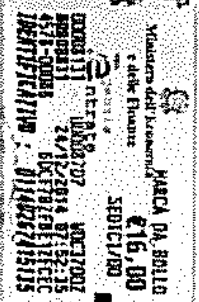


Geome [REDACTED]
C.T.U. Iscriz. n. 2693

PERIZIA DI STIMA
giurata presso il Tribunale di Padova



PREMESSE

Il signor [REDACTED] nato a Pozzonovo (PD) il 26 novembre 1940, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, amministratore delegato e legale rappresentante delle società C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE (c.f. 00303200281) ha incaricato esperto per la relazione di stima degli immobili societari di proprietà il sottoscritto Geometra [REDACTED] nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n° 2693, disponendo la comparizione per l'asseveramento di rito e la formulazione degli estimi immobiliari; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come tecnico incaricato libero professionista e prestato giuramento.

SOPRALLUOGHI

Il giorno 10/07/2014 ho effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia. La proprietà mi ha fornito la documentazione in suo possesso per calcolare gli estimi immobiliari; le visure catastali e le ispezioni in conservatoria sono state effettuate con collegamento internet.

ELENCO IMMOBILI e UBICAZIONE

Si tratta di immobili residenziali, commerciali, industriale e ad uso turistico ricettivo:

Omissis

Omissis

Monselice (PD)

- *Terreno edificabile residenziale/commerciale di Riqualificazione Urbanistica dell'area -
in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto "C" - P.I.R.U.E.A. S. Giacomo)
Volume Edificabile 5979,70 mc*
- *Terreno edificabile residenziale/commerciale di Riqualificazione Urbanistica dell'area -
in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto "A" - P.I.R.U.E.A. S. Giacomo)
Volume Edificabile 3873,69 mc*

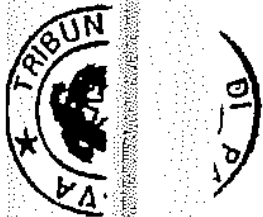
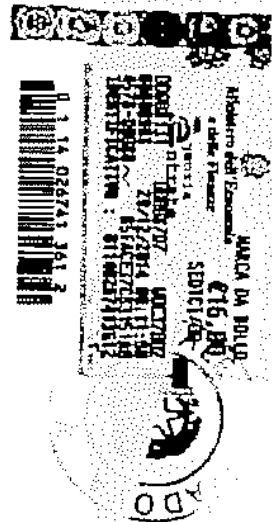
Omissis



Geometra

C.T.U. iscriz. n. 2693

Omissis



Trattasi di un'area edificabile ricadente in una zona del piano regolatore dedicata per un "Piano di Recupero" di tipo P.I.R.U.E.A.. Il terreno ha una potenzialità edificatoria di 5.979,70 mc (4 negozi, 7 appartamenti/uffici ed accessori) ed è così censito Sez. B fg. 18 partic. 1425, 1430, 1431, 1432, 1433, 1435 e 1436. L'accesso principale pedonale e carraio avviene da via Cristoforo Colombo. Ad oggi sono state realizzate il 75% delle opere di urbanizzazione mediante Permesso di Costruire n. 16 del 13/03/2012 e successiva variante n. 73 del 05/10/2012. Il P.I.R.U.E.A. denominato "San Giacomo" comprende 3 palazzine denominate "A", "B" e "C" e solo il terreno ricadente quest'ultima è oggetto di stima.

DATI CATASTALI:**Comune di MONSELICE (Codice: F382) Provincia di PADOVA****Catasto Terreni:**

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1425 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 150

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1430 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 11

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1431 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 117

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1432 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 1430

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1433 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 875

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1435 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 180

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1436 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 125 (Proprietà per 500/1000 QUOTE PROVVISORE DA DEFINIRE CON ATTO LEGALE).

Catasto Fabbricati:

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1425 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 150 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1430 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 11 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1431 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 117 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1432 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 1430 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1433 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 875 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1435 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 180 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1436 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 125 m² rendita Euro -. (Proprietà per 500/1000 QUOTE PROVVISORE DA DEFINIRE
CON ATTO LEGALE)

Intestati a:

C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE
C.F.: 00303200281

I dati catastali identificativi sono sostanzialmente regolari e corrispondenti a quelli
specificati nell'ultimo atto di aggiornamento catastale. L'estratto di mappa catastale
è conforme allo stato dei luoghi. I dati catastali di classamento sono
sostanzialmente conformi.

DATI EDILIZIO-URBANISTICI:

Il terreno edificabile all'oggi è in fase preliminare di inizio lavori nonché è stato
predisposto il piano di appoggio della platea e tutte le reti tecnologiche sono state
predisposte (ad esclusione dell'illuminazione pubblica prospiciente via Colombo).

