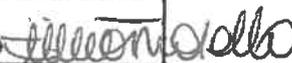


E' conforme al corrispondente atto / documento inviato telematicamente.

Il Consulente Tecnico



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**Sezione Civile e Fallimentare**

**G.D. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino**

**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Fallimento n. 298/2013**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Curatori fallimentari**

Dott. Luca Pieretti con studio a Padova, Piazza Salvemini n. 2

Dott. Michele Antonucci con studio a Padova, via XX Settembre n. 79

**Periti Estimatori**

Ing. Roberto Grassetto con studio a Padova, via Makallè n. 97 sc. A

Geom. Enrico Tridello con studio a Padova, via Makallè n. 12.

\*\*\*\*\*

## INDICE

1. INCARICO - QUESITO .....	3
2. PREMESSE .....	5
3. INDAGINI SVOLTE.....	5
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO..	6
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO .....	7
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.E.U. - N.C.T.).....	7
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO.....	8
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....	20
9. CONFINI DI PROPRIETA' .....	21
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	22
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	24
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	24
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	24
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO	

IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	24
15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE.....	25

\*\*\*\*\*

### 1. INCARICO - QUESITO

I sottoscritti Roberto Grassetto, nato a Padova il 19.10.1953, domiciliato in Padova c.a.p. 35138, via Makallè n. 97 sc. A, c.f. GRSRRT53L19G224W, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 1347 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1340, ed Enrico Tridello, nato a Padova il 18.03.1964, domiciliato a Padova, c.a.p. 35138, via Makallè n. 12, c.f. TRDNRC64C18G224X, iscritto al Collegio dei geometri di Padova al n. 3373 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1654, nominati C.T.U. nel fallimento in oggetto dal Curatore Dott. Luca Pietretti con apposito provvedimento, venivano incaricati di effettuare la stima degli immobili di proprietà della fallita, nonché della consulenza generica in ordine alle problematiche relative alla gestione e vendita dei predetti immobili.

Al fine di poter adeguatamente rispondere alle richieste della Curatela Fallimentare gli scriventi hanno provveduto ad esperire le seguenti formalità:

1. descrizione dei beni pignorati, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dai titoli di provenienza, con le risultanze catastali e lo stato

di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;

- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;

- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;

- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità;

- l'esistenza di eventuali opere abusive [omissis];

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.

4. identificazione, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima, in caso di variazioni;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, oneri reali, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni);

6. predisposizione della propria relazione con i relativi allegati.

## **2. PREMESSE**

Trattasi di terreni con destinazione produttivo artigianale ed industriale ubicati nella zona a nord di Cavarzere (VE), più precisamente a ridosso della zona industriale del capoluogo, che verranno identificati con la denominazione "LOTTO 1" e di un terreno edificabile ricadente all'interno del complesso di archeologia industriale denominato ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere (VE), che verrà identificato con la denominazione "LOTTO 2".

## **3. INDAGINI SVOLTE**

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni sono state effettuate delle visure presso l'Agenzia del Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti necessari e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.

- visura catastale per soggetto e visura storica

Sono stati esaminati i documenti a disposizione della procedura e sono state effettuate delle ispezioni presso le Conservatorie RR.II. competenti, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni

nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni.

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere (VE), reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;

- certificati di destinazione urbanistica.

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nei siti oggetto di perizia nel corso dei quali sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio degli scriventi risultano degni di nota.

Sono stati realizzati dei rilievi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, le stampe significative (allegato n. 6).

Sono state poi effettuate indagini di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato e conseguentemente il valore degli immobili in oggetto considerando gli aspetti che li condizionano.

#### **4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (AII.1)**

Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**UNITÀ NEGOZIALE n. 1 (Per il diritto di PROPRIETÀ')**

Immobile n. 158

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,

Particella 5 – subalterno 119 - Natura T-TERRENO – Consistenza 995 mq

– Via CAMILLO CAVOUR – Piano T;

Immobile n. 159

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 5 – subalterno 120 - Natura T-TERRENO – Consistenza 990 mq  
– Via CAMILLO CAVOUR – Piano T;  
Immobile n. 160

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 5 – subalterno 121 - Natura T-TERRENO – Consistenza 840 mq  
– Via CAMILLO CAVOUR – Piano T;  
Immobile n. 194

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto TERRENI - Foglio 26, Parti-  
cella 945 - Natura T-TERRENO – Consistenza 46 are 80 centiare;  
Immobile n. 195

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto TERRENI - Foglio 26, Parti-  
cella 949 - Natura T-TERRENO – Consistenza 78 are.

**5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA  
TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E  
QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento  
**COINCIDONO** con quelli rilevati presso l'Agenzia del Territorio.

