

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Fallimento n. 298/2013

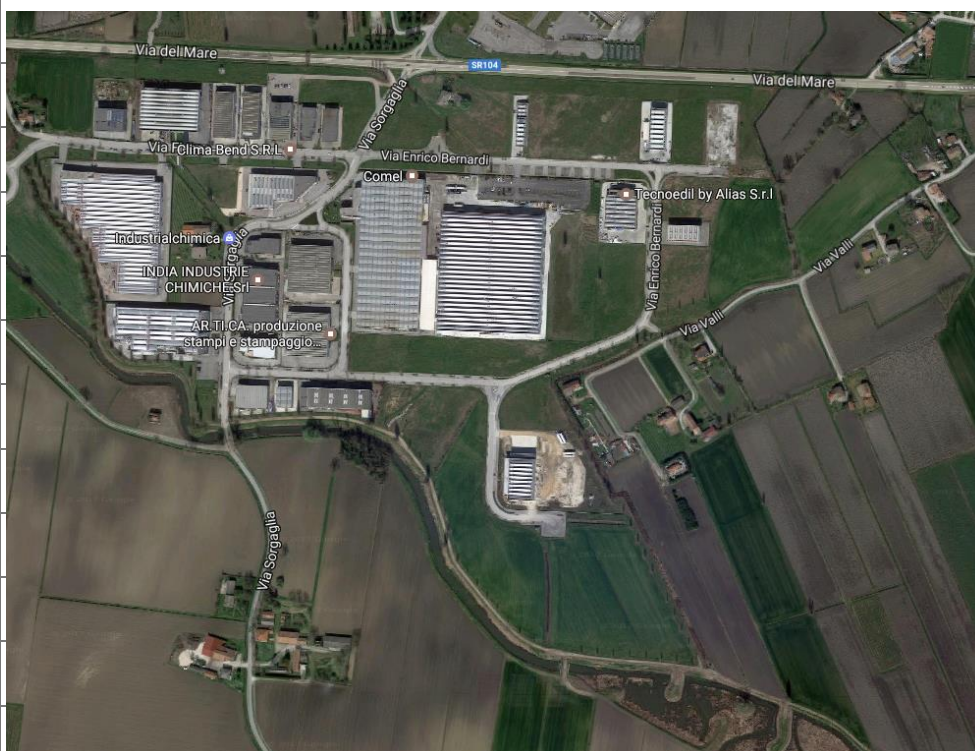
PERIZIA DI STIMA

LOTTI " ARRE (Pd)"

Fg. 7 Part. 587-591-596-599-520-597-600-601-602-603-605-604-606-572-

496-494-539-613-614-611-647-517-578-580-581-582-80,

Fg. 10 Part. 240-263-265-258-264-266-12-58, Fg. 8 Part. 306



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	4
2. PREMESSE.....	6
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	7
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO	11
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.T. – N.C.E.U.).....	12
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	14
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	27
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	36
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI	40
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	41
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	41
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI.....	42
15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE	43

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 trascrizione);

6. predisposizione della propria relazione con i relativi allegati.

2. PREMESSE

Trattasi di terreni edificabili aventi destinazione produttiva ubicati ad Arre in provincia di Padova.

Verranno analizzate quelle particelle che di fatto costituiscono lotti edificabili ben definiti nonché le aree che dovranno essere oggetto di urbanizzazione (o completamento), mentre le restanti, indicate all'interno della sentenza dichiarativa di fallimento e che fanno parte degli standards urbanistici previsti nelle varie Convenzioni sottoscritte con l'Amministrazione Comunale (strade, verde, parcheggi, ecc...), non verranno periziate.

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 visure storiche.

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 Arre (VE), reperendo i seguenti documenti:

- certificato di destinazione urbanistica;

- estratti PRG, Piano particolareggiato e N.T.A. .

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nel sito oggetto di perizia, nel corso del quale 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.

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**

Ufficio Provinciale di PADOVA - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

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

Immobile n. 281

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 80,
Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 57 are 35 centiare;

Immobile n. 283

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 8, Particella 306,
Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 10 are 40 centiare;

Immobile n. 284

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 12,
Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 28 are 90 centiare;

Immobile n. 285

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 58,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 77 are 80 centiare;

Immobile n. 312

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 240,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 7 are 50 centiare;

Immobile n. 321

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 494,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 32 are 70 centiare;

Immobile n. 322

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 496,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 9 are;

Immobile n. 333

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 517,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 23 are 90 centiare;

Immobile n. 336

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 520,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 15 centiare;

Immobile n. 344

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 539,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 24 are 95 centiare;

Immobile n. 352

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 572,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 18 are 10 centiare;

Immobile n. 353

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 578,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 9 are 10 centiare;

Immobile n. 354

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 580,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 19 are 90 centiare;

Immobile n. 355

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 581,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 11 are 40 centiare;

Immobile n. 356

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 582,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 51 are 41 centiare;

Immobile n. 357

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 587,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 2 are 80 centiare;

Immobile n. 358

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 591,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 15 are 20 centiare;

Immobile n. 359

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 596,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 12 are 50 centiare;

Immobile n. 360

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 597,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 6 are 80 centiare;

Immobile n. 361

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 599,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 5 are 5 centiare;

Immobile n. 362

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 600,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 20 are 33 centiare;

Immobile n. 363

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 601,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 18 are;

Immobile n. 364

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 602,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 18 are;

Immobile n. 365

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 603,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 16 are 60 centiare;

