie coperta mq	altezza media	volume mc
9b	73,00	10,13	740,00
	45,00	10,30	464,00
	26,00	10,85	277,00
			1481,00



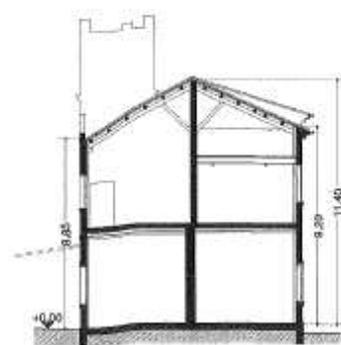
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



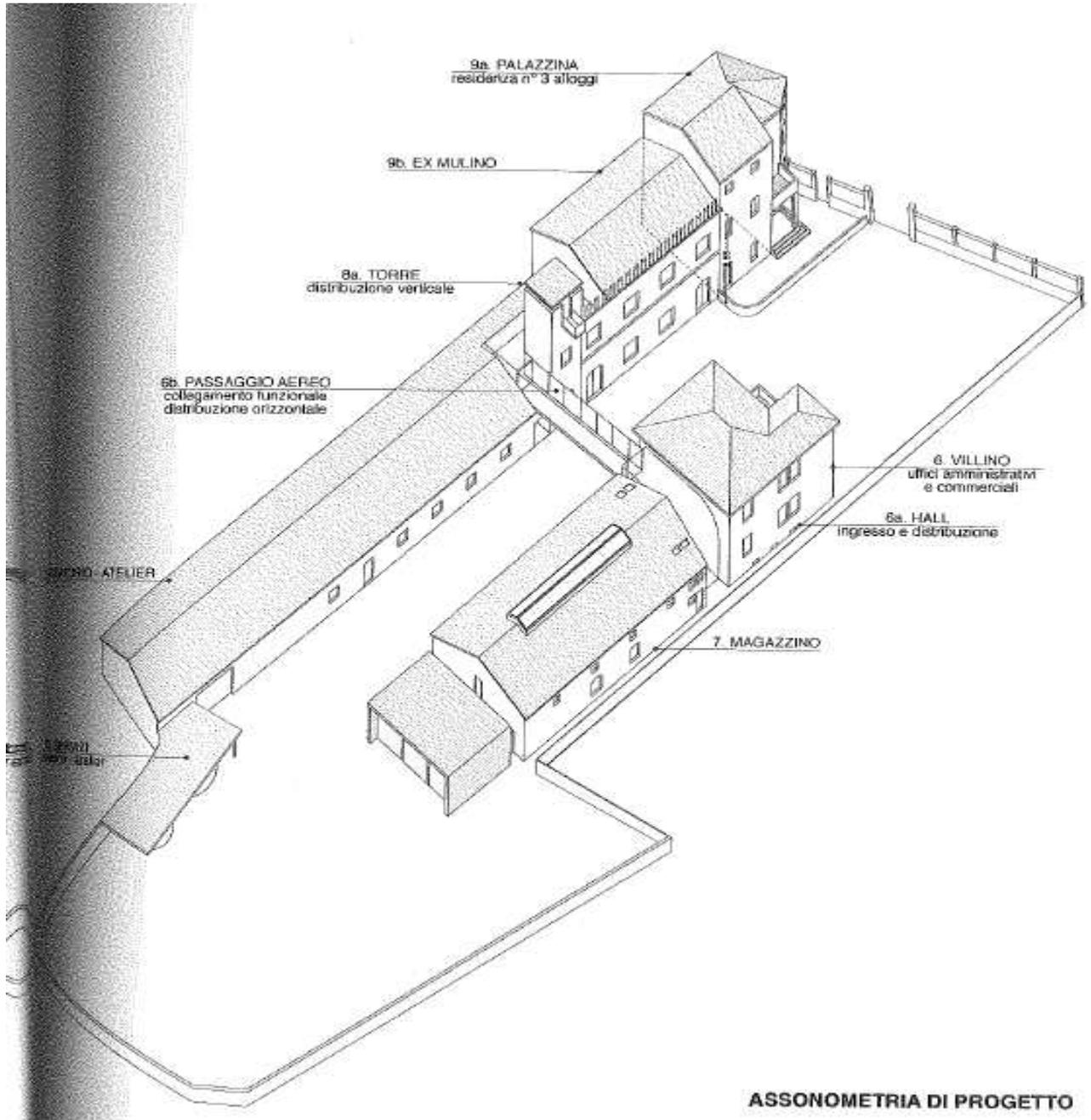
SEZIONE a-a

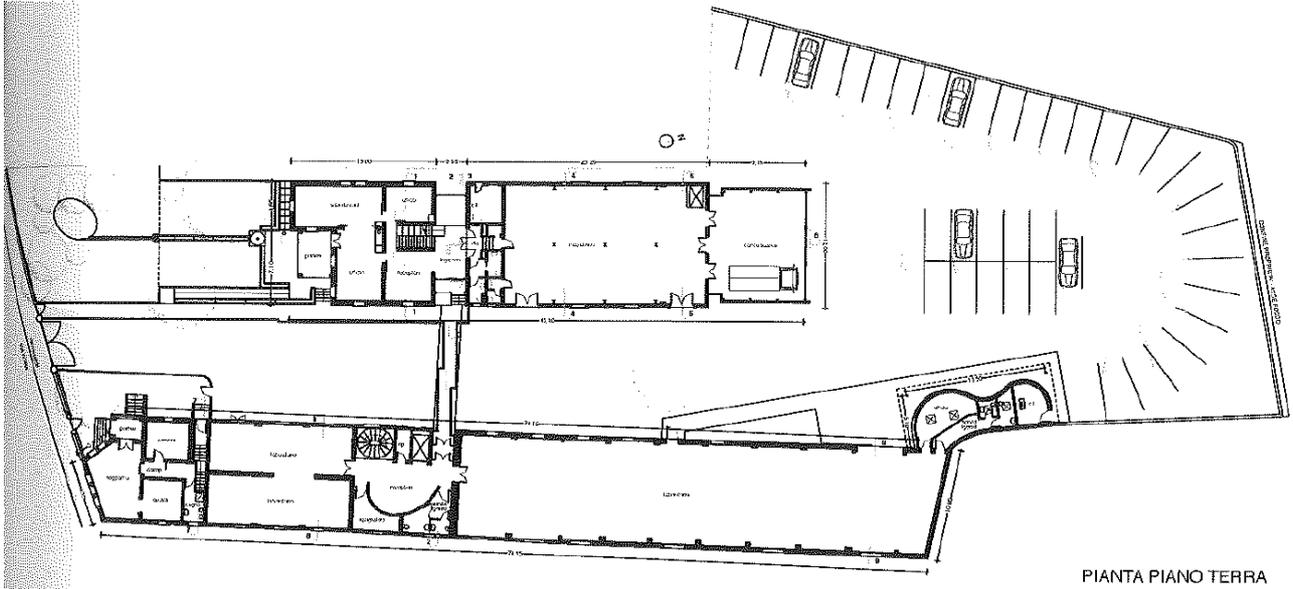


SEZIONE b-b

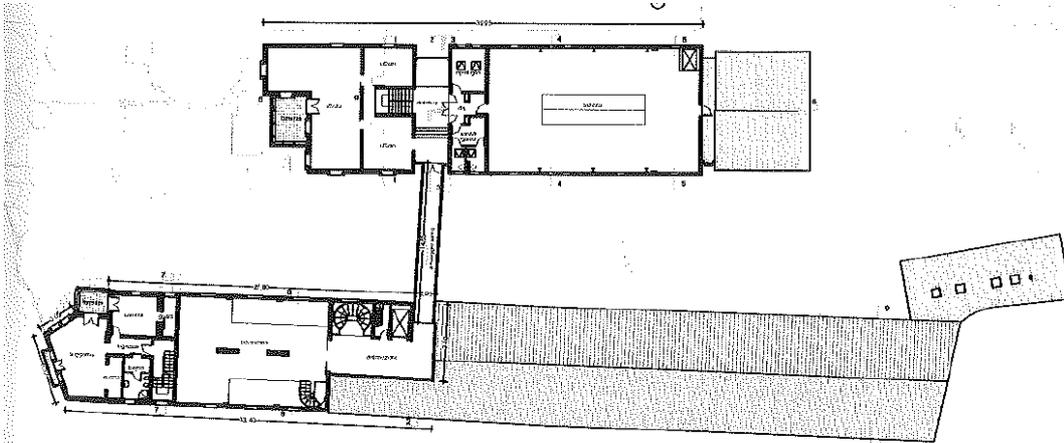


PROGETTO DI RECUPERO

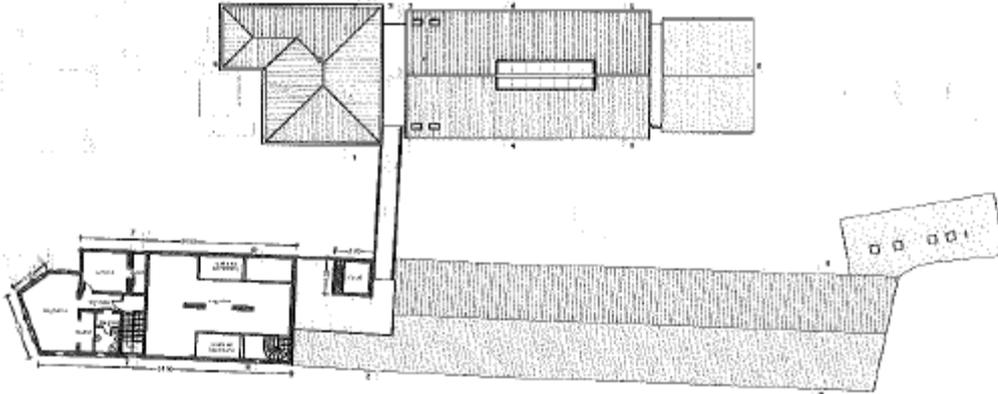




