

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.....	9
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.E.U. - N.C.T.)	9
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	11
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	34
9. CONFINI DI PROPRIETA'	35
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI	38
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	54
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	57
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	58

14. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA58

15. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO
IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE59

16. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE60

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 Pieretti 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 in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed indicando la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

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, [omissis];

4. identificazione, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, an-

che di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

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 due edifici inseriti all'interno del complesso di archeologia industriale denominato ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere ed identificati con i numeri 9 e 13.

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;
- copia elaborati planimetrici;

- copia planimetrie catastali;

Sono stati esaminati i documenti a disposizione della procedura.

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 Carvare (VE) per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

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

- copia pratiche edilizie / esame delle pratiche edilizie, agibilità limitatamente al compendio interessato.

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nel sito 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. 5).

Sono state poi effettuate indagini di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato e conseguentemente il valore dell' immobile considerando gli aspetti che lo 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 PROPRIETA')

Immobile n. 140

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

Particella 5, Subalterno 94 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -

Consistenza mq 121 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Immobile n. 141

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

Particella 5, Subalterno 99 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consisten-

za 8 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;

Immobile n. 142

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

Particella 5, Subalterno 100 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consi-

stenza 10,5 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;

Immobile n. 143

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

Particella 5, Subalterno 101 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -

Consistenza mq 383 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T-1;

Immobile n. 144

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

Particella 5, Subalterno 102 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -

Consistenza mq 121 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;

Immobile n. 145

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

Particella 5, Subalterno 105 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -

	Consistenza mq 181 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;	
	Immobile n. 146	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 106 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 224- Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;	
	Immobile n. 147	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 107 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 190 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;	
	Immobile n. 148	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 108 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 181 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;	
	Immobile n. 149	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 109 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 230- Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 1;	
	Immobile n. 150	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 110 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 190 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;	
	Immobile n. 151	
	Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,	
	Particella 5, Subalterno 111 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -	
	Consistenza mq 181 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;	

Immobile n. 152

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,
Particella 5, Subalterno 112 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -
Consistenza mq 224 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Immobile n. 153

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,
Particella 5, Subalterno 113 - Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri -
Consistenza mq 241 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 3. 0

**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.E.U. - N.C.T.) – (All.ti 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5)**

COMUNE DI CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI

Foglio 35 – particella 5

Sub. 94 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 144
mq – rendita € 174,98 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 99 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 8 – sup. catastale 209
mq – rendita € 1.776,61 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 100 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 10,5 – sup. catastale
258 mq – rendita € 2.331,80 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 101 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 383 mq – sup. catastale 445
mq – rendita € 553,85 – Via Camillo Cavour – piano T-1;

Sub. 102 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 143

mq – rendita € 174,98 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 105 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198

mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano T;

Sub. 106 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 246

mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano T;

Sub. 107 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209

mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 108 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198

mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 109 – cat. c/3 – classe 2 – consistenza 230 mq – sup. catastale 255

mq – rendita € 332,60 – Via Camillo Cavour – piano 1;

Sub. 110 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209

mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 111 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198

mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 112 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 255

mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 113 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 241 mq – sup. catastale 266

mq – rendita € 348,51 – Via Camillo Cavour – piano 3;

così intestato:



eretti sull'area così distinta al Catasto Terreni:

COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35

Particella 497 - di ha 2 are 65 ca 81 - ente urbano.

**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 - Servi-
zio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia riscontrando quanto segue:

PROVENIENZA

Trascrizioni a favore

nota

Titolo

Atto di compravendita

Soggetti

A favore:

Contro:

la

cede

e vende alla società la proprietà i seguenti immobili:

Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 5 – subalterno 30 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

particella 440 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

particella 443 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

particella 444 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

	particella 446 – D1 Opifici – Via Cavour – T;	
	Catasto Terreni – Foglio 35	
	particella 5/b;	
	particella 441;	
	particella 5/c;	
	particella 442;	
	particella 443;	
	particella 5/e;	
	particella 444;	
	particella 5/f;	
	particella 445;	
	particella 5/g;	
	particella 446;	
	particella 5/h;	
	particella 447;	
	particella 5/i;	
	Catasto Fabbricati – Foglio 35	
	particella 441 – T Terreno – mq 530;	
	particella 442 – T Terreno – mq 956;	
	particella 445 – T Terreno – mq 85;	
	particella 447 – T Terreno – mq 3.713.	
	• nota [REDACTED]	
	Titolo	
	Atto di compravendita [REDACTED]	
	[REDACTED]	

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

la proprietà i seguenti immobili:

Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 31 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 32 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 33 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 59 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 60 – D1 Opifici – Via Cavour – T-1;

subalterno 61 – D1 Opifici – Via Cavour – T-1;

subalterno 48 – D1 Opifici – Via Cavour – T-1;

subalterno 49 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 50 – C2 Magazzini e locali di deposito – mq 375 – Via Cavour –

T.