Immobile n. 366

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 604,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 1 are 30 centiare;

Immobile n. 367

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 605,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 1 are 40 centiare;

Immobile n. 368

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 606,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 20 are 60 centiare;

Immobile n. 370

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 611,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 25 are 85 centiare;

Immobile n. 372

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 613,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 19 are 85 centiare;

Immobile n. 373

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 614,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 31 are 25 centiare;

Immobile n. 380

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 258,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 40 centiare;

Immobile n. 382

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 7, Particella 647,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 89 are 8 centiare;

Immobile n. 383

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 263,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 3 are 70 centiare;

Immobile n. 384

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 264,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 2 ettari;

Immobile n. 385

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 265,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 70 centiare;

Immobile n. 386

Comune A438 – ARRE (PD), Catasto TERRENI, Foglio 10, Particella 266,

Sub. -, Natura T-TERRENO, Consistenza 15 centiare.

**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.)

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI

Foglio 10

part. 12 – vigneto - cl. 1 – are 28 ca 90 – R.D. € 21,94 – R.A. € 18,66;

part. 240 – seminativo - cl. 2 – are 7 ca 50 – R.D. € 5,27 – R.A. € 3,87;

part. 258 – seminativo - cl. 2 – ca 40 – R.D. € 0,28 – R.A. € 0,21;

part. 263 – seminativo - cl. 2 – are 3 ca 70 – R.D. € 2,14 – R.A. € 1,91;

part. 264 – seminativo - cl. 2 – ha 2 – R.D. € 115,69 – R.A. € 103,29;

part. 265 – seminativo - cl. 2 – ca 70 – R.D. € 0,49 – R.A. € 0,36;

part. 266 – seminativo - cl. 2 – ca 15 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,08;

part. 58 – sem. arbor. - cl. 2 – are 77 ca 80 – R.D. € 54,65 – R.A. € 40,18;

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI

Foglio 7

part. 494 – seminativo - cl. 2 – are 32 ca 70 – R.D. € 18,91 – R.A. € 16,89;

part. 496 – seminativo - cl. 2 – are 9 – R.D. € 5,21 – R.A. € 4,65;

part. 517 – seminativo - cl. 2 – are 23 ca 90 – R.D. € 16,79 – R.A. € 12,34;

part. 520 – seminativo - cl. 2 – ca 15 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,08;

part. 539 – seminativo - cl. 2 – are 24 ca 95 – R.D. € 17,52 – R.A. € 12,89;

part. 572 – seminativo - cl. 2 – are 18 ca 10 – R.D. € 12,71 – R.A. € 9,35;

part. 578 – seminativo - cl. 2 – are 9 ca 10 – R.D. € 6,39 – R.A. € 4,70;

part. 580 – seminativo - cl. 2 – are 19 ca 90 – R.D. € 13,98 – R.A. € 10,28;

part. 581 – seminativo - cl. 2 – are 11 ca 40 – R.D. € 8,01 – R.A. € 5,89;

part. 582 – seminativo - cl. 2 – are 51 ca 41 – R.D. € 36,11 – R.A. € 26,55;

part. 587 – seminativo - cl. 2 – are 2 ca 80 – R.D. € 1,97 – R.A. € 1,45;

part. 591 – seminativo - cl. 2 – are 15 ca 20 – R.D. € 10,68 – R.A. € 7,85;

part. 596 – seminativo - cl. 2 – are 12 ca 50 – R.D. € 8,78 – R.A. € 6,46;

part. 597 – seminativo - cl. 2 – are 6 ca 80 – R.D. € 4,78 – R.A. € 3,51;

part. 599 – seminativo - cl. 2 – are 5 ca 5 – R.D. € 2,92 – R.A. € 2,61;

part. 600 – seminativo - cl. 2 – are 20 ca 33 – R.D. € 11,76 – R.A. € 10,50;

part. 601 – seminativo - cl. 2 – are 18 – R.D. € 12,64 – R.A. € 9,30;

part. 602 – seminativo - cl. 2 – are 18 – R.D. € 12,64 – R.A. € 9,30;

part. 603 – seminativo - cl. 2 – are 16 ca 60 – R.D. € 11,66 – R.A. € 8,57;

part. 604 – seminativo - cl. 2 – are 1 ca 30 – R.D. € 0,91 – R.A. € 0,67;

part. 605 – seminativo - cl. 2 – are 1 ca 40 – R.D. € 0,81 – R.A. € 0,72;

part. 606 – seminativo - cl. 2 – are 20 ca 60 – R.D. € 11,92 – R.A. € 10,64;

part. 611 – seminativo - cl. 2 – are 25 ca 85 – R.D. € 14,95 – R.A. € 13,35;

part. 613 – seminativo - cl. 2 – are 19 ca 85 – R.D. € 11,48 – R.A. € 10,25;

part. 614 – seminativo - cl. 2 – are 31 ca 25 – R.D. € 18,08 – R.A. € 16,14;

part. 647 – seminativo - cl. 2 – are 89 ca 8 – R.D. € 59,91 – R.A. € 46,01;

part. 80 – seminativo - cl. 2 – are 57 ca 35 – R.D. € 40,28 – R.A. € 29,62;

Foglio 8

part. 306 – seminativo - cl. 1 – are 10 ca 40 – R.D. € 8,92 – R.A. € 5,64;

così intestati:



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

Gli scriventi periti hanno provveduto ad effettuare la verifica presso
l'Agenzia delle Entrate riscontrando quanto segue:

PROVENIENZA

Dal ventennio i beni in Comune di Arre (Pd) oggetto di perizia erano di pro-
prietà delle seguenti ditte:

Atto "A"

[REDACTED]

Per averli acquisiti a seguito di:

- atto di compravendita in data 15 aprile 1986

[REDACTED]

Con atto di compravendita in data 06.08.2004

[REDACTED]

acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Arre
(Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **63-86-312**.