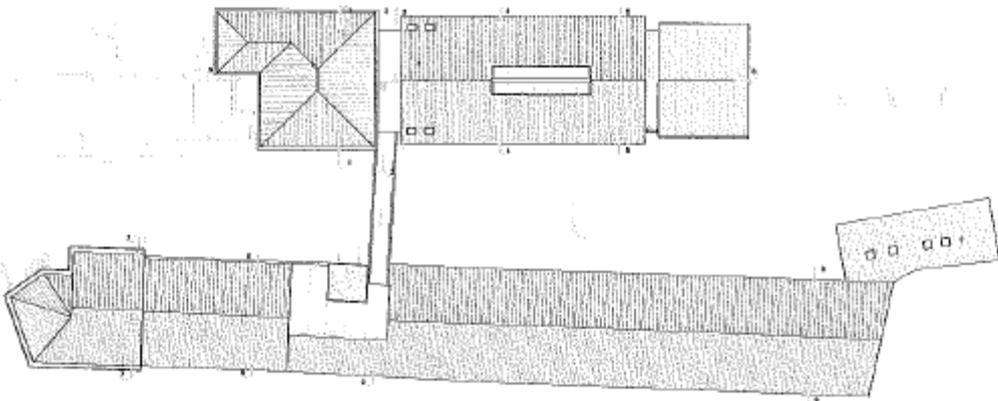
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA COPERTURE



D.7 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Caratteristiche esterne dell'unità immobiliare

La sistemazione esterna risulta ancora da ultimare e da definire; sono state eseguite le nuove recinzioni nel lato nord del lotto, improntati i marciapiedi e i collegamenti, mancano del tutto la sistemazione di accessi carrai e dei piazzali di manovra.