[redacted] nota [redacted]

Titolo

Atto di compravendita [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

[REDACTED] la proprietà i seguenti immobili:

Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 43 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 47 – C2 Magazzini e locali di deposito – mq 520 – Via Cavour –
T.

subalterno 51 – C2 Magazzini e locali di deposito – mq 400 – Via Cavour –
T.

subalterno 52 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 53 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 54 – C2 Magazzini e locali di deposito – mq 65 – Via Cavour –
T.

subalterno 55 – C2 Magazzini e locali di deposito – mq 65 – Via Cavour –
T.

subalterno 57 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 58 – D1 Opifici – Via Cavour – T;

subalterno 62 – D1 Opifici – Via Cavour – T.

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere

- nota [REDACTED]

Titolo

Convenzione urbanistico - amministrativa [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

riguardante i beni di proprietà della società [redacted] e più precisamente:

Comune di Cavarzere (VE)

Catasto Terreni – Foglio 35

particella 91 – T Terreni – mq 1.380;

particella 440 – T Terreni – mq 9.180;

particella 5/b;

particella 441 – T Terreni – mq 530;

particella 5/c;

particella 442 – T Terreni – mq 956;

particella 5/d;

particella 443 – T Terreni – mq 297;

particella 5/e;

particella 445 – T Terreni – mq 85;

particella 5/g;

Catasto Fabbricati – Foglio 35

particella 441 – T Terreno – mq 530;

particella 442 – T Terreno – mq 956;

particella 445 – T Terreno – mq 85.

[redacted] nota [redacted]

Titolo

Modifica della convenzione urbanistico - amministrativa [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

[redacted]

nota [redacted]

Titolo

Convenzione edilizia [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

mediante la quale la società [redacted] si impegnava a dare esecuzione degli interventi di recupero degli Edifici nn. 9 e 13 con conseguente cessione gratuita al Comune di Cavarzere le aree da destinare a urbanizzazione primaria.

nota [redacted]

Titolo

Convenzione edilizia [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

mediante la quale la società [redacted] 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

Titolo

Ipoteca volontaria

Soggetti

A favore:

Contro:

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

Comune di Cavarzere

Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [REDACTED]

Modifica Piano di Ammortamento

data [REDACTED]

Frazionamento in quota

data [REDACTED]

Riduzione di somme

nota [REDACTED]

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 Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour – T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour – 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data

Restrizione di beni.

nota

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 Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour – T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour – 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour – 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour – 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour – 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [redacted]

Restrizione di beni.

nota [redacted]

Titolo

Ipoteca [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [REDACTED]

Restrizione di beni.

nota [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

[REDACTED]

Soggetti

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour – T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour – 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [redacted]

Restrizione di beni.

nota [redacted]

Titolo

Ipoteca [redacted]

Soggetti

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour –

2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour
– T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour
– 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour
– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour
– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour
– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour
– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour
– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour
– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [REDACTED]

Restrizione di beni.

• **nota** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [redacted]

Restrizione di beni.

nota [redacted]

Titolo

Ipoteca [redacted]

Soggetti

A favore:

Contro:

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour – T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour – 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour – 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data

Restrizione di beni.

nota

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 Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour –

2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour
– T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour
– 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour
– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour
– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour
– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour
– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour
– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour
– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour
– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data XXXXXXXXXX

Restrizione di beni.

nota

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 Fabbricati – Foglio 35 – particella 5

subalterno 94 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 2;

subalterno 99 – A10 Uffici e studi privati – 8,0 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 100 – A 10 Uffici e studi privati – 10,5 vani – Via Cavour – 1;

subalterno 101 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 383 – Via Cavour – T-1;

subalterno 102 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 121 – Via Cavour – 1;

subalterno 105 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour – T;

subalterno 106 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– T;

subalterno 107 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 1;

subalterno 108 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 1;

subalterno 109 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 230 – Via Cavour

– 1;

subalterno 110 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 190 – Via Cavour

– 2;

subalterno 111 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 181 – Via Cavour

– 2;

subalterno 112 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 224 – Via Cavour

– 2;

subalterno 113 – C3 Laboratorio per arti e mestieri – mq 241 – Via Cavour

– 3.

Seguono le seguenti Annotazioni:

data [REDACTED]

Restrizione di beni.

nota [REDACTED]

Titolo

Sentenza dichiarativa di fallimento [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro:

**8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE -
PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE (All.ti 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5)**

A) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.

Il Comune di Cavarzere è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato dal C.C. con Delibera n. 5 del 24 marzo 2009 e Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 9 febbraio 2011.

Secondo la Carta della Trasformabilità del P.A.T. l'area, nella sua interezza, ricade in:

- parte in "Aree Produttive" disciplinate in via principale dall'art. 35 delle relative N.T.;
- parte in "Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale" disciplinati in via principale dall'art. 10.3 delle relative N.T.;
- parte in "Pertinenze da tutelare" disciplinate in via principale dall'art. 49 delle relative N.T..

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) l'area ricade nel "Tessuto produttivo speciale" disciplinato in via principale dall'art. 36 delle relative N.T.O.