Atto "B"

[REDACTED]

Per averli acquisiti a seguito di:

- atto di compravendita in data 14 settembre 1961

- atto di compravendita in data 21 maggio 1964

Con atto di compravendita in data 24.04.2007

acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Arre (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 7 particelle **80-482-517**, Foglio 8 particella **306**.

Atto "C"

[REDACTED]

[REDACTED]

Per averli acquisiti a seguito di:

- atto di compravendita in data 21 maggio 1964 [REDACTED]

[REDACTED]

- atto di compravendita in data 21 maggio 1964 [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di compravendita in data 23.06.2006 [REDACTED]

[REDACTED] acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Arre (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 7 particelle 476-477-478-479-480-481-502-503-504-505-506-**507**-508-**509**-510-511-512-513-514-515-**516**-518-519-**520**-521-522-523-524-525.

Atto "D"

[REDACTED]

Per averli acquisiti a seguito di:

- [REDACTED] per atto di vendita in data 21 dicembre

1973 [REDACTED]

- [redacted] per atto di assoggettamento al regime della comunione legale in data 30 maggio 1977 [redacted]

Con atto di compravendita in data 29.01.2007 [redacted]

[redacted] acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Arre (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 10 particelle **58-12**.

Atto "E"

Per averli acquisiti a seguito di:

- successione legittima [redacted]

- atto di divisione in data 13/05/1952 n [redacted]

- successione legittima [redacted]

- atto in data 21/12/1953

Con atto di compravendita in data 27.05.2004

acquistava dai suddetti proprietari i beni in Comune di Arre (Pd) censiti al Catasto Terreni Foglio 10 particelle **26-27**, Foglio 3 particelle 574.

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del

piano di ammortamento.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del piano di ammortamento.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del piano di ammortamento.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del piano di ammortamento.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

[REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima
così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del
piano di ammortamento.

[REDACTED] **nota del 27.04.2007** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima
così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del

piano di ammortamento.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 488,489,495,494,496,535,500,538,539;

foglio 10, Part. 238,240,241

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni e modifica del piano di ammortamento.

nota del 17.01.2011

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-

597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

nota del 17.01.2011

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-

597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

nota del 17.01.2011

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

nota del 17.01.2011

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

[REDACTED]

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-

597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

[REDACTED] nota del 17.01.2011 [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima

così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-

597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

Sono presenti successive annotazioni per restrizione di beni.

nota del 25.06.2013

Titolo

Ipoteca giudiziale

Soggetti

A favore

Contro:

gravante, tra l' altro, sui beni siti in Comune di Arre (PD) oggetto di stima così censiti:

COMUNE DI ARRE

foglio 7, Part. 494-496-517-520-539-572-578-580-581-582-587-591-596-597-599-600-601-602-603-604-605-606-611-613-614-647-80;

foglio 8, Part. 306;

foglio 10, Part. 12-240-258-263-264-265-266-58.

nota del 06.03.2014

Titolo

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Padova il 04/12/2013 Rep. n. 298.

Soggetti

A favore:

Contro:

[REDACTED]

CONVENZIONE

- nota del 17.07.2006 nn. R.G. 40.025 – R.P. 22.246

Titolo

Convenzione Edilizia [REDACTED] in data 23.06.2006

Rep. 41632/8251.

Soggetti

A favore: "COMUNE DI ARRE (Pd)"

Contro: [REDACTED]

ATTI NON TRASCRITTI

Con VERBALE DI ASSEMBLEA in data 15.10.2008 [REDACTED]

[REDACTED] MAI TRASCRITTO la [REDACTED] con sede in

Conselve ha modificato la propria ragione sociale in [REDACTED]

[REDACTED] ed ha trasferito la propria sede da Conselve a Bagnoli di

Sopra.

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE -

PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Arre (Pd) le particelle oggetto di stima ricadono all'interno delle seguenti Z.T.O.:

a) "ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato";

Foglio 10 particella 240

Foglio 7 particelle 580-582-587-591-596-597-599-600-604-605-606

Foglio 8 particella 306

	<u>b) "ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato soggetta a</u>	
	<u>Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004";</u>	
	Foglio 10 particelle 265-266-263-264-258	
	Foglio 7 particelle 496-539-572-601-611-613-614-647	
	<u>c) "Parte in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato, parte</u>	
	<u>in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato soggetta a Vin-</u>	
	<u>colo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004";</u>	
	Foglio 7 particelle 494-602-603	
	<u>d) "Parte in ZONA D ricadente all' interno del Piano Particolareggiato, parte</u>	
	<u>in ZONA D -viabilità, verde primario e verde attrezzato del Piano Particola-</u>	
	<u>reggiato, parte in Aree per Verde Pubblico Attrezzato di Interesse Generale</u>	
	<u>ricadente all' interno del Piano Particolareggiato";</u>	
	Foglio 10 particelle 12-58	
	<u>e) "Parte in ZONA D, parte viabilità, verde primario e verde attrezzato del</u>	
	<u>Piano Particolareggiato, parte in Aree per Verde Pubblico Attrezzato di In-</u>	
	<u>teresse Generale ricadente all' interno del Piano Particolareggiato";</u>	
	Foglio 7 particelle 517-80	
	<u>f) "ZONA D - viabilità, verde primario e verde attrezzato del Piano Particola-</u>	
	<u>reggiato";</u>	
	Foglio 7 particelle 520*-581 (*così indicato nel CDU, in realtà ricade in	
	Zona D).	
	<u>g) "Aree per Verde Pubblico Attrezzato di Interesse Generale ricadente all'</u>	
	<u>interno del Piano Particolareggiato";</u>	
	Foglio 7 particelle 578.	
	Il tutto meglio individuabile all'interno dell'allegato certificato di destinazione	