VILLINO (6)

Come già enunciato in precedenza la sua edificazione risulta presumibilmente degli anni 20-30, con caratteristiche tipiche di quegli anni:

muratura portante costituita in blocchi di laterizio pieno, intonaco al civile, risulta eseguito intonaco termico con sovrastante malta tipo coccio pesto;

Solai intermedi con struttura primaria e secondaria in legno, realizzata cappa portante in cls con sovrastante pannelli isolanti e riscaldamento a pavimento coperti da massetto in sabbia e cemento, il tutto ancora da ultimare.

Il tetto si presenta con orditura primaria e secondaria in legno massiccio con sovrastante manto di copertura in coppi, con grondaie, converse in rame.

Tra il locale villino (6) e il magazzino (8) è stata realizzata una nuova struttura con elementi in c.a., e copertura eseguita con l'utilizzo di pannellatura di vetro temperato ed acciaio che danno un effetto curvo alla copertura, tale elemento, risulta essere l'innesto di una futura passarella in vetro/acciaio (ancora da realizzare) di collegamento con l'ex mulino (9a,9b), che nei vari elaborati di progetto verrà destinato a laboratorio.

Esternamente mancano, ringhiere della terrazza posta a sud, rifinitura finale delle facciate, sostituzione di alcune porzioni dei pluviali attualmente ancora in pvc, marciapiedi esterni, il serramento d'ingresso nel locale atrio (porzione con tetto in vetro).

MAGAZZINO (7)

Il corpo magazzino è costituito da una struttura contigua al villino (6), le sue principali caratteristiche sono quelle degli anni 20-30 costituenti struttura in muratura con mattoni pieni, di cui al suo interno è stata creata una nuova struttura portante in ferro e fondazione a platea (si presume) con solai in lamiera grecata con soletta collaborante e massetti.

Il tetto si presenta di nuova edificazione con travi in legno con sovrastante pannellatura del tipo sandwich coibentata (cm 12) con sovrastante copertura in coppi e grondaie in rame a sezione semicircolare

Esternamente mancano le rifiniture di facciata, l'esecuzione dei marciapiedi e dell'ampliamento posto nel lato nord del fabbricato di cui mi risulta edificata la sola fondazione con le relative riprese per la successiva posa dei pilasti previsti in ferro e la cui edificazione, tipologia costruttiva e di finitura sono previsti nei computi allegati alla presente.

Tale ampliamento, non ancora realizzato, risulta essere un recupero delle varie superfetazioni demolite. Negli elaborati presenta forma rettangolare (con lati di circa 11,00x10,00m), copertura a due falde, rivestimento delle facciate in doghe di legno e destinato allo scarico merci.



LABORATORIO (8)

Avente stessa caratteristica costruttiva degli altri due elementi sopra citati, si presenta con elementi portanti vari probabilmente dovuto alle continue manutenzione e sostituzione di elementi portanti avvenuti dopo la sua edificazione avvenuti quasi sicuramente prima del 01.09.1967.

Nella sua lunghezza si presenta un tetto a due falde si presume eseguito in travi varesi e tavelloni oppure in legno con sovrastante copertura in coppi, per salvaguardarne la struttura necessita di opere di risanamento e sistemazione.

Si rilevano oltre agli scrostamenti (provocati dalla salsedine della muratura) nelle facciate, avvallamenti della copertura e scivolamenti parziali del manto di copertura probabile causa di possibili cedimenti strutturali degli elementi portanti di copertura e la sostituzione dei serramenti attualmente in ferro con vetro semplice di cui tanti rotti.

EX MULINO (9a, 9b)

Esternamente in fabbricato presenta struttura portante in mattoni pieni, fondazioni si presumono in pietra o sasso in calce, solai intermedi del tipo varese con sovrastante tavelloni e cappa in c.a./cls; la struttura del manto di copertura si presenta con orditura primaria e secondaria in travi di legno con sovrastante tavelloni e manto di copertura in coppi.

Si presume che negli anni si siano sostituiti elementi di legno per dare l'inserimento di nuovi, come putrelle e altri elementi con durabilità superiore, presumibilmente dovuto a cedimenti strutturali avvenuti negli anni.

Quanto appena enunciato si può dedurre anche dalla presenta di travature in legno tipo "fiume" e tavolame presenti ancora al suo interno di cui necessiteranno il loro sgombero o il loro risanamento per poterle riutilizzare.

La scala interna di risalita si presenta in cemento di vecchia data costituita da due travi portanti del tipo varese con scala gettata in opera.

Nel suo complesso la struttura si presenta in discrete condizioni statiche, necessitano di risanamento e adeguamento con sostituzione e inserimento di nuovi elementi strutturali.

Caratteristiche interne dell'unità immobiliare

VILLINO (6)

Al suo interno, come in precedenza già enunciato, l'immobile si presenta in fase di ristrutturazione, risulta da ultimare l'impiantistica, le rifiniture, cartongessi (con impiantistica) e la pavimentazione. Dell'impianto idrico e sanitario è stato eseguito il passaggio delle tubazioni previste, manca il pubblico allaccio, l'installazione/fornitura dei vari raccordi/sifoni, i sanitari e rubinetterie.

L'impianto termico è del tipo a pavimento, sono presenti i vari raccordi, le varie canalizzazioni, mancano le testine, l'installazione della caldaia e quanto necessario per ultimare l'opera.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti le varie canalizzazioni, mancano da ultimare il passaggio dei fili, l'installazione dei frutti e delle placche.



Risultano ultimati gli intonaci, gli alleggeriti, i massetti, mancano controsoffittature (con i relativi punti luce e isolamenti), la definizione di alcune pareti di tamponamento in cartongesso, le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni, le ringhiere di parapetto, le scale di risalita, le porte interne (ad eccezione delle tagliafuoco tra l'unità e il magazzino) e le ringhiere di parapetto nelle finestre al piano primo in quanto a una quota inferiore al metro.