Si precisa i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monselice in data 13 marzo
2012 al n. 16;
- Variante al PC rilasciata dal Comune di Monselice in data 05 ottobre 2012 al n.
73;

La presente verifica edilizia-urbanistica s'intende senza pregiudizio degli
eventuali diritti di terzi.

VERIFICA DELLA PROPRIETA':

Permute e Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI
MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 14/06/2012

Geomet. _____

C.T.U. Iscriz. n. 2693

rep. n. 146.648 Notaio _____ di Monselice. TRASCRIZIONE A FAVORE
E CONTRO del 09/07/2012 - Registro Particolare 2657 Registro Generale 3670.

Sui beni suddetti esistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2013 - Registro Particolare 522 Registro Generale 3628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA - SEZIONE DISTACCATA DI ESTE - Repertorio 1238/2012 del 22/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONSELICE (PD), POZZONOV (PD)

Inoltre sono collegate le relative annotazioni:

- Annotazione n. 829 del 24/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2011 - Registro Particolare 920 Registro Generale 1476 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 143207/23650 del 15/02/2011 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in MONSELICE (PD)

Sul bene suddetto esistono le seguenti iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1998 - Registro Particolare 898 Registro Generale 5749 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 84230 del 02/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONSELICE (PD)

Inoltre sono collegate le relative annotazioni:

- Annotazione n. 223 del 13/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ESISTENZA DI VINCOLI, ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE:

E' stata sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. Rep. n. 143.207 in data 15 febbraio 2011 con successive modifiche in data 05/10/2012 e in data 30/09/2013.

VERIFICA DELL'USO DEL BENE:

All'atto del sopralluogo nel terreno sono state realizzate il 75% delle opere di urbanizzazione (tutti i cavidotti e i pozzetti dei sotto servizi Enel, Telecom, Illuminazione pubblica e le linee principali delle Acque bianche e delle acque nere). Sono stati frazionate, individuare e divise le proprietà dei tre lotti (mediante muri in c.a. e recinzioni)..

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI:

Terreno edificabile:

Destinazione	Sub.	Altezza locali (mt)	Piano	Metricubi (mc)
Volume Res/Com	-	-	-	5979,70

VALUTAZIONE:

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo.

Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare della Provincia di Padova ed alcune Regioni dell'Italia settentrionale e Isole, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione futura, dello stato strutturale e d'uso delle opere già eseguite di urbanizzazione, della destinazione e delle altezze interne realizzabili, delle possibilità edificatorie, una volta calcolati i volumi lordi, attribuendo un valore al "mc" ampiamente conosciuti nel mercato che si mediano in € 120,00/mc, per l'area in esame.

Geometr.

CT.U. sez. n. 2693

Terreno edificabile:

Destinazione	-	-	-	Mc	(k)	McV
Volume Res/Com	-	-	-	5979,70	100%	5979,70
					Tot.	5979,70
5979,70 mc comm. x 120 €/mc = € 717.564,00						

CATEGORIA ENERGETICA:

Non soggetto.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Comune di MONSELICE (Padova)

Trattasi di un'area edificabile ricadente in una zona del piano regolatore dedicata per un "Piano di Recupero" di tipo P.I.R.U.E.A.. Il terreno ha una potenzialità edificatoria di 3.873,69 mc (12 unità residenziali ed accessori) ed è così censito Sez. B fg. 18 partic. 1422, 1423, 1426, 1427 e 1428. L'accesso principale pedonale e carroia avviene da via Cristoforo Colombo. Ad oggi sono state realizzate il 75% delle opere di urbanizzazione mediante Permesso di Costruire n. 16 del 13/03/2012 e successiva variante n. 73 del 05/10/2012. Il P.I.R.U.E.A. denominato "San Giacomo" comprende 3 palazzine denominate "A", "B" e "C" e solo il terreno ricadente quest'ultima è oggetto di stima.

DATI CATASTALI:

Comune di MONSELICE (Codice: F382) Provincia di PADOVA

Catasto Terreni:

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1422 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie (m²) 638

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1423 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie (m²) 687 (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 A. T. E. R. di fatto trasferito secondo provenienza a C.G.M. srl)

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1426 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 68 (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 COMUNE di MONSELICE di fatto trasferito
secondo provenienza a C.G.M. srl)

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1427 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 547

Ente urbano: Fg. 24 partic. 1428 sub. - Qualità Classe ENTE URBANO Superficie
(m²) 563 (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 COMUNE di MONSELICE di fatto
trasferito secondo provenienza a C.G.M. srl)

Catasto Fabbricati:

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1422 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 638 m² rendita Euro -;