urbanistica.

Si segnala la fascia di rispetto stradale dalla Strada Regionale SR104 "Via del Mare" che insiste (per alcune parzialmente) sulle seguenti particelle: part. 578-580 del Foglio 7 e part. 306 del foglio 8.

Il Piano particolareggiato di riferimento risulta il PP denominato "La Sorgaglia bis" soggetto a Convenzione rep. n. 41.632 notaio Roberto Agostini stipulata in data 23 giugno 2006 per l'attuazione del III Stralcio funzionale, da attuare in tre lotti esecutivi (di cui il III° lotto con variante del 2011 è stato ulteriormente suddiviso in III° lotto A e III° lotto B).

Si allega altresì tavola di PRG e NTA.

Le norme di riferimento sono quelle riportate nelle N.T.A. della variante al Piano Particolareggiato (vedi allegato) che in sintesi prevedono per le zone D:

Superficie coperta: 50% della superficie di pertinenza per lotti con superfici inferiori ad 8000 mq, 60% della superficie di pertinenza per lotti con superfici superiori ad 8000 mq.

Altezza massima: 10,00 ml.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione:

- per il I° lotto esecutivo risultano realizzate salvo il manto di usura di strade, marciapiedi e pista ciclabile e della segnaletica orizzontale (collaudo parziale del 03/08/2009), non cedute al Comune di Arre;

- per il II° lotto esecutivo risultano realizzate e collaudate (collaudo del 26/11/2012), ma non cedute al Comune di Arre.

- non risultano ancora urbanizzate le aree corrispondenti al III° lotto esecutivo.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Le singole particelle facenti parte dell'intero compendio immobiliare confinano come segue:

Foglio 10

part. 12

a Nord/Est – particella 58 stessa ditta;

a Nord/Ovest – Foglio 8 particella 102 altra ditta;

a Sud/Est – Via Valli

a Sud/Ovest – Foglio 7 particella 80 stessa ditta;

part. 240

a Nord/Est – particella 242 stessa ditta;

a Sud – particella 319 altra ditta;

ad Ovest – Foglio 7 particella 494 stessa ditta;

part. 258

a Nord – particella 257 stessa ditta;

a Sud/Est – particella 264 stessa ditta;

ad Ovest – particella 259 stessa ditta;

part. 263

a Nord/Ovest – particella 265 stessa ditta;

ad Est – particella 264 stessa ditta;

a Sud – particella 271 stessa ditta;

ad Ovest – Foglio 7 particella 647 stessa ditta;

part. 264

a Nord – particella 251 stessa ditta;

a Nord/Ovest – particelle 252-258-266 stessa ditta;

	a Nord/Est – particella 271 stessa ditta;	
	a Sud – particella 271 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 263 stessa ditta;	
	part. 265	
	a Nord – particella 259 stessa ditta;	
	ad Est – particella 266 stessa ditta;	
	a Sud – particella 263 stessa ditta;	
	ad Ovest – Foglio 7 particelle 647-615 stessa ditta;	
	part. 266	
	a Nord – particella 259 stessa ditta;	
	a Sud/Est – particella 264 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 265 stessa ditta;	
	part. 58	
	a Nord/Est – Foglio 8 particelle 567-107 altra ditta;	
	a Sud/Est – Via Valli;	
	a Nord/Ovest – Foglio 8 particelle 1004-102 altra ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 12 stessa ditta;	
	Foglio 7	
	part. 494	
	a Nord/Ovest – particelle 491-607 stessa ditta;	
	a Nord/Est – particella 492 stessa ditta, particella 618 altra ditta;	
	a Sud – particella 708 altra ditta;	
	ad Ovest – particella 607 stessa ditta;	
	part. 496	
	a Nord/Est – particella 607 stessa ditta;	

	a Sud – particella 614 stessa ditta;	
	a Nord/Ovest – particella 572 stessa ditta;	
	part. 517	
	a Nord/Est – particella 582 stessa ditta;	
	a Sud/Est – particella 80 stessa ditta;	
	ad Ovest – particelle 591-518 stessa ditta, particelle 592-692 altra ditta;	
	part. 520	
	a Nord/Ovest – particella 597 stessa ditta;	
	a Sud/Est – particella 519 stessa ditta;	
	part. 539	
	a Nord – particella 572 stessa ditta, particelle 574-573 altra ditta;	
	a Sud/Est – particella 614 stessa ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 540 stessa ditta;	
	part. 572	
	a Nord – particelle 536-537 stessa ditta;	
	a Sud/Est – particella 496 stessa ditta;	
	a Sud – particella 539 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 573 altra ditta;	
	part. 578	
	a Nord – Via del Mare;	
	ad Est – Foglio 8 particella 306 stessa ditta;	
	a Sud – particella 580 stessa ditta, particella 579 altra ditta;	
	ad Ovest – particella 476 stessa ditta;	
	part. 580	
	a Nord/Est – Foglio 8 particella 306 stessa ditta, particelle 308-1003 altra	