MAGAZZINO (7)

Al suo interno la struttura portante è ultimata; sono stati eseguiti i massetti e gli intonaci, i serramenti, l'impianto termico risulta da finire in quanto mancano l'installazione dei termoconvettori e delle testine; l'impianto elettrico è sotto traccia con eseguite le canalizzazioni e le scatole elettriche, eseguiti parte dei passaggi dei fili, mancano i frutti e le placche. Mancano le pavimentazioni e i rivestimenti, le porte interne, l'installazione dei sanitari, dei lavandini con rubinetterie e i vari raccordi.

LABORATORIO (8)

I locali si presentano con rifiniture parziali al civile con tipologia degli anni 60-70 con intonaco, impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno, pavimentazione e rivestimenti in gres, serramenti esterni in ferro con vetro semplice, porte interne del tipo tamburato, l'impianto idrico-sanitario e termico costituito da canalizzazioni poste esternamente alla muratura; si rileva la presenza di termosifoni in ghisa nei bagni e negli uffici e termoconvettori nei locali più grandi. Lo stato manutentivo si presenta in pessime condizioni, la pavimentazione in gres e parte disconnessa, in alcune parti si evidenzia l'innalzamento. Gli intonaci necessitano di sistemazione, si rilevano problemi di scrostamenti dovuti alla salsedine che sta' intaccando la muratura, provocata sicuramente dal non isolamento con le fondazioni. I bagni sono inagibili, l'impianto elettrico, idrico e termico necessitano di messa a norma e rifacimento totale e non si garantisce la loro funzionalità.

EX MULINO (9a, 9b)

I locali presentano le principali caratteristiche costruttive e tipologie degli anni 20-30 con apportate piccoli adeguamenti/modifiche si presume negli anni 60-70; nei suoi vari locali si rilevano pavimentazioni in cls, porte interne ed esterne in tavole di legno con ferramenta in ferro, i serramenti esterni variano dal ferro al cemento con vetro semplice, molti dei quali anche rotti; l'impianto elettrico è con fili posti estrani alla muratura con frutti il tutto da eliminare e adeguare alle normative attuali.



A.8 Stato manutentivo

VILLINO (6)

La porzione si presenta in fase di ristrutturazione; alla data del sopralluogo si rileva in buono stato conservativo, senza distacchi d'intonaco o infiltrazioni considerando che risulta ancora da ultimare.

MAGAZZINO (7)

La porzione si presenta in fase di ristrutturazione; alla data del sopralluogo si rileva in buono stato conservativo, senza distacchi d'intonaco o infiltrazioni considerando che risulta ancora da ultimare.

LABORATORIO (8)

Lo stato manutentivo si presenta in pessime condizioni; la pavimentazione in gres e parte disconnessa, in alcune parti si evidenzia l'innalzamento.

Gli intonaci necessitano di sistemazione, si rilevano problemi di scrostamenti dovuti alla salsedine che sta' intaccando la muratura, provocata sicuramente dal non isolamento con le fondazioni.

I bagni sono inagibili, l'impianto elettrico, idrico e termico necessitano di messa a norma e rifacimento totale e non si garantisce la loro funzionalità.

EX MULINO (9b)

La struttura nel suo insieme risulta stabile; alla data del sopralluogo non si evidenziano crepe strutturali anche se nel suo insieme necessitano di una ristrutturazione anche pesante.

Nei vari locali si rilevano distacchi dell'intonaco al piano terra e la presenza nelle varie modifiche eseguite negli anni successiva alla sua primaria edificazione

La parte d'immobile necessita di ristrutturazione e risanamenti.



D.9 Indagine Urbanistica e conformità (urbanistica e catastale)

In seguito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi (all 23) e CDU (all 24) inviata tramite pec dal sottoscritto in data 17/04/2018, successive verifiche urbanistiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Arre svoltesi in più riprese vista l'articolazione dell'intervento ed aver ricevuto documentazione anche tramite email di cui l'ultima risalente in data 3/07/2018, successiva riverifica cartacea avvenuta in data 02/08/2018 e dopo sopralluogo avvenuto in data 18/09/2018 posso enunciare:

1) la destinazione urbanistica (all 25) dell'intera area di stima valutando il PRG approvato con deliberazione n 1767 del 06/06/2003 ricade in ZONA A ricompresa all'interno del perimetro del centro storico e ricadente in zona degradata da sottoporre a piano di recupero

2) la prima parte dell'immobile è stata edificata in un periodo antecedente al 01.09.1967, per tale motivo non si sono trovati atti e documenti inerenti alla sua prima edificazione. Altresì, tale edificazione viene dichiarata ai sensi dell'art 4 della legge 4.01.1968 n15 anche nell'atto di compravendita notaio Federico Magliulo rep 31594 del 13.05.1999 (all 26) avvenuto con l'acquisto dell'immobile da parte della ditta fallente.

Da quanto visionato presso gli uffici comunali si è riscontrato il ritiro dei seguenti titoli abilitativi:

Autorizzazione edilizia n 1/96 del 28.06.1996 (all 27) per demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni esistenti, tinteggiature e lavori di manutenzione ordinaria.

Successiva protocollazione per proroga lavori del 2.06.99 (all 28), protocollazione variante all'autorizzazione edilizia n1-1996 con richiesta prot 2351 del 25.05.1999 (all 29), integrazione del 23.07.1999 (all 30) nel quale si richiede al Comune il recupero totale dei volumi previsti in demolizione con successivo rilascio dell'autorizzazione n 4/99 del 16.10.1999. (all 31)

Concessione in sanatoria in data 12.03.1999 n 230/S/95 con successiva abitabilità/agibilità in data 12.03.1999.