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1423 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 687 m² rendita Euro - (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 A. T. E. R. di fatto
trasferito secondo provenienza a C.G.M. srl)

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1426 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 68 m² rendita Euro - (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 COMUNE di
MONSELICE di fatto trasferito secondo provenienza a C.G.M. srl)

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1427 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 547 m² rendita Euro -

Terreno edificabile: Sez. B Fg. 18 partic. 1428 sub. - z.c. - cat. Area urbana cl. -
cons. 563 m² rendita Euro - (in visura catastale è di Proprietà per 1000/1000 COMUNE di
MONSELICE di fatto trasferito secondo provenienza a C.G.M. srl)

Intestati a:

C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE
C.F.: 00303200281

I dati catastali identificativi sono sostanzialmente regolari e corrispondenti a quelli
specificati nell'ultimo atto di aggiornamento catastale. L'estratto di mappa catastale

è conforme allo stato dei luoghi. I dati catastali di classamento sono sostanzialmente conformi.

DATI EDILIZIO-URBANISTICI:

Il terreno edificabile all'oggi è in fase preliminare di inizio lavori nonché è stato predisposto il piano di appoggio della platea e tutte le reti tecnologiche sono state predisposte (ad esclusione dell'illuminazione pubblica prospiciente via Colombo).

Si precisa i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monselice in data 13 marzo 2012 al n. 16;
- Variante al PC rilasciata dal Comune di Monselice in data 05 ottobre 2012 al n. 73;

La presente verifica edilizia-urbanistica s'intende senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

VERIFICA DELLA PROPRIETA':

Permute e Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 14/06/2012 rep. n. 146.648 Notaio [REDACTED] di Monselice. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/07/2012 - Registro Particolare 2657 Registro Generale 3670.

Sui beni suddetti esistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2013 - Registro Particolare 522 Registro Generale 3628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA - SEZIONE DISTACCATA DI ESTE - Repertorio 1238/2012 del 22/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONSELICE (PD), POZZONOVO (PD)

Inoltre sono collegate le relative annotazioni:

PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel/Fax 049 6997491 cell 348 5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G2240 - Part.Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail: [REDACTED]
N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile - Tribunale di Padova

- Annotazione n. 829 del 24/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2011 - Registro Particolare 920 Registro Generale 1476 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143207/23650 del 15/02/2011 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in MONSELICE (PD)

Sul bene suddetto esistono le seguenti iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1998 - Registro Particolare 898 Registro Generale 5749 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 84230 del 02/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONSELICE (PD)

Inoltre sono collegate le relative annotazioni:

- Annotazione n. 223 del 13/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ESISTENZA DI VINCOLI, ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE:

E' stata sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. Rep. n. 143.207 in data 15 febbraio 2011 con successive modifiche in data 05/10/2012 e in data 30/09/2013. Si precisa che a fronte della suddetta cessione di area e volumetria la Ditta C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE promette di cedere il totale permuta al Comune di Monselice n° 3 appartamenti facenti parte del fabbricato residenziale contraddistinto con la lettera "A" nel progetto (tavola n° 9.1.1) con relativi garages e quote condominiali, per una superficie pari ad una volumetria di mc 941,00. Il valore della suddetta volumetria era stata determinata in Euro 284.945,77.

VERIFICA DELL'USO DEL BENE:

All'atto del sopralluogo nel terreno sono state realizzate il 75% delle opere di urbanizzazione (tutti i cavidotti e i pozzetti dei sotto servizi Enel, Telecom, Illuminazione pubblica e le linee principali delle Acque bianche e delle acque nere).

Sono stati frazionate, individuare e divise le proprietà dei tre lotti (mediante muri in c.a. e recinzioni),.

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI:

Terreno edificabile:

Destinazione	Sub.	Altezza locali (mt)	Piano	Metricubi (mc)
Volume Res.	-	-	-	3.873,69

VALUTAZIONE:

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo.

Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare della Provincia di Padova ed alcune Regioni dell'Italia settentrionale e Isole, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione futura, dello stato strutturale e d'uso delle opere già eseguite di urbanizzazione, della destinazione e delle altezze interne realizzabili, delle possibilità edificatorie, una volta calcolati i volumi lordi, attribuendo un valore al "mc" ampiamente conosciuti nel mercato che si mediano in € 120,00/mc, per l'area in esame.

Terreno edificabile:

Destinazione	-	-	-	Mc	(k)	McV
Volume Res/Com	-	-	-	3.873,69	100%	3.873,69
					Tot.	3.873,69
3.873,69 mc comm. x 120 €/mq = € 464.842,80 *						

* di cui € 284.945,77 da versare/ permutare al Comune (Convenzione Rep. 143.207)

CATEGORIA ENERGETICA:

Non soggetto.