In particolare il lotto è regolato da uno specifico strumento urbanistico attuativo approvato "Piano di Recupero area ex Zuccherificio Montesi", adottato ed approvato con Delibera G. C. n. 93 del 26 novembre 2005 e n. 6 del 4 febbraio 2006.

L'intervento è stato attuato mediante Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative agli edifici 9 e 13 dell'area dell'ex Zuccherificio Montesi, del 12 marzo 2003,

B) PRATICHE EDILIZIE.

I fabbricati denominati 9 e 13 sono stati ristrutturati in base alla Concessione Edilizia n. 41 del 13 giugno 2003.

In data 12 settembre 2005 il Comune di Cavarzere ha rilasciato regolare certificato di agibilità per entrambi gli edifici protocollo n. 7341/2005 pratica edilizia n. 219/2002.

Limitatamente all'unità di cui al sub. 105 dell'edificio 9 è stata presentata, in data 28 luglio 2006, una D.I.A. per realizzazione di opere interne, ovvero di una porta di collegamento con l'unità di cui al sub. 104.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Le singole unità immobiliari confinano come segue:

Fabbricato 9

Piano terra

subalterno 105

Nord: unità immobiliare sub. 104 altra ditta;

Est: ingresso, vano scala ed ascensori condominiali;

Sud: scoperto pubblico;

Ovest: scoperto pubblico;

subalterno 106

Nord: scoperto pubblico;

Est: scoperto pubblico;

Sud: scoperto pubblico;

Ovest: ingresso condominiale;

Piano primo

subalterno 107

Nord: scoperto pubblico;

Est: vano scala ed ascensori condominiali;

Sud: unità immobiliare sub. 108 stessa ditta;

Ovest: scoperto pubblico;

subalterno 108

Nord: unità immobiliare sub. 107 stessa ditta;

Est: vano scala ed ascensori condominiali;

Sud: scoperto pubblico;

Ovest: scoperto pubblico;

subalterno 109

Nord: scoperto pubblico;

Est: scoperto pubblico;

Sud: scoperto pubblico;

Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;

Piano secondo

subalterno 110

Nord: scoperto pubblico;

Est: vano scala ed ascensori condominiali;

Sud: unità immobiliare sub. 111 stessa ditta;

Ovest: scoperto pubblico;

subalterno 111

Nord: unità immobiliare sub. 110 stessa ditta;

Est: vano scala ed ascensori condominiali;

	Sud: scoperto pubblico;	
	Ovest: scoperto pubblico;	
	<u>subalterno 112</u>	
	Nord: scoperto pubblico;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: scoperto pubblico;	
	Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;	
	Piano terzo	
	<u>subalterno 113</u>	
	Nord: scoperto pubblico;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: scoperto pubblico;	
	Ovest: vano scala ed ascensori condominiali;	
	Fabbricato 13	
	Piano primo	
	<u>subalterno 99</u>	
	Nord: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 100 stessa ditta;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: scoperto pubblico;	
	Ovest scoperto pubblico;	
	<u>subalterno 100</u>	
	Nord: unità immobiliare sub. 101 stessa ditta;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 99 stessa ditta;	
	Ovest: scoperto pubblico;	

subalterno 101

Nord: scoperto pubblico;

Est: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 102 stessa ditta;

Sud: unità immobiliare sub. 100 stessa ditta;

Ovest: scoperto pubblico;

subalterno 102

Nord: scoperto pubblico;

Est: scoperto pubblico;

Sud: vano scala condominiale e scoperto pubblico;

Ovest: vano scala condominiale ed unità immobiliare sub. 101 stessa ditta;

Piano secondo

subalterno 94

Nord: scoperto pubblico;

Est: scoperto pubblico;

Sud: vano scala condominiale e scoperto pubblico;

Ovest: vano scala condominiale.

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CONSISTENZA DEGLI STESSI

Il lotto in questione, denominati fabbricati 9 e 13, fa parte del più vasto complesso di archeologia industriale dell'ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere situato a poche centinaia di metri dal centro storico del capoluogo, nella zona industriale compresa tra la S.S. 516 e la linea ferroviaria Venezia – Rovigo da cui è servita la città di Cavarzere.

L'intera area è oggetto di un provvedimento di Vincolo di Tutela ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera d e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 da parte della

Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Veneto Orientale (allegato n. 6).

I corpi di fabbrica identificati con i numeri 9 – 13 - 14 sono stati oggetto di un vincolo di uso decennale, che prevede per l'appunto il mantenimento della loro destinazione d'uso per almeno 10 anni dalla data del collaudo, istituito a seguito dei contributi DOCUP Obiettivo 2 Asse 2. "Infrastrutture per la competitività del sistema produttivo regionale". Misure 2.1, 2.4 e 2.5 az. A che la Regione Veneto ha erogato alla proprietà per la realizzazione degli interventi: successivamente, con delibera della Giunta Regionale n. 458 del 10 aprile 2013 detto vincolo veniva ridotto a cinque anni (allegato n. 4.6).

I numerosi corpi di fabbrica dello stabilimento, oggetto dell'intervento di recupero da parte dell'allora Cosecon S.p.A., sono situati in una vasta area delimitata dai fiumi Adige e Gorzone.

