

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**Sezione Civile e Fallimentare**

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

**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Fallimento n. 298/2013**

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**Curatori fallimentari**

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

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

**Periti Estimatori**

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

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

\*\*\*\*\*

## INDICE

1. INCARICO - QUESITO .....	3
2. PREMESSE .....	5
3. INDAGINI SVOLTE .....	5
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .....	6
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO.....	7
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.E.U. - N.C.T.) .....	8
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	8
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	23
9. CONFINI DI PROPRIETA' .....	25
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI .....	26
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	34
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	35
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	35

14. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....36

15. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO  
IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA  
ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA  
CONDOMINIALE .....36

16. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE .....37

\*\*\*\*\*

### **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 unità immobiliari facenti parte di un edificio all'interno del complesso di archeologia industriale denominato ex Distilleria e Zuccherificio Montesi di Cavarzere ed identificato con il numero 14 e costituenti porzione del Macrolotto 4.

## **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. 121

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 443, Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Immobile n. 122

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 443, Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Immobile n. 123

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 443, Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Immobile n. 188

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 443, Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Immobile n. 189

Comune C383 – CAVARZERE (VE) - Catasto FABBRICATI - Foglio 35,  
Particella 443, Subalterno 27 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

**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 443

Sub. 7 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 11 vani – sup. catastale 385

mq – rendita € 2.442,84 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 9 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 9 vani – sup. catastale 301 mq

– rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 10 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 10 vani – sup. catastale 328

mq – rendita € 2.220,76 – Via Camillo Cavour – piano 2;

Sub. 26 – cat. C/2 – classe 9 – consistenza 286 mq – sup. catastale 274

mq – rendita € 324,96 – Via Camillo Cavour – piano T;

Sub. 27 – cat. D/6 – rendita € 6.325,60 – Via Camillo Cavour – piano T;

così intestato:



eretti sull'area così distinta al Catasto Terreni:

COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 35

Particella 443 - di ha 00 are 29 ca 07 - 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 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia riscontrando quanto segue:

**PROVENIENZA**

**Trascrizioni a favore**

nota [redacted]

**Titolo**

Atto di compravendita [redacted]

**Soggetti**

**A favore:** [redacted]

**Contro:** [redacted]  
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.	
	<b>Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere</b>	
	nota [REDACTED]	
	<b>Titolo</b>	
	Convenzione urbanistico - amministrativa [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	<b>Soggetti</b>	
	<b>A favore:</b> [REDACTED]	
	<b>Contro:</b> [REDACTED]	

riguardante i beni di proprietà della società Cosecon S.p.A. 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 2907;

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.

**nota**

**Titolo**

Modifica della convenzione urbanistico - amministrativa

**Soggetti**

**A favore:**

**Contro:** [REDACTED]

• **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** [REDACTED]

**Titolo**

Ipoteca volontaria [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 443

subalterno 24 – D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali – Via Cavour – T (dal quale derivano i subb. 26 e 27 oggetto del procedimento in epigrafe).

Segue la seguente Annotazione.

**data** [REDACTED]

Modifica Piano di Ammortamento;

**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 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 cen-  
siti:

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -



Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 cen-  
siti:

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 cen-

siti:

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

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 cen-  
siti:

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza

mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - In-

dirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data** [REDACTED]

Restrizione di beni.

**nota** [REDACTED]

**Titolo**

Ipoteca [REDACTED]

**Soggetti**

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:**

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

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

Comune di Cavarzere - Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 9 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 9 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2;

Subalterno 26 - Natura C2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza mq 286 - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T;

Subalterno 26 - Natura D6 – Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro - Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano T.

Seguono le seguenti Annotazioni:

**data**

Restrizione di beni.

**nota**

**Titolo**

Ipoteca

[REDACTED]

**Soggetti**

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

gravante sui beni siti in Comune di Cavarzere (VE) e così censiti:

Catasto Fabbricati – Foglio 35 – particella 443

Subalterno 7 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 11 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2

Subalterno 10 - Natura A10 – Uffici e studi privati - Consistenza 10 vani -

Indirizzo VIA CAMILLO CAVOUR – piano 2.