	ditta;	
	a Nord – particella 578 stessa ditta;	
	a Sud – particella 581 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 579 altra ditta;	
	part. 581	
	a Nord – particella 580 stessa ditta;	
	a Nord/Est – Foglio 8 particella 1003 altra ditta;	
	a Sud – particella 582 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 478 stessa ditta;	
	part. 582	
	a Nord – particella 581 stessa ditta;	
	ad Est – Foglio 8 particella 102 altra ditta;	
	ad Ovest – particella 583 altra ditta;	
	a Sud/Est – particella 80 stessa ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 517 stessa ditta;	
	part. 587	
	a Nord – particella 692 altra ditta;	
	a Sud/Est – particella 591 stessa ditta;	
	a Sud – particella 588 altra ditta;	
	ad Ovest – particella 508 stessa ditta;	
	part. 591	
	a Nord – particella 692 altra ditta;	
	ad Est – particella 517 stessa ditta;	
	a Sud – particella 592 altra ditta;	
	a Nord/Ovest – particella 587 stessa ditta;	

	part. 596	
	a Nord – particella 595 altra ditta;	
	ad Est – particella 508 stessa ditta;	
	a Sud – particella 597 stessa ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 599 stessa ditta;	
	part. 597	
	a Nord – particelle 508-596 stessa ditta;	
	ad Est – particelle 508-520-510 stessa ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 600 stessa ditta;	
	part. 599	
	a Nord/Est – particella 596 stessa ditta;	
	a Sud – particella 600 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 693 altra ditta;	
	part. 600	
	a Nord – particella 599 stessa ditta;	
	a Nord/Est – particella 597 stessa ditta;	
	a Sud/Est – particella 491 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 693 altra ditta;	
	part. 601	
	a Nord – particelle 650-693 altra ditta;	
	ad Est – particella 602 stessa ditta;	
	a Sud – particella 536 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 571 altra ditta;	
	part. 602	
	a Nord – particella 693 altra ditta;	

ad Est – particella 603 stessa ditta;

a Sud – particella 536 stessa ditta;

ad Ovest – particella 601 stessa ditta;

part. 603

a Nord – particella 693 altra ditta;

ad Est – particelle 604-605 stessa ditta;

a Sud – particella 536 stessa ditta;

ad Ovest – particella 602 stessa ditta;

part. 604

a Nord – particella 693 stessa ditta;

a Sud/Est – particella 606 stessa ditta;

ad Ovest – particella 603 stessa ditta;

part. 605

a Nord/Ovest – particella 603 stessa ditta;

ad Est – particella 606 stessa ditta;

a Sud – particella 491 stessa ditta;

part. 606

a Nord – particella 693 stessa ditta;

ad Est – particella 490 stessa ditta;

a Sud – particella 491 stessa ditta;

ad Ovest – particelle 604-605 stessa ditta;

part. 611

a Nord – particelle 612-607 stessa ditta;

a Sud/Est – particella 647 stessa ditta;

a Sud/Ovest – particella 497 stessa ditta;

	part. 613	
	a Nord – particella 614 stessa ditta;	
	ad Est – particella 607 stessa ditta;	
	a Sud – particella 612 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 497 stessa ditta;	
	part. 614	
	a Nord – particella 496 stessa ditta;	
	ad Est – particella 607 stessa ditta;	
	a Sud – particella 613 stessa ditta;	
	a Nord/Ovest – particella 539 stessa ditta;	
	part. 647	
	a Nord – particelle 615-691 stessa ditta;	
	ad Est – Foglio 10 particelle 265-263-271 stessa ditta;	
	a Sud/Ovest – particella 501 stessa ditta;	
	a Nord/Ovest – particella 611 stessa ditta;	
	part. 80	
	a Nord/Ovest – particelle 517-582 stessa ditta;	
	ad Est – Foglio 8 part. 102 altra ditta, Foglio 10 part. 12 stessa ditta;	
	a Sud – Via Valli;	
	Foglio 8	
	part. 306	
	a Nord – Via del Mare;	
	a Sud/Est – particella 308 altra ditta;	
	a Sud/Ovest – Foglio 7 particelle 578-580 stessa ditta.	
	10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	

CONSISTENZA DEGLI STESSI

Lo stato dei luoghi è rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.

Descrizione generale

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in una più ampia area situata nel Comune di Arre , in provincia di Padova, in un contesto produttivo ben avviato nei pressi della Strada Regionale n. 104 "Monselice-Mare".

Le particelle in proprietà fanno parte del III Stralcio del Piano Particolareggiato denominato " La Sorgaglia Bis" (attuato in più lotti esecutivi) , con la possibilità di realizzare complessi produttivi e commerciali/direzionali con uffici, soggetta alla relativa Convenzione [REDACTED]

stipulata in data 23 giugno 2006 per l'attuazione appunto del III Stralcio funzionale, che permette l'edificazione dei lotti esecutivi con richieste di Permesso di Costruire separate; si allega la tavola di progetto ove si evince la suddivisione in lotti esecutivi (ALL. 08).