Il Piano di recupero ha coinvolto quattro nuclei di edifici con specifiche caratteristiche tipologiche e funzionali:

il Centro Nadir – insieme di quattro edifici (1 – 26 – 27 – 289 che si sviluppano paralleli il fronte stradale di Via Cavour;

gli Edifici 9 e 13 – situati nella parte più interna e centrale rispetto Via Cavour ed oggetto della presente relazione di stima;

il Centro Ala – situato ad est di via Cavour è il più antico edificio dell'intero complesso;

il Fabbricato 14 – porzione situata più ad ovest di via Cavour, denominato anche Macrolotto 14.

Il lotto in questione, come accennato precedentemente, si compone di due

fabbricati (9 e 13), suddivisi prevalentemente in più unità immobiliari e più precisamente:

Fabbricato 9

L'immobile, situato parallelamente al fabbricato 5, presenta forma rettangolare ed è articolato in parte su tre piani fuori terra ed in parte su quattro.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati con colore chiaro a contrasto con le lesene e le fasce marcapiano di colore diverso, i serramenti sono in alluminio con vetrocamera, le aperture a tutt'altezza presentano parapetti metallici, le soglie ed i davanzali sono in marmo, gli accessi al fabbricato sono protetti da piccole pensiline con copertura in plexiglass, mentre le coperture sono a falde inclinate con manto in tegole.

La struttura portante è del tipo misto in calcestruzzo e muratura con solai interpiano in lastre predallès, solaio di copertura misto in legno e strutture in acciaio, pareti divisorie interne in laterizio intonacate.

L'intero fabbricato ospita dieci unità delle quali 9, adibite ad attività artigianale ed articolate su un unico piano fuori terra, sono oggetto di stima.

Fabbricato 13

L'immobile, situato perpendicolarmente al fabbricato 9, presenta forma ad "ELLE" allungata verso sud ed è articolata su due o tre piani fuori terra.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati con colore chiaro a contrasto con le lesene e le fasce marcapiano di colore diverso, i serramenti sono in alluminio con vetrocamera, le soglie ed i davanzali sono in marmo, nelle coperture, realizzate a falde inclinate con manto in tegole, sono presenti dei lucernari.

La struttura portante è del tipo misto in calcestruzzo e muratura con solai

interpiano in lastre predallès, solaio di copertura misto in legno e strutture in acciaio, pareti divisorie interne in laterizio intonacate.

L'intero fabbricato ospita dieci unità delle quali 5 sono oggetto di stima e più precisamente n. 3 unità immobiliari adibite ad attività artigianale articolate su un unico piano fuori terra e n. 2 unità immobiliari adibite ad ufficio articolate anch'esse su un unico piano fuori terra.

Purtroppo il fabbricato ha subito svariati atti di vandalismo sia esterni (es. lievo dei pluviali in rame) che interni (es. rimozione dell'impiantistica in generale)

Fabbricato 9

unità sub. 105

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano terra ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 21,00 x ml 8,80 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano terra di mq 164,83, raggiungibile attraverso due accessi, uno esterno a sud ed uno interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, mentre manca la caldaia

dell'impianto di riscaldamento: è presente un boiler elettrico per l'erogazione dell'acqua calda.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

Lo stato manutentivo risulta essere sufficiente in considerazione anche dell'attuale utilizzo (magazzino).

L'unità risulta attualmente condotta in locazione dalla ditta TMC di Sfriso Elena in base al contratto sottoscritto in data 28 febbraio 2006, registrato a Padova il 24 marzo 2006 al n. 1927 serie 3.

Si segnala la presenza di una porta realizzata sulla parete a nord, posta a confine con altra unità immobiliare, autorizzata dal Comune di Cavarzere a seguito di D.I.A. per opere interne del 28 luglio 2006 (All.to - 4.3).

unità sub. 106

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano terra ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 17,70 x ml 13,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano terra di mq 208,40, raggiungibile attraverso due accessi esterni, uno a sud ed uno a nord e da due accessi interni direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

Lo stato manutentivo risulta essere sufficiente in considerazione anche dell'attuale utilizzo (laboratorio artigianale).

L'unità risulta attualmente condotta in locazione

unità sub. 107

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 21,00 x ml 8,80 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès e/o in lamparquet/linoleum, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento

damento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

Lo stato manutentivo risulta essere ottimo in considerazione anche dell'attuale utilizzo (palestra di fitness).

L'unità risulta attualmente condotta in locazione dalla ditta Anima e Corpo Associazioni Sportiva Dilettantistica in base al contratto sottoscritto in data 31 maggio 2012, registrato il 20 giugno 2012.