**nota** [REDACTED]

**Titolo**

Sentenza dichiarativa di fallimento [REDACTED]

**Soggetti**

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**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 l'attuazione della U.M.I. N. A.1 (urbanistica) concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito di intervento "A", del 5 maggio 2006, notaio R. Agostini, rep. n. 41.329, trascritto all'Ufficio Provinciale di Venezia, sezione distaccata di Chioggia, in data 14 giugno 2006 - n. R.G. 4470 - n. R.P. 2398.

#### B) PRATICHE EDILIZIE.

L'intero fabbricato 14 è stato restaurato in base alla Concessione Edilizia n. 161 del 24 giugno 1999 e successiva variante in corso d'opera n. 200 del 26 novembre 2001 (non si è stati in grado di reperire quest'ultimo documento, poiché mancante dall'archivio del Comune di Cavarzere).



In data 8 giugno 2002 il Comune di Cavarzere ha rilasciato regolare certificato di agibilità parziale protocollo n. 5719/2002 pratica edilizia n. 27/1998.

In data 14 ottobre 2008 è stata presentata, a nome della conduttrice [REDACTED] una D.I.A. (prot. n. 14635), ai sensi del D.P.R. 380/2001 per frazionamento, cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale con diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state "ricavate" le due unità immobiliari di cui ai subalterni 26 e 27.

In data 03 dicembre 2008 è stata presentata la richiesta di agibilità successivamente rilasciata dal Comune di Cavarzere in data 15 dicembre 2012.

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

Le singole unità immobiliari confinano come segue:

Piano terra

##### subalterno 26

Nord: unità immobiliare sub. 23 altra ditta, vano scala ed ascensori condominiali;

Est: unità immobiliare sub. 27 stessa ditta;

Sud: unità immobiliare sub. 23 altra ditta, vano scala ed ascensori condominiali;

Ovest: scoperto pubblico;

##### subalterno 27

Nord: scoperto pubblico;

Est: scoperto pubblico;

Sud: scoperto pubblico, vano scala condominiali, unità immobiliare sub. 25 altra ditta;

	Ovest: unità immobiliare sub. 26 stessa ditta, vano scala ed ascensori condominiali;	
	Piano secondo	
	<u>subalterno 7</u>	
	Nord: vano scala ed ascensori condominiali;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: scoperto pubblico;	
	Ovest: scoperto pubblico;	
	<u>subalterno 9</u>	
	Nord: scoperto pubblico;	
	Est: unità immobiliare sub. 10 stessa ditta, vano scala ed ascensori condominiali;	
	Sud: unità immobiliare sub. 8 altra ditta;	
	Ovest: scoperto pubblico;	
	<u>subalterno 10</u>	
	Nord: scoperto pubblico;	
	Est: scoperto pubblico;	
	Sud: unità immobiliari stessa ditta ed altre ditte;	
	Ovest: locali tecnici comuni;	
	<b>10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	
	<b>CONSISTENZA DEGLI STESSI</b>	
	Il lotto in questione, denominato macrolotto 4 - fabbricato 14, 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 li-	

nea 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 numerosi corpi di fabbrica dello stabilimento, oggetto dell'intervento di recupero da parte dell'allora ██████████, sono situati in una vasta area delimitata dai fiumi Adige e Gorzone, che il Piano di recupero ha coinvolto con specifiche caratteristiche tipologiche e funzionali:

il Centro Nadir – insieme di quattro edifici (1 – 26 – 27 – 28) 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;

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 4 ed oggetto della presente relazione di stima.

L'intervento è realizzato dall'allora ██████████ grazie all'inserimento dell'iniziativa nell'elenco degli interventi a regia regionale nell'ambito del DOCUP (1997-1999) obiettivo 2 misura 2.2 "Recupero siti dimessi per nuovi insediamenti produttivi e/o centri servizi".