La maggior parte delle particelle ricadono all' interno del I° e II° lotto esecutivo, area che risulta già urbanizzata (con collaudi parziali delle opere) e frazionata, e compongono dodici lotti produttivi edificabili posizionati lungo l'asse viario di penetrazione alla lottizzazione, caratterizzati da forme perlopiù regolari e da varie pezzature, che variano dai 1.700 mq ai 20.000 mq circa.

La restante parte, per una superficie catastale complessiva di circa 29.000 mq, ricade all' interno del III° lotto esecutivo, area che risulta ancora da urbanizzare (con variante del 2011 il III° lotto esecutivo fu ulteriormente suddiviso in 2 lotti: III° lotto A e III° lotto B).

Le aree si presentano libere, salvo i contratti agrari annuali in essere, e prive

di recinzione (alcune coltivate ed alcune incolte). Sono presenti alcuni fossi nelle proprietà funzionali allo smaltimento delle acque meteoriche (in part. lotti 11-12).

Suddivisione dei beni in Gruppi e Lotti in base alle loro caratteristiche

Si è provveduto alla seguente suddivisione in considerazione dello stato di consistenza attuale e dello stato dell' iter amministrativo (completamento opere di urbanizzazione, collaudi ecc..).

Gruppo 1

Trattasi di lotti edificabili in Zona D, urbanizzati, inseriti all'interno del P.P. "La sorgaglia bis", facenti parte del I° e II° Lotto esecutivo del III° Stralcio, aventi conformazione geometrica regolare, pianeggiante, inedificati, privi di recinzione e con possibilità di edificazione mediante intervento edilizio diretto.

Individuazione lotti:

Lotto 1

Foglio 7 part. 587-591

Lotto 2

Foglio 7 part. 596-599

Lotto 3

Foglio 7 part. 520-597-600

Lotto 4

Foglio 7 part. 601

Lotto 5

Foglio 7 part. 602

Lotto 6

Foglio 7 part. 603-605

Lotto 7

Foglio 7 part. 604-606

Lotto 8

Foglio 7 part. 572-496

Lotto 9

Foglio 7 part. 494 e Foglio 10 part. 240

Lotto 10

Foglio 7 part. 539-613-614

Lotto 11

Foglio 7 part. 611-647 e Foglio 10 part. 263-265

Lotto 12

Foglio 10 part. 258-264-266

Gruppo 2

Trattasi di terreni in Zona D, non urbanizzati, inseriti all'interno del P.P. "La sorgaglia bis", facenti parte del III° Lotto esecutivo A e B del III° Stralcio, con opere di urbanizzazione di fatto mai attuate: per il III° lotto "A" fu comunicato l' inizio lavori, ma di fatto non furono mai eseguite se non per un breve tratto della strada di penetrazione, mentre per quanto riguarda il III° lotto B manca/va l' acquisizione degli altri terreni che compongono il lotto esecutivo (di proprietà di terzi). Si segnala la presenza di linea enel aerea con pali in legno lungo il confine lato sud su Via Valli.

Per tali aree si renderà necessario stipulare una nuova convenzione con il comune di Arre e realizzare le opere di urbanizzazione (oltre ad acquisire i terreni mancanti per il completamento del III° Lotto B).

Lotto 13 (lotto unico)

Foglio 10 part. 12-58, Foglio 7 part. 517-578-580-581-582-80, Foglio 8 part. 306 .

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI

Le superfici di seguito indicate sono quelle ricavate direttamente dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio.

Lotto 1

Foglio 7 part. 587-591 Sup. catastale mq 1.800,00;

Lotto 2

Foglio 7 part. 596-599 Sup. catastale mq 1.755,00;

Lotto 3

Foglio 7 part. 520-597-600 Sup. catastale mq 2.728,00;

Lotto 4

Foglio 7 part. 601 Sup. catastale mq 1.800,00;

Lotto 5

Foglio 7 part. 602 Sup. catastale mq 1.800,00;

Lotto 6

Foglio 7 part. 603-605 Sup. catastale mq 1.800,00;

Lotto 7

Foglio 7 part. 604-606 Sup. catastale mq 2.190,00;

Lotto 8

Foglio 7 part. 572-496 Sup. catastale mq 2.710,00;

Lotto 9

Foglio 7 part. 494 e Foglio 10 part. 240 Sup. catastale mq 4.020,00;

Lotto 10

Foglio 7 part. 539-613-614 Sup. catastale mq 7.605,00;

Lotto 11

Foglio 7 part. 611-647 e Foglio 10 part. 263-265

Sup. catastale mq 11.933,00;

Lotto 12

Foglio 10 part. 258-264-266

Sup. catastale mq 20.055,00;

Lotto 13 (lotto unico)

Foglio 10 part. 12-58, Foglio 7 part. 517-578-580-581-582-80

e Foglio 8 part. 306

Sup. catastale mq 29.016,00.

**12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE
RISULTANZE CATASTALI**

Lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali.

**13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL
GODIMENTO DELL'IMMOBILE.**

Risultano in essere i seguenti contratti di locazione:

A) CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO tra:

Concedente:

Affittuaria:

OGGETTO DEL CONTRATTO

Tra gli altri , fondi così censiti al NCT Comune di Arre (Pd):

Foglio 7 Mapp. 494-520-578-580-581-587-591-596-597-599-600-601-
602-603-604-605-606-647

Foglio 8 Mapp. 306

Foglio 10 Mapp. 258-263-265-266

DURATA DEL CONTRATTO

Dal 23 novembre 2016 al 10 Novembre 2017 (1 anno).