Sono state riscontrate alcune difformità derivanti dalla realizzazione di alcune opere interne, dal totale accorpamento con l'unità di cui al sub 109 e dal parziale accorpamento del corridoio comune di cui al sub 103: sembrerebbe che per detta unità non vi sia alcuna autorizzazione amministrativa che giustifichi tale stato dei luoghi (il condizionale è d'obbligo in quanto la ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cavarzere non ha prodotto alcun documento riconducibile a detto intervento).

unità sub. 108

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 21,00 x ml 8,80 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ce-

ramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, mentre manca la caldaia dell'impianto di riscaldamento: sono altresì presenti mobiletti ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità risulta attualmente libera da qualsiasi contratto di locazione e presenta un discreto stato manutentivo.

unità sub. 109

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 17,70 x ml 13,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 208,40, raggiungibile attraverso due accessi esterni, uno a sud ed uno a nord e da due accessi interni direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

Lo stato manutentivo risulta essere ottimo in considerazione anche dell'attuale utilizzo (palestra di fitness).

L'unità risulta attualmente condotta in locazione [REDACTED] [REDACTED] in base al contratto sottoscritto in data 31 maggio 2012, registrato il 20 giugno 2012.

Sono state riscontrate alcune difformità derivanti dalla realizzazione di alcune opere interne, dal totale accorpamento con l'unità di cui al sub 107 e dal parziale accorpamento del corridoio comune di cui al sub 103: sembrerebbe che per detta unità non vi sia alcuna autorizzazione amministrativa che giustifichi tale stato dei luoghi (il condizionale è d'obbligo in quanto la ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cavarzere non ha prodotto alcun documento riconducibile a detto intervento).

unità sub. 110

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 21,00 x ml 8,80 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano secondo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano

scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità risulta attualmente libera e presenta uno stato manutentivo scadente derivante principalmente dal fatto che è attualmente oggetto di "stazionamento" di piccioni

unità sub. 111

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 21,00 x ml 8,80 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano secondo di mq 164,83, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ce-

ramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in “quadrotti” di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L’impianto elettrico risulta essere completo, mentre manca la caldaia dell’impianto di riscaldamento: sono altresì presenti mobiletti ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L’unità risulta attualmente libera e presenta uno stato manutentivo scadente derivante principalmente dal fatto che è attualmente oggetto di “stazionamento” di piccioni

unità sub. 112

Trattasi di un’unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 17,70 x ml 13,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l’unità è composta da un unico locale al piano secondo di mq 208,40, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch’essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in “quadrotti” di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L’impianto elettrico risulta essere completo, così come l’impianto di riscal-

damento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità è attualmente libera e presenta un buono stato manutentivo.

unità sub. 113

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività artigianale situata al piano terzo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 17,70 x ml 13,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano secondo di mq 208,40, raggiungibile attraverso un accesso interno direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità è attualmente libera e presenta un discreto stato manutentivo.

Fabbricato 13

unità sub. 99

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività direzionale situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma ad "ELLE" delle dimensioni interne di ml 13,80 x ml 11,60 circa e di ml 6,00 x ml 5,30 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 165,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 21,16 circa.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra (parziale)

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Lo stato manutentivo risulta essere scadente a causa soprattutto degli avvenuti atti di vandalismo che hanno reso del tutto inefficiente l'impianto elettrico interno (sono stati completamente asportati i fili di rame dei cavi elettrici), l'impianto di riscaldamento (sono stati asportati tutti i componenti) e l'impianto idrico (asportazione delle rubinetterie).

L'unità risulta attualmente libera da contratti di locazione.

unità sub. 100

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività direzionale situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne di ml 13,80 x ml 17,60 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 199,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 38,75 circa: l'attuale suddivisione interna del blocco servizi, realizzata con pareti leggere in cartongesso, non risulta conforme con l'ultimo stato concessionato e non sono stati reperiti documenti attestanti tale situazione (sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia per opere interne o provvedere al ripristino dello stato dei luoghi).

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Lo stato manutentivo risulta essere scadente a causa soprattutto degli avvenuti atti di vandalismo che hanno reso del tutto inefficiente l'impianto elettrico interno (sono stati completamente asportati i fili di rame dei cavi elettrici), l'impianto di riscaldamento (sono stati asportati tutti i componenti) e l'impianto idrico (asportazione delle rubinetterie).

L'unità risulta attualmente libera da contratti di locazione.

unità sub. 101

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività produttiva situata al

piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma sostanzialmente rettangolare, con esclusione della parte destinata a vano scala condominiale, delle dimensioni interne di ml 13,80 x ml 27,10 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio di copertura parzialmente a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità, della superficie interna di circa mq 350, è composta da più locali destinati all'attività precedentemente operante di centro estetica, ricavati mediante pareti in cartongesso, e da un blocco servizi di complessivi mq 23,50 circa: detta unità è raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale.