L'ambito del Macrolotto n. 4 assumeva pertanto un alto valore culturale riconoscendo e proseguendo la storia industriale del sito, rispondendo altresì all'esigenza di creare nuove opportunità insediative nel settore artigianale e di servizio dirette a favorire la nascita di nuove attività e possibili-

tà occupazionali per le diverse fasce di professionalità lavorative disponibili sul mercato.

L'immobile, situato nelle immediate vicinanze del fabbricato 13, presenta forma regolare, è caratterizzato da tre corpi di fabbrica aventi prospetti ed altezze diverse e più precisamente:

un corpo di fabbrica principale di forma rettangolare lungo l'asse nord-sud avente tre piani fuori terra;

due corpi di fabbrica di forma quadrata addossati sul lato ovest del corpo principale aventi due e tre piani fuori terra.

I prospetti del corpo principale sono intonacati e tinteggiati con lesene in mattoni faccia-vista, il corpo secondario su due piani presenta pareti in mattoni faccia-vista, mentre il restante corpo di fabbrica presenta prospetti intonacati con metodo tradizionale.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, le soglie ed i davanzali sono in marmo, mentre le coperture sono a falde inclinate con manto in tegole, per le porzioni a tre piani, tetto piano per la porzione a due piani fuori terra.

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 12 unità delle quali 5 sono oggetto di stima e per le quali vengono di seguito indicate le principali caratteristiche.

#### **unità sub. 7**

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

Di forma sostanzialmente rettangolare delle dimensioni interne di ml 23,15 x ml 15,30 circa, risulta essere stata realizzata 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 336,00, 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 posta in apposito locale situato sulla terrazza piana condominiale al piano secondo, 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.

#### **unità sub. 9**

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

Al momento del sopralluogo la stessa non era accessibile causa la mancanza delle chiavi di apertura della porta d'ingresso: si è pertanto provveduto ad eseguire delle foto dall'oblò della suddetta porta d'ingresso.

Di forma sostanzialmente rettangolare delle dimensioni interne di ml 19,80

x ml 15,30 circa, ad esclusione della parte destinata a vano scala condominiale che compenetra nell'unità interessata, 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 250,00, 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 (parte visibile) e si presume che la parte non visibile relativa alla zona servizi presenti le medesime caratteristiche della precedente unità di cui al subalterno 7.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico sembrerebbe essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia murale a gas metano posta in apposito locale situato sulla terrazza piana condominiale al piano secondo, da ventilconvettori e radiatori in acciaio (si presuppone la medesima tipologia dell'unità di cui al sub. 7).

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

La presente unità, come del resto le altre presenti allo stesso piano, non ha subito gli atti di intrusione e vandalismo che purtroppo sono stati segnalati nelle precedenti relazioni riferite alle unità immobiliari degli immobili 1 – 9 – 13 – 26 – 27 -28.

#### **unità sub. 10**

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

piano secondo ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma sostanzialmente rettangolare delle dimensioni interne di ml 20,00 x ml 14,20 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 285,00, 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 posta in apposito locale situato sulla terrazza piana condominiale al piano secondo, 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. 26**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a magazzino situata al piano terra ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma sostanzialmente rettangolare delle dimensioni interne di ml 15,80 x ml 14,70 circa, ad esclusione del corpo servizi che è stato realizzato "in prosecuzione" sul lato sud verso il vano scala condominiale, 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 circa mq 232,00, raggiungibile attraverso un accesso indipendente direttamente dalla pubblica via Cavour, e da un blocco servizi.

L'unità risulta non essere stata completata (mancano sottofondi, pavimento, controsoffitto del locale magazzino e finitura delle pareti perimetrali), mancano alcuni elementi facenti parte dell'impianto elettrico e la zona servizi ha subito atti di vandalismo con asporto di sanitari e "quadrotti" in fibra costituenti il controsoffitto.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas metano centralizzata situata in apposito locale tecnico, è attualmente costituita dai soli radiatori in acciaio presenti nella zona servizi.

Il blocco servizi risulta parzialmente completo di tutti gli accessori necessari.