In data 8.11.2004 è stata protocollata DIA n prot 5862 pratica 39/04 (all 32,33,34,35,36) avente come oggetto il recupero dell'area "ex Stimamiglio" ristrutturazione degli edifici 6-7, con inizio lavori del 2.05.2005 (all 37) con incarico all'impresa "██████████", successivamente sostituita in data 31.01.2006 con la ditta "██████████" con comunicazione prot 567 del 31.06.2006 (all 38).

In data 09.10.2006 prot 577 la ditta intestata ha provveduto alla presentazione di Piano di recupero denominato "ex Stimamiglio" art 20 delle LR 11/04 con successive integrazioni e aggiornamenti del 30.01.2007 (all 39,40) secondo il progetto redatto dall'██████████ di Este.

La pratica risulta nel suo insieme molto complessa in quanto prevede una serie di opere di riorganizzazione dell'intero comparto edilizio, il tutto già enunciato nella descrizione delle unità.

La pratica è stata pubblicata con delibera comunale del 21.05.2007 n 15/07 (all 41) e approvata con verbale di giunta comunale n 18/2007 e pubblicata il 29.03.2007 (all 42).

In fase di adozione e approvazione, è stata eseguita la richiesta per poter accedere a un contributo regionale per "interventi regionali a favore dei centri storici dei Comuni Minori" LR 01.02.2001 n 2 protocollata in data 12.04.2007 prot 2167 (all 43) nel quale si evince che



la ristrutturazione per i fabbricati 6,7 ammonta a un importo lavori pari a € 861.205,57 ripartito in:

- lavori di recupero e restauro dell'esistente € 501.908,17
- Lavori di riedificazione € 235.278,21
- Lavori di rifacimento recinzioni € 45.727,18
- Iva (max 10%) € 78.291,41

Tale richiesta è andata a buon fine con determina di Giunta Regionale n 1762 in data 01.07.2008 per un ammontare dei lavori rientranti pari a € 235.452,42 e pertanto beneficiario di un contributo pari a € 94.180,97.

Tale contributo è stato accettato dalla ditta [REDACTED] con comunicazione pervenuta al Comune di Arre in data 29.08.2008 prot 4367 in seguito alla richiesta eseguita dal ente prot 3969 del 29.07.2008, con data come scadenza delle esecuzioni delle opere il 12.08.2010 pena la revoca dei contributi assegnati.

La stessa ditta intestataria ha ritenuto di operare stralci al "piano di recupero" suddividendo l'intervento come in precedenza enunciato in:

Stralcio A – Villino e Magazzino

Stralcio B – Laboratorio e servizi laboratorio

Stralcio C – Ex Mulino e Torre

Stralcio D- Palazzina (ora altra proprietà e non oggetto di perizia) diventando a tutti gli effetti un "piano guida".

In ossequio a quanto presentato, si è dato attuazione al ritiro del Permesso di Costruire n 05-08 pratica n PC 2008/05 prot 5135 del 06.10.2009 (all 44) inerente al solo stralcio A.

Nel PC risultano correttamente pagate gli oneri concessori (primari, secondari e costo di costruzione) per un totale di € 10.514,18.

Al progetto risultano allegate oltre alle tavole progettuali (all.45), la relazione ai sensi del DL 05.12.1997 "sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici" (all 46), schema fognario (all 47), relazione tecnica di cui all'art 28 del DL n 10 del 09.01.1991 e succ "attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici" (all 48) e altra documentazione per il ritiro.

In data 29.09.2010 si è provveduto a dare inizio lavori (all 49) indicando come data effettiva il 04.10.2010 con Direttore Lavori l'arch. [REDACTED] (iscrizione PD 572), impresa esecutrice [REDACTED] e responsabile per la sicurezza [REDACTED] (incaricato anche in sostituzione del precedente coordinatore [REDACTED] nominato per i lavori di cui la DIA 39/04).

In fase lavori vengono depositati presso gli uffici comunali come previsto dalla LR 01.02.2001 le relative fatture degli interventi eseguiti con computi metrici (SAL), schema di certificato di regolare esecuzione per interventi realizzati da soggetti privati.

Nella determina n 77/2010 del 4.01.2010 (all 50) si evince che l'unico stralcio lavori ammesso a beneficio ammonta a € 89.871,34 quantificando il contributo a € 35.948,54 pari al 40% dei lavori eseguiti

Con determinazione n 29/2011 del 16.05.2011(all 51) il Comune di Arre a provveduto alla restituzione delle somme ricevute alla Regione Veneto.

In data 20/09/2013 prot 4184 (all 52) è stata richiesta proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori relativi alle dotazioni impiantistiche e alle opere interne di rifinitura; tale domanda risulta in fase d'integrazione in seguito alla richiesta del comune del 05.12.2013 (all 52)



Conformità urbanistica:

In seguito al sopralluogo in loco effettuato dallo scrivente perito in data 18/09/2018 si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

La disposizione dei locali interni di cui allo stralcio A “Villino 6 e magazzino 7”, pur essendo ancora da ultimare, risultano quelle delle tavole di progetto allegato alla presente (all 45).

Si sono rilevate piccole discrepanze sulle misurazioni e l’effettivo realizzato, comunque rientranti nelle tolleranze previste dall’art. 34 del DPR 380/01.

Si rileva che l’altezza d’imposta dei montanti del cartongesso in prossimità del piano primo nei locali uffici posti nell’ ex villino risultano ad un’altezza di 2,94m, pur rientrando nella tolleranza prevista dall’art 34 , si consiglia la rimozione totale e un ripristino a quota finita di m 3,00 in quanto per un buco normativo non si è riusciti ancora ad interpretare se rientra anche l’altezza utile dei locali ai fini ULSS.