La suddivisione interna riscontrata non risulta essere stata autorizzata dall'Amministrazione Comunale, o quanto meno non sono stati reperiti documenti in tal senso presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere: trattandosi comunque di suddivisioni leggere (h = 220 cm circa) sarà necessario provvedere alla loro completa eliminazione con ripristino dello stato dei luoghi all'ultimo atto autorizzato.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica e/o grès, rivestimenti dei servizi igienici anch'essi in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: parte della zona destinata all'attività di centro benessere e la zona servizi presentano un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, mentre l'impianto di riscaldamento costituito da ventilconvettori e radiatori in acciaio risulta mancante

della caldaia a gas-metano.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità è attualmente libera e presenta uno scadente stato manutentivo, dovuto anche al fatto che sono chiaramente visibili i risultati di atti di vandalismo accaduti dopo la cessazione dell'attività in esso operante.

unità sub. 102

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività produttiva situata al piano primo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma ad "ELLE" delle dimensioni interne di ml 13,50 x ml 8,00 circa e di ml 5,90 x ml 4,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e solaio in predallès.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 100,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 22,00 circa.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di grès, rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Lo stato manutentivo risulta essere discreto, anche se degli avvenuti atti di vandalismo hanno reso del tutto inefficiente l'impianto elettrico interno (sono stati completamente asportati i fili di rame dei cavi elettrici), l'impianto di riscaldamento (sono stati asportati tutti i componenti) e l'impianto idrico (asportazione delle rubinetterie).

L'unità risulta attualmente libera da contratti di locazione.

unità sub. 94

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività produttiva situata al piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma ad "ELLE" delle dimensioni interne di ml 13,50 x ml 8,00 circa e di ml 5,90 x ml 4,15 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio solaio di copertura a vista con struttura mista in legno ed acciaio.

Internamente l'unità è composta da un unico locale al piano primo di mq 100,00, raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale, e da un blocco servizi di complessivi mq 22,00 circa.

Presenta finiture tradizionali quali pavimenti e battiscopa in piastrelle di grès, rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate: la zona servizi presenta un controsoffitto in "quadrotti" di fibra.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano, da ventilconvettori e radiatori in acciaio.

Il blocco servizi risulta completo di tutti gli accessori necessari.

L'unità risulta attualmente condotta in locazione dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] in base al contratto sottoscritto in data 15 dicembre 2005, registrato a Padova il 30 dicembre 2005 al n. 7583 serie 3 e presenta un discreto stato manutentivo.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale successivamente indicata, facente riferimento alle norme UNI 10750, viene riferita a quella comprensiva cioè delle murature interne ed esterne e della quota parte delle murature posta a confine con altre unità, applicando adeguati coefficienti correttivi per la parti aventi destinazione e caratteristiche non assimilabili ai vani principali.

Fabbricato 9

Unità sub 105

Piano Terra

ml 21,58 x 9,20 = mq 198,54

Totale Superficie commerciale: **mq 198,54**

Unità sub 106

Piano Terra

ml 12,93 x 18,40 = mq 237,91

ml 6,75 x 0,73 x 2 = mq 9,86

Totale Superficie commerciale: **mq 247,77**

Unità sub 107

Piano Primo

ml 21,58 x 9,20 = mq 198,54

ml 2,62 x 4,00 = mq 10,48

zona inclusa negli spazi comuni ma di fatto facente parte dell'unità immobiliare

= mq 51,83

Totale Superficie commerciale: **mq 260,85**

Unità sub 108

Piano Primo

$$\text{ml } 21,58 \times 9,20 = \text{mq } 198,54$$

Totale Superficie commerciale: **mq 198,54**

Unità sub 109

Piano Primo

$$\text{ml } 12,93 \times 18,40 = \text{mq } 237,91$$

$$\text{ml } 6,75 \times 0,73 \times 2 = \text{mq } 9,86$$

Totale Superficie commerciale: **mq 247,77**

Unità sub 110

Piano Secondo

$$\text{ml } 21,58 \times 9,20 = \text{mq } 198,54$$

$$\text{ml } 2,62 \times 4,00 = \text{mq } 10,48$$

Totale Superficie commerciale: **mq 209,02**

Unità sub 111

Piano Secondo

$$\text{ml } 21,58 \times 9,20 = \text{mq } 198,54$$

Totale Superficie commerciale: **mq 198,54**

Unità sub 112

Piano Secondo

$$\text{ml } 12,93 \times 18,40 = \text{mq } 237,91$$

$$\text{ml } 6,75 \times 0,73 \times 2 = \text{mq } 9,86$$

Totale Superficie commerciale: **mq 247,77**

Unità sub 113

Piano Terzo

$$\text{ml } 12,93 \times 18,40 = \text{mq } 237,91$$

$$\text{ml } 6,75 \times 0,73 \times 2 = \text{mq } 9,86$$

ml	2,62	x	4,00	= mq	10,48
ml	2,00	x	4,00	= mq	8,00
Totale Superficie commerciale:				mq	266,25
<u>Fabbricato 13</u>					
Unità sub 99					
Piano Primo					
ml	14,47	x	12,10	= mq	175,09
ml	5,99	x	5,79	= mq	34,68
Totale Superficie commerciale:				mq	209,77
Unità sub 100					
Piano Primo					
ml	17,94	x	14,47	= mq	259,59
Totale Superficie commerciale:				mq	259,59
Unità sub 101					
Piano Primo					
ml	17,92	x	14,47	= mq	259,30
ml	11,51	x	1,09	= mq	12,55
ml	7,58	x	5,03	= mq	38,13
ml	11,60	x	7,93	= mq	91,99
ml	7,18	x	2,71	= mq	19,46
Totale Superficie commerciale:				mq	421,43
Unità sub 102					
Piano Primo					
ml	14,18	x	7,66	= mq	108,62
ml	11,09	x	0,78	= mq	8,65
57					