Lo stato manutentivo risulta essere scadente in considerazione anche dei continui fenomeni di intrusione tutt'ora in essere.

### **unità sub. 27**

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad attività sportiva (palestra) situata al piano terra ed articolata su un unico piano fuori terra.

Di forma rettangolare delle dimensioni interne massime di ml 20,00 x ml 8,30 circa risulta essere stato realizzato con sistemi tradizionali quali maglia di pilastri in c.a., tamponamenti verticali perimetrali in laterizio e/o pareti mobili e solaio in predallès con controsoffitto in "quadrotti" di fibra.



Internamente l'unità, raggiungibile attraverso un accesso indipendente direttamente dalla pubblica via Cavour, è composta da due locali destinati al fitness e da più blocchi servizi e spogliatoi.

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.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta essere completo, così come l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a gas metano centralizzata situata in apposito locale tecnico, da canali a soffitto per l'immissione di aria calda e radiatori in acciaio.

Tutti i locali destinati a spogliatoio e servizio igienico sono completi di tutti gli accessori e sono perfettamente fruibili.

Lo stato manutentivo risulta essere ottimo.

L'unità risulta attualmente condotta in locazione dalla ditta ██████████ ██████████ in base alla scrittura privata del 24 ottobre 2011 che andava ad integrare e sostituire il precedente contratto di locazione sottoscritto in data 7 agosto 2008.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità derivanti dalla realizzazione di alcune partizioni interne: si ritiene che tali anomalie possano essere tranquillamente regolarizzate mediante la presentazione di una sanatoria edilizia, ma non si è in grado attualmente di stabilire esattamente quale sia l'entità dell'oblazione da versare dato che l'intero immobile ricade all'interno del Vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali.

## 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.

### Unità sub 7

Piano Secondo

$$\text{ml } 22,70 \times 16,20 = \text{mq } 367,74$$

$$\text{ml } 12,10 \times 1,00 = \text{mq } 12,10$$

Totale Superficie commerciale: **mq 379,84**

### Unità sub 9

Piano Secondo

$$\text{ml } 20,44 \times 12,20 = \text{mq } 249,37$$

$$\text{ml } 5,26 \times 3,80 = \text{mq } 19,99$$

$$\text{ml } 5,40 \times 4,05 = \text{mq } 21,87$$

Totale Superficie commerciale: **mq 291,23**

### Unità sub 10

Piano Secondo

$$\text{ml } 20,70 \times 15,00 = \text{mq } 310,50$$

$$\text{ml } 5,20 \times 1,85 = \text{mq } 9,62$$

$$\text{ml } 5,40 \times 0,20 = \text{mq } 1,08$$

Totale Superficie commerciale: **mq 321,20**

### Unità sub 26

Piano Terra

ml 15,80 x 14,70 = mq 232,26

ml 6,86 x 5,44 = mq 37,32

Totale Superficie commerciale: mq 269,58

### Unità sub 27

Piano Terra

ml 40,95 x 12,75 = mq 522,11

ml 4,80 x 4,13 = mq 18,24

ml 15,50 x 0,30 = mq 4,65

ml 25,20 x 4,29 = mq 108,11

ml 8,85 x 5,50 = mq 48,68

ml 6,70 x 5,50 = mq 36,85

ml 2,25 x 0,85 = mq 1,91

Totale Superficie commerciale: mq 740,55

### 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 all'unità di cui al subb. 27.

### 13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE (All. 7)

Attualmente risulta essere "attivo" un contratto di locazione, e più precisamente quello riferito all'unità sub. 27:

unità condotta dalla ditta [REDACTED] in base alla scrittura privata del 24 ottobre 2011 che andava ad integrare e sostituire il precedente contratto sottoscritto in data 7 agosto 2008, tra la ditta [REDACTED]

**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 dell'attuale stato manutentivo e dell' inutilizzo, ormai decennale, delle unità immobiliari libere, si renderà necessario predisporre, dopo gli opportuni interventi, una nuova certificazione redatta da tecnico specializzato.