**6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA  
DEL TERRITORIO (N.C.T. – N.C.E.U.) – (All.ti 2.1 – 2.2 – 2.3)**

COMUNE DI CAVARZERE (VE) - Catasto TERRENI

Foglio 26

mapp. 945 – seminativo – cl. 2 – are 46 ca 80 – R.D. € 36,53 – R.A. € 29,00;

mapp. 949 – seminativo – cl. 1 – are 78 ca 00 – R.D. € 72,85 – R.A. € 50,36;

COMUNE DI CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI

Foglio 35

mapp. 5 – subalterno 119 – area urbana – consistenza 995 mq – Via Camillo

Cavour, piano T;

mapp. 5 – subalterno 120 – area urbana – consistenza 990 mq – Via Camillo

Cavour, piano T;

mapp. 5 – subalterno 121 – area urbana – consistenza 840 mq – Via Camillo

Cavour, piano T;

parzialmente facenti parte delle particelle 495 e 497 censite al catasto terreni del Comune di Cavarzere al foglio 35 – ente urbano – aventi rispettivamente superficie are 17 ca 25 e ha 2 are 65 ca 81 e così intestati:

1.

**7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO (All. 3)**

Gli scriventi periti hanno provveduto ad effettuare la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia riscontrando quanto segue:

**PROVENIENZA**

**Trascrizioni a favore**

- nota del 31.12.1998

**Titolo**

Atto di compravendita

**Soggetti****A favore:****Contro:**

mediante il quale la Fondazione Scientifica Querini Stampalia cedeva e vendeva, tra l'altro, alla società \_\_\_\_\_ proprietà delle particelle così individuate al Catasto Terreni – Comune di Cavarzere

foglio 26

particella 870 – Ha. 7.81.85;

particella 867 – Ha. 0.82.45 (dalla quale deriva la particella 945);

particella 869 – Ha. 5.68.40 (dalla quale deriva la particella 949);

per una superficie complessiva di Ha. 14.32.70, reali mq 144.178.

- nota del 13.04.2002

**Titolo**

Atto di compravendita

**Soggetti****A favore:****Contro:**

mediante il quale la società \_\_\_\_\_ cedeva e vendeva alla società \_\_\_\_\_ la proprietà, tra l'altro, delle particelle così individuate al Catasto Fabbricati – Comune di Cavarzere – foglio 35 – particella 5

subalterno 57 – D1 Opifici – Via Cavour - piano T;

subalterno 58 – D1 Opifici – Via Cavour - piano T;

subalterno 62 – D1 Opifici – Via Cavour - piano T;

dalle quali sono derivati gli attuali subalterni 119 – 120 – 121, con incluso, a carico della ditta venditrice *"....ogni costo ed onere economico inerente e conseguente alla sopravvenuta necessita della società "Cosecon s.p.a." di procedere alla bonifica dell'area oggetto di acquisto da eventuale materiale speciale in senso lato, tossico e/o nocivo, pericoloso e/o non pericoloso, già ivi utilizzato o depositato, presente sopra il livello del suolo, graverà esclusivamente sulla società "Triveneta Immobiliare a Responsabilità Limitata"....."*.

**Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere**

- **nota del 17.03.1999**

**Titolo**

Convenzione per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone"

....." interessante le seguenti particelle

così individuate al Catasto Terreni – Comune di Cavarzere

foglio 26

particella 870 – Ha. 7.81.85;

particella 867 – Ha. 0.82.45 (dalla quale deriva la particella 945);

particella 869 – Ha. 5.68.40 (dalla quale deriva la particella 949);

per una superficie complessiva di Ha. 14.32.70, reali mq 144.178.

- **nota del 14.12.2000**

**Titolo**

Convenzione integrativa a quella stipulata .....

la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone"

tra

ressante, tra l'altro, le seguenti particelle così individuate al Catasto Terreni – Comune di Cavarzere

foglio 26

particella 945 (ex 867/a) – Ha. 0.46.80;

particella 949 (ex 869/b) – Ha. 0.78.00.

• nota del 26.03.2003

**Titolo**

Convenzione amministrativa

finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al recupero dei fabbricati 9 e 13 ed interessante parte della particella così individuata al Catasto Fabbricati – Comune di Cavarzere – foglio 35 – particella 5 subalterno 62 – D1 Opifici – Via Cavour - piano T.

• nota del 31.10.2003

**Titolo**

Convenzione integrativa a quelle stipulate

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "Piano di Lottizzazione per il completamento dell'area industriale Nord-Gorzone"

interessante, tra l'altro, le seguenti particelle così individuate al Catasto

Terreni – Comune di Cavarzere

foglio 26

particella 945 – Ha. 0.46.80;

particella 949 – Ha. 0.78.00.