Conformità catastale:

Oltre a quanto enunciato in precedenza riguardante la sistemazione dell’elaborato planimetrico (pag 10), ai sensi della legge 78/2010 e succ DL 50/2017, si rilevano le seguenti difformità catastali:

Catasto Terreni, risulta difforme la sagoma dei fabbricati rappresentati in mappa di cui ai sub 8,10 e sono state demolite le porzioni situate a nord del lotto e identificate come parte dei sub 9,12,13.



Altresì, da quanto rilevato occorrerà apposita pratica catastale al Catasto Terreni attraverso procedura PREGEO e adeguare la mappa allo stato di fatto dei luoghi.

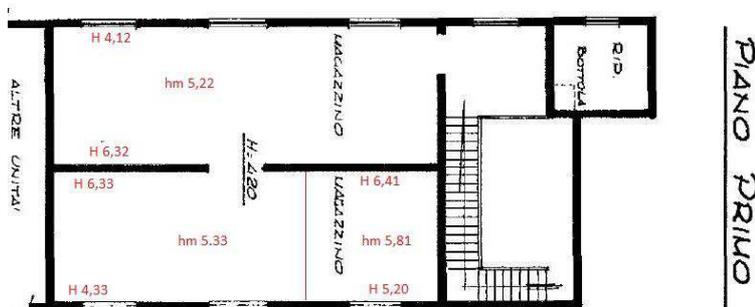


Catasto fabbricati:

sub 9 “villino” (all 53) attualmente in fase di ristrutturazione, la sua planimetria risulta difforme allo stato di fatto dei luoghi, alla destinazione urbanistica in progetto e risulta demolita la porzione situata a nord come in precedenza enunciato.

sub 10 “magazzino” (all 54) attualmente in fase di ristrutturazione, la sua planimetria risulta difforme allo stato di fatto dei luoghi.

Sub 11 “porzione ex mulino” (all 55) si rilevano delle discrepanze sulle altezze dei locali posti al piano primo, pertanto si rileva:



Si pone l'attenzione al fatto che non si è riusciti ad accedere al locale della torre posta al piano secondo in quanto inaccessibile e in pessime condizioni.

Sub 12 “porzione ex mulino” (all 56) Come in precedenza enunciato risulta demolita la porzione di unità situata a nord del lotto e si rileva che il locale magazzino presenta un'altezza di 4,65 m a differenza di quanto indicato nelle planimetria.

Sub 13 “laboratorio” (all 57) Come in precedenza enunciato risulta demolita la porzione di unità situata a nord del lotto .

Per la sistemazione catastale al Catasto Fabbricati occorrerà eseguire delle apposite pratiche catastali attraverso procedura DOCFA nel quale dovranno:

- 1) in una pratica con causale divisione, fusione, demolizione parziale e ristrutturazione per le porzioni di cui ai sub 9,10 creando delle unità in corso di definizione (categoria F/4);
- 2) Una pratica con causale “esatta rappresentazione grafica” nel quale si sistemano le altezze di cui al sub 11
- 3) Pratica con causale “demolizione parziale ed esatta rappresentazione grafica” per sistemare le discrepanze di cui al sub 12
- 4) Pratica con causale “demolizione parziale” per sistemare le discrepanze di cui al sub 13

Nota

In seguito a quanto riscontrato, lo scrivente può attestare, in virtù del D.l. n. 78/2010 e della legge 47/85 e succ., la non vendibilità e commerciabilità del bene nella normale compravendita immobiliare fino alla regolarizzazione di tali difformità.



Si fa presente che la non vendibilità non è attribuibile alla vendita nella procedura esecutiva, concorsuale, altresì si ricorda quanto previsto anche nel DL 16 del 23/04/1985 e successive modifiche e integrazioni.

D.10 Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto della stima alla data del sopralluogo risultava occupato con materiali della ditta fallente.

D.11 Note tecniche

D.Lgs n 192/2005

Alla luce dell'art 6 del D.Lgs n 192 del 2005 e successive integrazioni, vista la non necessità dell'inserimento dell'attestato di prestazione energetica negli annunci delle vendite forzate degli immobili, lo scrivente perito per dare un'informazione più corretta e trasparente a terzi in base a parametri rilevati e presunti deduce che:

Per i sub 9 e 10

Considerando che l'immobile è ancora in fase di ristrutturazione ed ad oggi non risultano ancora installato il generatore, manca l'ultimazione dell'impianto, gli isolamenti, per dare una classificazione energetica al finito mi riferirò a quanto dedotto dalla relazione tecnica di cui all'art 28 della legge n 10 del 9.01.1991 e successivi Dlgs (all 48) a firma del Perito Industriale Pescante Stefano allegata al PC 05-08:

A)per la porzione rientrante in categoria E.2 “ edifici adibiti a uffici e assimilabili” risulta previsto:

- 1) Impianto termico centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda con caldaia a condensazione alimentata a gas metano
- 2) Tubazioni in rame dalla caldaia ai collettori, in polietilene dai collettori e posati a spira sul pavimento
- 3) Ventilazione forzata non prevista
- 4) Previsto accumulatore solare da 3000,00 litri e un secondo da 1000.
- 5) Previsione impianto con produzione minima di 0,20kw
- 6) Installazione di serramenti basso emissivi
- 7) Inserimento di intonaco isolante sulle murature verso l'esterno da porsi sia internamente che esternamente ai locali, materiale previsto tipo volcalite per uno spessore di 3cm su ogni parete
- 8) Sul pavimento su terreno previsto l'inserimento di isolante dello spessore di 3cm nei vari pacchetti
- 9) Copertura a falde con travi in legno e pannello sandwich con interposto polistirene da cm 12
- 10) Controsoffittatura con pannelli di cartongesso e sovrastante pannello di lana di vetro spessore 12cm



SI PUO' IPOTIZZARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO A ULTIMAZIONE LAVORI POTRA' RICADERE:

	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$0,40 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$0,60 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$0,80 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$1,00 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$1,20 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$1,50 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{g,ren,inf,standard}$	} D / E
$2,00 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{g,ren,inf,standard}$	
$2,60 EP_{g,ren,inf,standard} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{g,ren,inf,standard}$	
	Classe G	$> 3,50 EP_{g,ren,inf,standard}$	

B) per la porzione rientrante in categoria E.5 “ magazzino di vendita all’ingrosso” risulta previsto:

- 1) Impianto termico centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda con caldaia a condensazione alimentata a gas metano
- 2) Tubazioni in rame dalla caldaia ai collettori, in polietilene dai collettori e posati a spira sul pavimento
- 3) N 2 unità ventilanti al piano terra
- 4) Previsto accumulatore solare da 3000,00 litri e un secondo da 1000.
- 5) Previsione impianto con produzione minima di 0,20kw
- 6) Installazione di serramenti con vetrocamera basso emissivi
- 7) Inserimento di intonaco isolante sulle murature verso l’esterno da porsi sia internamente che esternamente ai locali, materiale previsto tipo volcalite per uno spessore di 3cm su ogni parete;
- 8) Sul pavimento su terreno previsto l’inserimento di isolante dello spessore di 3cm nei vari pacchetti
- 9) Copertura a falde con travi in legno e pannello sandwich con interposto polistirene da cm 12
- 10) Controsoffittatura con pannelli di cartongesso e sovrastante pannello di lana di vetro spessore 12cm



SI PUO' IPOTIZZARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO A ULTIMAZIONE LAVORI POTRA' RICADERE:

	Classe A4	≤ 0,40 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,40 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A3	≤ 0,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A2	≤ 0,80 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,80 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A1	≤ 1,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe B	≤ 1,20 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,20 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe C	≤ 1,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe D	≤ 2,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
2,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe E	≤ 2,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
2,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe F	≤ 3,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
	Classe G	> 3,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}

} D / E

Per i sub 11 e 12

Le unità in oggetto non necessitano di classificazione energetica in quanto prive di impianto e generatore.

Per i sub 13

Considerando che l'immobile è in precarie condizioni, non mi risulta installata la caldaia o se presente ormai dismessa, in loco si rileva la presenza di termosifoni in ghisa nei locali a servizi e dei termoconvettori nei vari locali ad uso laboratorio; l'acqua calda sanitaria risulta eseguita da un vecchio bollitore posto nel locale bagno nella parte nord dell'unità; i serramenti sono in ferro a vetro semplice e la muratura in mattoni pieni intonacati al civile

SI PUO' IPOTIZZARE CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO POTRA' RICADERE:

	Classe A4	≤ 0,40 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,40 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A3	≤ 0,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A2	≤ 0,80 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
0,80 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe A1	≤ 1,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe B	≤ 1,20 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,20 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe C	≤ 1,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
1,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe D	≤ 2,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
2,00 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe E	≤ 2,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
2,60 EP _{g,ri,nen,rif,standard} <	Classe F	≤ 3,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}
	Classe G	> 3,50 EP _{g,ri,nen,rif,standard}





D.12 Metodologia di stima

Per l'elaborazione della stima delle unità immobiliari sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- a) consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- b) dati storici dedotti direttamente da transazioni, perizie di stima, etc. effettuate recentemente con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;
- c) consultazione di operatori immobiliari specializzati e agenzie immobiliari, al fine di ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute.

Il valore corrispondente al più probabile prezzo di mercato verrà attribuito in relazione all'ubicazione, alle caratteristiche estrinseche e intrinseche, alle dimensioni e allo stato in cui si trova l'immobile. Considerando che non si sono rilevate tipologie di immobili con caratteristiche e destinazioni d'uso simili all'oggetto di stima, si può solo dedurre che l'immobile nel suo insieme non abbia una buona commerciabilità; lo scrivente perito in base alla sua esperienza personale e dopo aver provato a chiedere informazioni presso agenzie di zona i quali mi confermano che l'attuale andamento del mercato risulta fermo nel comune di Arre, stabilisce un valore unitario, pari a:

VILLINO (6) MAGAZZINO (7) ad uso commerciale da ultimare, facenti parte dei sub 9,10:

€/MQ 650,00

Tale valore è comprensivo della possibilità edificatoria prevista in ampliamento di cui ai punti precedenti.

LABORATORIO (8) ex MULINO(9b) ad uso commerciale, facenti parte dei sub 11,12,13:

€/mq 300,00

Tali valori sono da intendersi comprensivi dell'area esterna esclusiva censita con il subalterno 4.

Calcolo della superficie commerciabile (€/m²)

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata dalle tabelle riportate nella stima dell'Agenzia del Territorio Provinciale di Padova.

La superficie commerciale viene determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e risulta essere quella della seguente tabella:

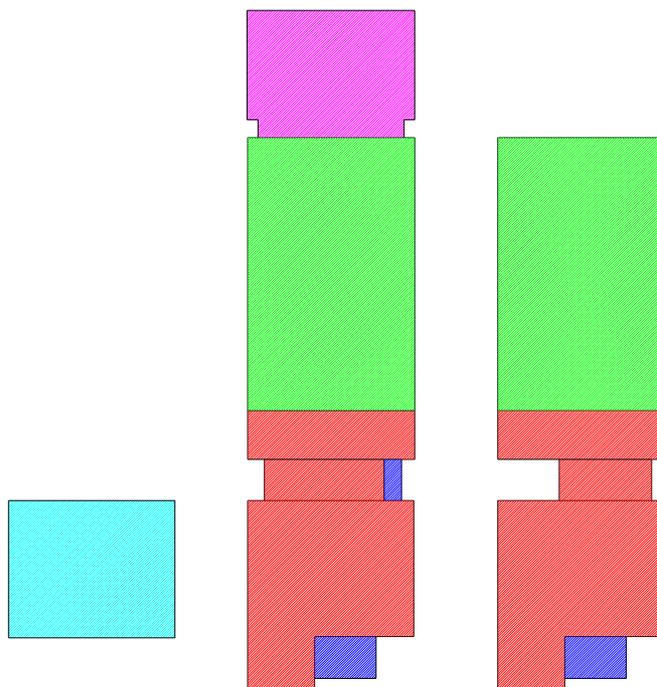


VILLINO (6) e MAGAZZINO (7)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale superficie Commerciale
Uffici, Servizi	394	1	394
magazzino	470	0,80	376
Archivio interrato	118	0,70	82,60
Ampliamento non realizzato	107,00	0,20	21,40
Portici, poggioli	30	0,35	10,50
Superficie omogeneizzata			884,50