**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 del Condomino 14, [REDACTED]

[REDACTED], alla data del 25 febbraio 2016 la situazione contabile risultava la seguente:

Fabbricato 14

Esercizio ordinario

ditta Attiva S.p.A.

saldo precedenti gestioni € - 3.528,82

ditta Fallimento Attiva S.p.A. in liquidazione

saldo precedenti gestioni € - 12.497,31

preventivo di gestione esercizio 2016 € 8.133,61

Spese parti comuni

L'Amministratore pro-tempore riporta una generica voce di "spese parti comuni 2016" quantificata in € 2.170,33, per la quale non vi è una specifica suddivisione in base alle unità immobiliari ed ai relativi millesimi.

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 14) 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 14 in più lotti e più precisamente:

**Lotto 1**

N.C.E.U. – Comune di Cavarzere (VE) – Foglio 35 – particella 443

Sub. 7 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 11 vani – sup. catastale 385 mq – rendita € 2.442,84 – Via Camillo Cavour – piano 2;

mq 379,84 x €/mq 450,00 = € **170.928,00**

in arrotondamento

**€ 171.000,00 (euro centosettantunmila/00)**

Sub. 9 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 9 vani – sup. catastale 301 mq – rendita € 1.998,69 – Via Camillo Cavour – piano 2;

mq 291,23 x €/mq 400,00 = € **116.492,00**

in arrotondamento

**€ 116.000,00 (euro centosedicimila/00)**

Sub. 10 – cat. A/10 – classe 3 – consistenza 10 vani – sup. catastale 328 mq – rendita € 2.220,76 – Via Camillo Cavour – piano 2;

mq 321,20 x €/mq 500,00 = € **160.600,00**

in arrotondamento

**€ 161.000,00 (euro centosessantunmila/00)**

Sub. 26 – cat. C/2 – classe 9 – consistenza 286 mq – sup. catastale 274 mq – rendita € 324,96 – Via Camillo Cavour – piano T;

mq 269,58 x €/mq 250,00 = € **67.395,00**

in arrotondamento

**€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)**

Sub. 27 – cat. D/6 – rendita € 6.325,60 – Via Camillo Cavour – piano T;

mq 740,55 x €/mq 550,00 = € **407.305,50**

in arrotondamento

**€ 407.000,00 (euro quattrocentosettemila/00)**

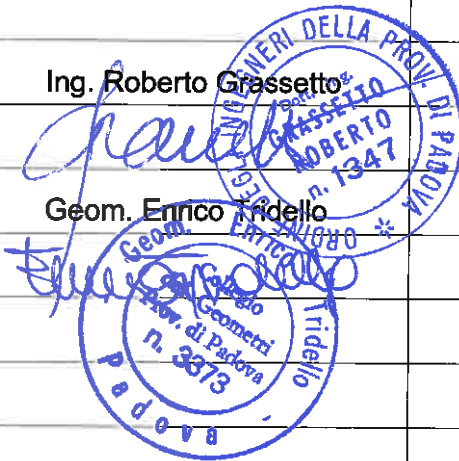
La valutazione degli immobili di cui sopra corrisponde allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, comprensive cioè delle quote proporzionali di comproprietà riferite alle parti comuni dei singoli edifici, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

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, settembre 2016

Ing. Roberto Grassetto

Geom. Enrico Tidello



Allegati:

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

All. 2.1 Visure Catastali;

All. 2.2 Estratto mappa;

All. 2.3 Visure Storiche;

All. 2.4 Elaborato planimetrico;

All. 2.5 Planimetrie Catastali;

All. 3 Ispezioni Ipotecarie;

All. 4.1 Estratto PRG e NTA Comune di Cavarzere (VE);

All. 4.2 Autorizzazioni amministrative;

All. 4.3 D.I.A. del 14/10/2008 prot. 14635;

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 Contratto di locazione sub. 27;

All. 8 Estratto spese condominiali;

All. 9 Regolamento condominiale Macrolotto 4 – Fabbricato 14;

All. 10 Vista aerea del complesso immobiliare.