• nota del 14.06.2006

**Titolo**

Convenzione edilizia ( )

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

mediante la quale la società si impegnava a dare attuazione della Unità Minima di Intervento (U.M.I.) n. A1 (Urbanistica) dell'ambito di intervento "A" dando esecuzione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguardante, tra l'altro, i beni oggetto della presente relazione di stima.

• nota del 17.01.2011

**Titolo**

Ipoteca ( )

**Soggetti**

**A favore:** ( )

**Contro:** ( )

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

Restrizione di beni.

- **nota del 17.01.2011**

**Titolo**

Ipoteca

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

Restrizione di beni.

• **nota del 17.01.2011**

**Titolo**

Ipoteca

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data 19.08.2011**

Restrizione di beni.

• nota del 17.01.2011

**Titolo**

**Ipoteca**

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

Restrizione di beni.

• nota del 18.01.2011

**Titolo**

**Ipoteca**



gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così cen-  
siti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - con-  
sistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35  
particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;  
particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;  
particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data** .....

Restrizione di beni.

- nota del 18.01.2011

**Titolo**

Ipoteca

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così cen-  
siti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - con-  
sistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

Restrizione di beni.

- **nota del 18.01.2011**

**Titolo**

Ipoteca

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:**

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;

particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

	Restrizione di beni.	
	• nota del 18.01.2011	
	<b>Titolo</b>	
	Ipoteca	
	<b>Soggetti</b>	
	<b>A favore:</b>	
	<b>Contro:</b>	
	gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:	
	Comune di Cavarzere – Catasto Terreni – Foglio 35 – particella 495 - consistenza 17 are 25 centiare;	
	Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35	
	particella 119 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;	
	particella 120 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T;	
	particella 121 – EU - Ente Urbano – Via Camillo Cavour – piano T.	
	Seguono le seguenti Annotazioni:	
	<b>data</b>	
	Restrizione di beni.	
	• nota del 06.03.2014	
	<b>Titolo</b>	
	Sentenza dichiarativa di fallimento emessa	



zialmente alla fascia di rispetto stradale), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 949 del foglio 26:

area non pianificata dal 08 marzo 2016, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004 per intervenuta decadenza delle previsioni del P.I.P. (sistema della produzione P tessuto di espansione per insediamenti produttivi artigianali ed industriali P1.2 – ambiti destinati a nuovi insediamenti che si attuano tramite PUA – contesto 1.30 a ( $R_c = 0,5 \text{ m,q/mq}$  della Sf) assoggettato parzialmente alle fasce di rispetto dagli elettrodotti), secondo i disposti dell'art. 18, comma 7, della L.R. medesima, fino a nuova disciplina urbanistica;

mappale 495 del foglio 35:

sistema della produzione P tessuto produttivo speciale P.S. (cfr. art. 36 N.T.O. del P.I.) contesto 1.26 assoggettati a sito monumentale e regolato da specifico strumento urbanistico attuativo approvato – piano ancora vigente ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della legge n. 98/2013" il termine di validità nonché i termini di inizio e fine dei lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31.12.2012, sono prorogati di tre anni;

il tutto meglio individuabile all'interno dell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

#### **9. CONFINI DI PROPRIETA'**

Le singole particelle facenti parte del compendio immobiliare in oggetto confinano come segue:

Foglio 26

	particella 945
	a Nord – particella 874 altra ditta;
	ad Est – particelle 1027, 114, 1145 e 1146 altre ditte;
	a Sud – particella 949 stessa ditta;
	ad Ovest – particella 866 altra ditta;
	particella 949
	a Nord – particella 945 stessa ditta;
	ad Est – particelle 982, 1015, 1016, 1041, 1096, 1146, 1153, 1154 altre ditte;
	a Sud – particella 1149 altra ditta;
	ad Ovest – particella 1149 altra ditta;
	Foglio 35
	particella 495
	a Nord – area urbana in proprietà della stessa ditta;
	ad Est – area urbana in proprietà della stessa ditta;
	a Sud – area urbana in proprietà della stessa ditta;
	ad Ovest – area urbana in proprietà della stessa ditta.
	<b>10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>
	<b>CONSISTENZA DEGLI STESSI</b>
	Lo stato dei luoghi è rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.
	Trattasi di beni facenti parte di specifiche aree ubicate rispettivamente nella zona a nord di Cavarzere (VE), più precisamente a ridosso della zona industriale del capoluogo, identificati, come precedentemente indicato, con la denominazione “LOTTO 1” e di un terreno edificabile ricadente all’interno

del complesso di archeologia industriale denominato ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere (VE), anch'esso precedentemente identificato con la denominazione "LOTTO 2".