Il contratto si intende risolto improrogabilmente in data 10/11/2017 senza necessità di disdetta.

B) CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO tra:

Concedente:

Affittuaria:

OGGETTO DEL CONTRATTO

Tra gli altri, fondi così censiti al NCT Comune di Arre (Pd):

Foglio 7 Mapp. 496-517-539-572-582-611-613-614-80

Foglio 10 Mapp. 12-240-264-58

DURATA DEL CONTRATTO

Dal 23 novembre 2016 al 10 Novembre 2017 (1 anno).

Il contratto si intende risolto improrogabilmente in data 10/11/2017 senza necessità di disdetta.

Si allegano alla presente i contratti di affitto sopracitati.

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO**IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI.**

- Vincolo urbanistico costituito con atto in data 19/12/1983

decaduto per variazione della destinazione urbanistica dell' area (indicato nell' atto di compravendita "A");

- Convenzione di lottizzazione in data 23 giugno

2006

- Servitù di passaggio costituita con atto in data 29/01/2004 [REDACTED]
[REDACTED], registrato a Padova 2 il 06/02/2004
al n. 150 Serie 1V, trascritta a Padova in data 06/02/2004 ai nn. 4706/3120
, citata nell'atto di compravendita "E" e superata dalla servitù costituita
con medesimo atto;

CONVENZIONI / ACCORDI (vedi allegati)

- Convenzione a favore del Comune di Arre con atto in data 23/03/1992;
- Convenzione a favore del Comune di Arre con atto in data 25/06/2001 (a cui è seguito atto integrativo il 31/07/2002) e disciplinare tecnico per gli insediamenti produttivi;
- Accordo Quadro con il Comune di Arre del 28/02/2005;
- Convenzione Edilizia a favore del Comune di Arre [REDACTED]
[REDACTED] in data 23.06.2006 [REDACTED].

15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE

In considerazione pertanto di quanto sopra esposto, vista la consistenza dei beni in questione, la loro ubicazione, la destinazione di PRG ed il P.P., l'attuale andamento del mercato immobiliare specificamente per operazioni di natura industriale-artigianale e dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

Gruppo 1

Lotti in zona D urbanizzati siti in Comune di Arre (Pd)

DIRITTO VENDUTO

Proprietà per 1/1

Lotto 1

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 587 – seminativo - cl. 2 – are 2 ca 80 – R.D. € 1,97 – R.A. € 1,45;

part. 591 – seminativo - cl. 2 – are 15 ca 20 – R.D. € 10,68 – R.A. € 7,85;

Sup. Catastale mq 1.800,00

Valore di stima a corpo: € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Lotto 2

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 596 – seminativo - cl. 2 – are 12 ca 50 – R.D. € 8,78 – R.A. € 6,46;

part. 599 – seminativo - cl. 2 – are 5 ca 5 – R.D. € 2,92 – R.A. € 2,61;

Sup. Catastale mq 1.755,00

Valore di stima a corpo: € 68.000,00 (euro sessantottomila/00)

Lotto 3

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 520 – seminativo - cl. 2 – ca 15 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,08;

part. 597 – seminativo - cl. 2 – are 6 ca 80 – R.D. € 4,78 – R.A. € 3,51;

part. 600 – seminativo - cl. 2 – are 20 ca 33 – R.D. € 11,76 – R.A. € 10,50;

Sup. Catastale mq 2.728,00

Valore di stima a corpo: € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

Lotto 4

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 601 – seminativo - cl. 2 – are 18 – R.D. € 12,64 – R.A. € 9,30;

Sup. Catastale mq 1.800,00

Valore di stima a corpo: € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Lotto 5

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 602 – seminativo - cl. 2 – are 18 – R.D. € 12,64 – R.A. € 9,30;

Sup. Catastale mq 1.800,00

Valore di stima a corpo: € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Lotto 6

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 603 – seminativo - cl. 2 – are 16 ca 60 – R.D. € 11,66 – R.A. € 8,57;

part. 605 – seminativo - cl. 2 – are 1 ca 40 – R.D. € 0,81 – R.A. € 0,72;

Sup. Catastale mq 1.800,00

Valore di stima a corpo: € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Lotto 7

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 604 – seminativo - cl. 2 – are 1 ca 30 – R.D. € 0,91 – R.A. € 0,67;

part. 606 – seminativo - cl. 2 – are 20 ca 60 – R.D. € 11,92 – R.A. € 10,64;

Sup. Catastale mq 2.190,00

Valore di stima a corpo: € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Lotto 8

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 496 – seminativo - cl. 2 – are 9 – R.D. € 5,21 – R.A. € 4,65;

part. 572 – seminativo - cl. 2 – are 18 ca 10 – R.D. € 12,71 – R.A. € 9,35;

Sup. Catastale mq 2.710,00

Valore di stima a corpo: € 103.000,00 (euro centotremila/00)

Lotto 9

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 494 – seminativo - cl. 2 – are 32 ca 70 – R.D. € 18,91 – R.A. € 16,89;

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 10

part. 240 - seminativo - cl. 2 – are 7 ca 50 – R.D. € 5,27 – R.A. € 3,87;

Sup. Catastale mq 4.020,00

Valore di stima a corpo: € 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00)