ROSSO superficie considerata al 100%
 VERDE superficie considerata al 80%
 AZZURRO superficie considerata al 70%
 BLU superficie considerata al 35%
 MAGENTA superficie considerata al 20%

PIANO INTERRATO PIANO TERRA PIANO PRIMO

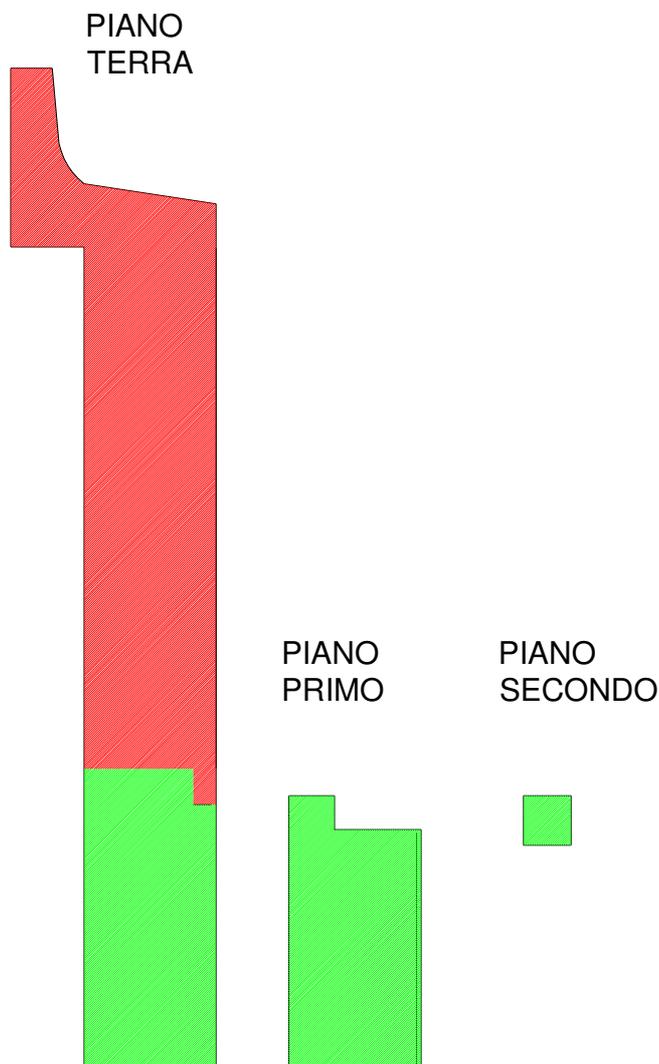




LABORATORIO (8) e EX MULINO (9b)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale superficie Commerciale
Laboratorio e servizi parte nord (8)	547	1	547
Magazzini e laboratorio (9)	466	0,80	372,80
Superficie omogeneizzata			919,80

ROSSO superficie considerata al 100%
 VERDE superficie considerata al 80%





Valore di mercato

Considerando che l'attuale vendita risulta difficile con tempi di collocamento lunghi soprattutto dovuti alla crisi del mercato immobiliare, la localizzazione del bene in un Comune con basso mercato immobiliare e un immobile privo di appetibilità commerciale, la presenza in zona di immobili alle aste giudiziali che in questi anni hanno fatto crollare i prezzi degli immobili soprattutto nel nord/est Italia, a parere dello scrivente perito e in ossequio di quanto incaricatomi, un valore considerato equo per la vendita di un immobile con simili caratteristiche di vetustà e stato di manutenzione può ammontare a:

650,00 €/mq commerciale quale valore di mercato attribuito ai fabbricati denominati VILLINO (6) e MAGAZZINO (7); valore dovuto allo stato di fatto dei fabbricati, essendo già stati interessati dai lavori di ristrutturazione previsti dal Piano di Recupero concesso.

In un unico corpo, si attribuisce un valore di mercato:

$$884,50 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 574.925,00$$

300,00 €/mq commerciale quale valore di mercato attribuito ai fabbricati denominati LABORATORIO (8) e EX MULINO (9b); valore dovuto allo stato di fatto precario dei fabbricati, non essendo ancora stati interessati dai lavori di ristrutturazione previsti dal Piano di Recupero concesso.

In un unico corpo, si attribuisce un valore di mercato:

$$919,80 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 275.960,00$$

Totale valore di mercato dell'intero compendio immobiliare = € 850.885,00

Decurtazione delle spese inerenti alla sistemazione catastale sull'immobile :

-Pratica catastale comprensiva di spese di diritti catastali valutazione a corpo € 4.000,00
(quattromila euro/00)

Quindi:

$$850.885,00\text{€} - 4.000,00\text{€} = 846.885,00\text{€}$$

Più probabile valore di mercato = 847.000,00 € (ottocentoquarantasette/00 Euro)

Il valore così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato alla data odierna, considerando il bene libero da ipoteche, persone, trascrizioni, atti pregiudizievoli e comprensivo delle aree comuni.

Nota:

Tutti gli allegati di questo "Lotto" sono nel fascicolo allegati -D