Più precisamente:

i beni del lotto 1, ubicati in località Gorzone nei pressi della Strada Provinciale Cavarzere Romea e della Strada Regionale n. 516 Piovese, presentano forma stretta ed allungata, sono caratterizzati dalla presenza di un fosso di smaltimento delle acque meteoriche, non sono urbanizzati e si collocano a ridosso dell'attuale zona industriale con quella agricola: la loro forma ne impedisce qualsiasi edificazione indipendente, ma li predispone per essere eventualmente acquistati dai vicini per accorparli ai lotti adiacenti;

la particella costituente il lotto 2, ubicata all'interno del complesso edilizio denominato "Ex Distilleria e Zuccherificio Montesi", è di fatto un'area edificabile destinata, in origine, all'edificazione del fabbricato 15, previsto all'interno del Piano di Recupero (allegato n. 5).

Le norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero "Ex Zuccherificio Montesi" determinano, per l'area in oggetto, le seguenti caratteristiche:

destinazioni ammesse

terziario (direzionale e commerciale)	mq	2.963,00
artigianale	mq	5.965,00
superficie massima coperta	mq	1.488,00
n° massimo dei piani	n°	6
altezza massima ammissibile	ml	18,00
volume massimo ammissibile	mc	30.950,00



**ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI.**

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura esecutiva.

Si segnala altresì la presenza del seguente vincolo citato all'interno dell'atto di compravendita

1 - servitù, a favore

**15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE**

In considerazione di quanto sopra esposto, vista la consistenza dei beni, la loro ubicazione, le previsioni del vigente Piano degli Interventi che riguardano aree edificabili e potenzialmente edificabili, seppur con strumenti urbanistici attuativi e quindi non immediatamente disponibili, l'attuale difficile andamento del mercato immobiliare specificamente per operazioni di natura industriale-artigianale, la presenza di vincoli e diritti reali, e dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

**Lotto 1**

**Terreno a destinazione industriale-artigianale non urbanizzato  
sito in Comune di Cavarzere (VE)**

**DIRITTO VENDUTO:**

N.C.T. – Comune di Cavarzere - Foglio 26	
mapp. 945 – seminativo – cl. 2 – are 46 ca 80 – R.D. € 36,53 – R.A. € 29,00;	
mapp. 949 – seminativo – cl. 1 – are 78 ca 00 – R.D. € 72,85 – R.A. € 50,36;	
m <sup>q</sup> 12.480 x €/m <sup>q</sup> 6,00 = € 74.880,00	
In arrotondamento	
<b>€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)</b>	
<b>Lotto 2</b>	
<b>Terreno edificabile sito all'interno del complesso denominato</b>	
<b>"Ex Zuccherificio.Montesi" sito in Comune di Cavarzere (VE)</b>	
<b>DIRITTO VENDUTO:</b>	
N.C.E.U. – Comune di Cavarzere - Foglio 35	
mapp. 5 – subalterno 119 – area urbana – consistenza 995 m <sup>q</sup> – Via Camillo Cavour, piano T;	
mapp. 5 – subalterno 120 – area urbana – consistenza 990 m <sup>q</sup> – Via Camillo Cavour, piano T;	
mapp. 5 – subalterno 121 – area urbana – consistenza 840 m <sup>q</sup> – Via Camillo Cavour, piano T;	
mc 30.950,00 x €/mc 20,00 = € 619.000,00	
In arrotondamento	
<b>€ 620.000,00 (euro seicentoventimila/00)</b>	
La valutazione dei beni in oggetto corrisponde allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.	

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti periti incaricati in questa loro relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firmano.

Padova li, gennaio 2017

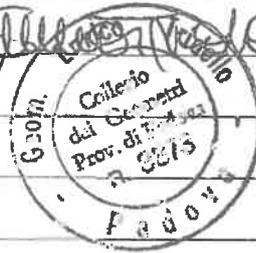
Ing. Roberto Grassetti

*Roberto Grassetti*



Geom. Enrico Tridello

*Enrico Tridello*



**Allegati:**

**All.1 Estratto trascrizione sentenza di fallimento sui beni in esame;**

**All.2.1 Visure Catastali;**

**All.2.2 Estratto mappa;**

**All.2.3 Visure Storiche;**

**All.3 Indagine Ipocatastale (del ventennio);**

**All.4 Certificati di destinazione urbanistica;**

**All.5 Planimetria d'insieme del complesso "Ex Zuccherificio Montesi";**

**All.6 Stralcio NTA Piano di Recupero "Ex Zuccherificio Montesi";**

**All.7 Contratti di affitto agrario;**

**All.8 Documentazione Fotografica;**

**All.9 Vista aerea dei lotti.**