ml 6,38 x 4,17 = mq 26,60

Totale Superficie commerciale: mq 143,87

Unità sub 94

Piano Secondo

ml 14,18 x 7,66 = mq 108,62

ml 11,09 x 0,78 = mq 8,65

ml 6,38 x 4,17 = mq 26,60

Totale Superficie commerciale: mq 143,87

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

Lo stato di fatto **NON CORRISPONDE** alle planimetrie catastali e con l'ultimo stato autorizzato limitatamente alle unità di cui ai subb. 102, 107 e 109.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE (All.ti 7.1 – 7.2 – 7.3 – 7.4)

Attualmente sono "attivi" quattro contratti di locazione, e più precisamente:

sub 105 – fabbricato 9

unità condotta dalla ditta [REDACTED] in base al contratto sottoscritto in data 28 febbraio 2006, registrato a Padova il 24 marzo 2006 al n. 1927 serie 3;

sub 106 – fabbricato 9

unità condotta dalla ditta [REDACTED] in base al contratto sottoscritto in data 31 marzo 2010, registrato il 9 aprile 2010;

subb. 107 e 109 – fabbricato 9

unità condotta dalla ditta [REDACTED]

██████ in base al contratto sottoscritto in data 31 maggio 2012, registrato il 20 giugno 2012;

sub. 94 – fabbricato 13

unità condotta dalla ditta ██████████ in base al contratto sottoscritto in data 15 dicembre 2005, registrato a Padova il 30 dicembre 2005 al n. 7583 serie 3.

14. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

L'attestato di Prestazione Energetica verrà redatto e consegnato prima della pubblicità della vendita giudiziaria.

Le certificazioni di conformità degli impianti realizzati risultano allegate alla richiesta di agibilità, ma in considerazione dello stato manutentivo scadente di alcune unità immobiliari, si renderà necessario predisporre, dopo gli opportuni interventi, una nuova certificazione redatta da tecnico specializzato.

Analogamente si dovrà operare per gli impianti ascensori condominiali presenti in entrambi i fabbricati.

15. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (All.ti 8 - 9)

Non sono state riscontrati particolari vincoli di diritto pubblico che in qualche modo possano essere opponibili alla procedura esecutiva.

Per quanto si è potuto reperire dall'attuale Amministratore pro-tempore dei Condomini 9 e 13, ██████████

██████████, alla data del 25 febbraio 2016 la situazione conta-

bile risultava la seguente:

Fabbricato 9

Esercizio ordinario

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -7.239,45

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -5.234,68

preventivo di gestione esercizio 2016 € -6.875,64

Spese parti comuni

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -756,18

preventivo di gestione esercizio 2016 € -1.610,93

Fabbricato 13

Esercizio ordinario

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -1.196,18

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -2.620,63

preventivo di gestione esercizio 2016 € -4.321,66

Spese parti comuni

ditta [REDACTED]

saldo precedente gestione € -756,18

preventivo di gestione esercizio 2016 € -1.606,73

Per le specifiche riferite ad ogni unità immobiliare in oggetto si rimanda alla lettura dell'allegata documentazione pervenuta (allegato n. 8).

E' stato reperito il regolamento condominiale del Macrolotto 4 (edificio 13) che si allega (all. n. 9).

16. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il criterio di valutazione adottato è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato, attinti su riviste specializzate, agenzie immobiliari e mediatori, con il bene oggetto di stima.

Nella stima si è tenuto conto dell'ubicazione e dei fattori normali di differenziazione, quali:

- l'età dell'immobile;
- il livello tecnologico della costruzione (grado di finitura, modalità di esecuzione delle opere, materiali impiegati) comprese le caratteristiche degli impianti e il loro stato manutentivo;
- lo stato di manutenzione globale ed i lavori che verosimilmente dovranno essere affrontati;
- la richiesta di immobili aventi le medesime caratteristiche;
- l'ubicazione ed il particolare contesto su cui gravita l'immobile;
- le dimensioni dell'unità immobiliare;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare;
- la presenza di danni e/o vizi;
- la necessità, nei casi segnalati, di provvedere alla rimozione e/o alla sanatoria delle partiture interne non autorizzate.