Lotto 10

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 539 – seminativo - cl. 2 – are 24 ca 95 – R.D. € 17,52 – R.A. € 12,89;

part. 613 – seminativo - cl. 2 – are 19 ca 85 – R.D. € 11,48 – R.A. € 10,25;

part. 614 – seminativo - cl. 2 – are 31 ca 25 – R.D. € 18,08 – R.A. € 16,14;

Sup. Catastale mq 7.605,00

**Valore di stima a corpo: € 289.000,00 (euro duecentoottantanove-
mila/00)**

Lotto 11

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 611 – seminativo - cl. 2 – are 25 ca 85 – R.D. € 14,95 – R.A. € 13,35;

part. 647 – seminativo - cl. 2 – are 89 ca 8 – R.D. € 59,91 – R.A. € 46,01;

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 10

part. 263 – seminativo - cl. 2 – are 3 ca 70 – R.D. € 2,14 – R.A. € 1,91;

part. 265 – seminativo - cl. 2 – ca 70 – R.D. € 0,49 – R.A. € 0,36;

Sup. Catastale mq 11.933,00

**Valore di stima a corpo: € 430.000,00 (euro quattrocentotrentami-
mila/00)**

Lotto 12

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 10

part. 258 – seminativo - cl. 2 – ca 40 – R.D. € 0,28 – R.A. € 0,21;

part. 264 – seminativo - cl. 2 – ha 2 – R.D. € 115,69 – R.A. € 103,29;

part. 266 – seminativo - cl. 2 – ca 15 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,08;

Sup. Catastale mq 20.055,00

Valore di stima a corpo: € 700.000,00 (euro settecentomila/00)

Gruppo 2

Terreni in zona D non urbanizzati siti in Comune di Arre (Pd)

DIRITTO VENDUTO

Proprietà per 1/1

Lotto 13 - Unico

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 10

part. 12 – vigneto - cl. 1 – are 28 ca 90 – R.D. € 21,94 – R.A. € 18,66;

part. 58 – sem. arbor. - cl. 2 – are 77 ca 80 – R.D. € 54,65 – R.A. € 40,18;

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 7

part. 517 – seminativo - cl. 2 – are 23 ca 90 – R.D. € 16,79 – R.A. € 12,34;

part. 578 – seminativo - cl. 2 – are 9 ca 10 – R.D. € 6,39 – R.A. € 4,70;

part. 580 – seminativo - cl. 2 – are 19 ca 90 – R.D. € 13,98 – R.A. € 10,28;

part. 581 – seminativo - cl. 2 – are 11 ca 40 – R.D. € 8,01 – R.A. € 5,89;

part. 582 – seminativo - cl. 2 – are 51 ca 41 – R.D. € 36,11 – R.A. € 26,55;

part. 80 – seminativo - cl. 2 – are 57 ca 35 – R.D. € 40,28 – R.A. € 29,62;

COMUNE DI ARRE – Catasto TERRENI - Foglio 8

part. 306 – seminativo - cl. 1 – are 10 ca 40 – R.D. € 8,92 – R.A. € 5,64.

Totale Superficie catastale mq 29.016,00

Valore di stima a corpo: € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00)

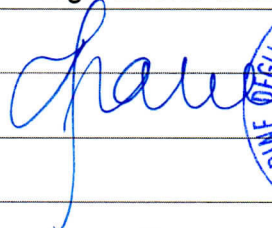
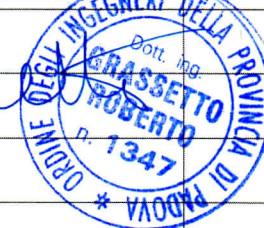
* * *

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 re-
lazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firmano.

Padova li, 18 gennaio 2017

Ing. Roberto Grassetto

Geom. Enrico Tridello




Allegati:

- | | | |
|---------|--|--|
| All.1 | Estratto trascrizione sentenza di fallimento sui beni in esame; | |
| All.2.1 | Visura Catastale; | |
| All.2.2 | Estratti di mappa; | |
| All.2.3 | Visure Storiche; | |
| All.3 | Ispezioni ipotecarie; | |
| All.4 | Atti di Provenienza; | |
| All.5 | Convenzioni, Accordi; | |
| All.6 | Collaudi Opere di Urbanizzazione I° e II° lotto esecutivo; | |
| All.7 | Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU); | |
| All.8 | Piano Particolareggiato: Tavola 3 Progetto - individuazione lotti esecutivi; | |
| All.9 | Piano Particolareggiato: Norme Tecniche di Attuazione; | |
| All.10 | Estratti PRG e NTA | |
| All.11 | Contratti di affitto agrario; | |
| All.12 | Documentazione Fotografica. | |

QUADRO RIEPILOGATIVO		
Lotto	Identificativo	Valore
1	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 587-591	€ 70.000,00
2	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 596-599	€ 68.000,00
3	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 520-597-600	€ 104.000,00
4	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 601	€ 70.000,00
5	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 602	€ 70.000,00
6	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 603-605	€ 70.000,00
7	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 604-606	€ 84.000,00
8	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 496-572	€ 103.000,00

	9	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 494 Fg. 10 Part. 240	€ 153.000,00
	10	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 539-613-614	€ 289.000,00
	11	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 611-647 Fg. 10 Part. 263-265	€ 430.000,00
	12	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 10 Part. 258-264-266	€ 700.000,00
	13	Proprietà per l'intero di lotto sito a Arre (Pd) Fg. 7 Part. 517-578-580-581-582-80 Fg. 8 Part. 306 Fg. 10 Part. 12-58	€ 320.000,00