Le caratteristiche delle unità immobiliari precedentemente descritte suggeriscono la suddivisione dell'intero compendio facente parte del Macrolotto 4 – Fabbricato 9 e Fabbricato 13 in più lotti e più precisamente:

Fabbricato 9

N.C.E.U. – Comune di Cavarzere (VE) – Foglio 35 – particella 5

Lotto 1

Sub. 105 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198

mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano T;

mq 198,54 x €/mq 450,00 = € **89.343,00**

in arrotondamento

€ 89.000,00 (euro ottantanovemila/00)

Lotto 2

Sub. 106 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 246

mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano T;

mq 247,77 x €/mq 500,00 = € **123.885,00**

in arrotondamento

€ 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00)

Lotto 3

Sub. 107 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209

mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 1;

mq 260,85 x €/mq 550,00 = € **143.467,50**

in arrotondamento

€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00)

Lotto 4

Sub. 108 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198

mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 1;

mq 198,54 x €/mq 500,00 = € **99.270,00**

in arrotondamento

€ 99.000,00 (euro novantanovemila/00)

Lotto 5		
Sub. 109 – cat. c/3 – classe 2 – consistenza 230 mq – sup. catastale 255		
mq – rendita € 332,60 – Via Camillo Cavour – piano 1;		
mq 247,77 x €/mq 550,00	=	€ 136.273,50
in arrotondamento		
€ 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00)		
Lotto 6		
Sub. 110 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 190 mq – sup. catastale 209		
mq – rendita € 274,76 – Via Camillo Cavour – piano 2;		
mq 209,02 x €/mq 400,00	=	€ 83.608,00
in arrotondamento		
€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)		
Lotto 7		
Sub. 111 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 181 mq – sup. catastale 198		
mq – rendita € 261,74 – Via Camillo Cavour – piano 2;		
mq 198,54 x €/mq 400,00	=	€ 79.416,00
in arrotondamento		
€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00)		
Lotto 8		
Sub. 112 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 224 mq – sup. catastale 255		
mq – rendita € 323,92 – Via Camillo Cavour – piano 2;		
mq 247,77 x €/mq 600,00	=	€ 148.662,00
in arrotondamento		
€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00)		
Lotto 10		

Sub. 113 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 241 mq – sup. catastale 266		
mq – rendita € 348,51 – Via Camillo Cavour – piano 3;		
mq 266,25 x €/mq 500,00	=	€ 133.125,00
in arrotondamento		
		€ 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)
		<u>Fabbricato 13</u>
N.C.E.U. – Comune di Cavarzere (VE) – Foglio 35 – particella 5		
		Lotto 11
Sub. 94 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 144		
mq – rendita € 174,98 – Via Camillo Cavour – piano 2;		
mq 143,87 x €/mq 550,00	=	€ 79.128,50
in arrotondamento		
		€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00)
		Lotto 12
Sub. 99 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 8 – sup. catastale 209		
mq – rendita € 1.776,61 – Via Camillo Cavour – piano 1;		
mq 209,77 x €/mq 350,00	=	€ 73.419,50
in arrotondamento		
		€ 73.000,00 (euro settantatremila/00)
		Lotto 13
Sub. 100 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza vani 10,5 – sup. catastale		
258 mq – rendita € 2.331,80 – Via Camillo Cavour – piano 1;		
mq 259,59 x €/mq 350,00	=	€ 90.856,50
in arrotondamento		
		€ 91.000,00 (euro novantunmila/00)

Lotto 14

Sub. 101 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 383 mq – sup. catastale 445
mq – rendita € 553,85 – Via Camillo Cavour – piano T-1;

mq 421,43 x €/mq 400,00 = € **168.572,00**

in arrotondamento

€ 169.000,00 (euro centosessantannovemila/00)

Lotto 15

Sub. 102 – cat. C/3 – classe 2 – consistenza 121 mq – sup. catastale 143
mq – rendita € 174,98 – Via Camillo Cavour – piano 1;

mq 143,87 x €/mq 350,00 = € **50.354,50**

in arrotondamento

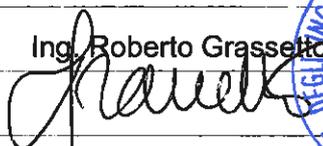
€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

La valutazione degli immobili di cui sopra corrisponde allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, comprensive cioè delle quote proporzionali di comproprietà riferite alle parti comuni dei singoli edifici, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

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, giugno 2016

Ing. Roberto Grassetto



Geom. 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	Visura Storica;
All. 2.4	Elaborato planimetrico;
All. 2.5	Planimetrie Catastali;
All. 3	Ispezioni Conservatoria;
All. 4.1	Estratto PRG e NTA Comune di Cavarzere (VE);
All. 4.2	Autorizzazioni amministrative;
All. 4.3	D.I.A. del 28 luglio 2006;
All. 4.4	Certificati di Agibilità;
All. 4.5	Dichiarazioni di conformità e collaudi;
All. 4.6	Delibera della Giunta Regionale n. 458/2013;
All. 5	Documentazione Fotografica;
All. 6	Vincolo di Tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Veneto Orientale;
All. 7.1	Contratto di locazione sub. 94;
All. 7.2	Contratto di locazione sub. 105;
All. 7.3	Contratto di locazione sub. 106;
All. 7.4	Contratto di locazione subb. 107-109;
All. 8	Estratto spese condominiali;
All. 9	Regolamento condominiale Macrolotto 4 – Fabbricato 13;
All. 10	Vista aerea del complesso immobiliare.