

Geom. Paolo Rampazzo
via M. Sanmicheli, 5C
35123 PADOVA

PERIZIA DI STIMA
Beni in Pianiga - VE

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **Fallimento n. 46/2017 R.G.**

Giudice Delegato : **dott.ssa C. ZAMBOTTO**

Curatore Fallimentare : **dott.ssa Maria Cristina DONÁ**

C.T.U. : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 04.12.2017

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, su istanza del Curatore Fallimentare dott.ssa M.C. Donà in data 31.05.2017, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa C. Zambotto autorizzava in data 04.06.2017, la nomina dello scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Padova, con studio in Padova, via M. Sanmicheli, 5C, quale CTU per la presente procedura fallimentare conferendo l'incarico, tra gli altri, di provvedere alla valutazione degli immobili residenziali e commerciali di proprietà della società fallita al fine di predisporre il programma di liquidazione.

Pertanto il sottoscritto, accettando l'incarico, ha iniziato le operazioni per il deposito degli elaborati peritali, eseguendo le necessarie visure catastali, effettuando sopralluoghi presso i beni, acquisendo rilievi fotografici e compiendo altresì tutte le dovute ulteriori indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Esaminati i documenti preliminari, effettuate le dovute visure catastali e le indagini necessarie si è individuato con esattezza il compendio della fallita, il quale consta sostanzialmente di due blocchi distinti di immobili, omogenei per localizzazione e destinazione:

- n. 3 immobili a destinazione commerciale siti entro il comune di Martellago (VE);
- n. 12 unità immobiliari urbane (n. 6 appartamenti con relativa autorimessa) oltre a due aree (terreni), il tutto sito entro il comune di Pianiga (VE).

Rilevata la necessità di provvedere alla composizione di diversi lotti, il sottoscritto procede, col presente elaborato, alla stima degli immobili e dei lotti siti entro il Comune di Pianiga (VE).

Gli immobili oggetto del presente procedimento risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, Servizi

Catastali, come segue e vengono suddivisi in otto distinti lotti:

Lotto 1

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 825 sub. 73, via Noalese Nord, piano 2-3, cat. A/2, classe 3, cons. 4,5 vani – Sup.Cat.Tot. 94 mq. – e.a.s. 86 mq. – Rcl € 278,89;

mapp.le 825 sub. 9, via Noalese Nord, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. 20 mq. – SupCat.Tot. 21 mq. – Rcl € 38,22;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 825 di are 25.55, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 73, piano 2: a nord sub. 74 e 4 b.c.n.c. vano scale comune, ad est sub. 72, a sud ed ovest prospetto su scoperto;
- garage sub. 9, piano S1: a nord sub. 10, ad est sub. 2 b.c.n.c. corsia di manovra comune, a sud sub. 8.

Allo stato attuale l'immobile è risultato locato giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 23.07.2013, registrato a Padova 1 il 25.07.2013 al n. 7074 Serie3: detto contratto, della durata prevista di anni 4+4, pertanto già rinnovato, vedrà la propria scadenza il 31.07.2021.

In fase di stima verrà tenuto debitamente conto di detto aspetto.

La Curatela ha comunque provveduto a disdettare tale contratto: in merito al canone percepito, fissato in € 500,00 /mese, considerato che l'unità viene concessa priva di mobilio alcuno, in relazione anche al valore presunto dell'immobile e delle rendite consuete, si ritiene congruo.

Lotto 2

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 825 sub. 75, via Noalese Nord, piano 2-3, cat. A/2, classe 3, cons. 4,5 vani – Sup.Cat.Tot. 94 mq. – e.a.s. 86 mq. – Rcl € 278,89;

mapp.le 825 sub. 12, via Noalese Nord, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. 21 mq. – SupCat.Tot. 23 mq. – Rcl € 40,13;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 825 di are 25.55, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 75, piano 2: a nord ed ovest prospetto su scoperto, ad est sub. 76, a sud sub. 74 e 4 b.c.n.c. vano scale comune;
- garage sub. 12, piano S1: a nord sub. 13, ad est sub. 2 b.c.n.c. corsia di manovra comune, a sud sub. 11.

Allo stato attuale l'immobile è risultato locato giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 30.06.2014, registrato a Padova 1 il 17.07.2014 al n. 4742 Serie 3T: detto contratto, della durata prevista di anni 4+4, vedrà la propria scadenza il 30.06.2018; il contratto è stato disdetto.

Per quanto sopra pertanto, alla luce anche delle tempistiche della procedura, si ritiene di provvedere alla stima dei beni come se questi fossero liberi e a disposizione del Curatore Fallimentare.

Lotto 3

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 829 sub. 31, via Noalese Nord, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani – Sup.Cat.Tot. 116 mq. – e.a.s. 105 mq. – Rcl € 284,05;

mapp.le 829 sub. 9, via Noalese Nord, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. 16 mq. – SupCat.Tot. 17 mq. – Rcl € 30,57;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 829 di are 06.54, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 31, piano 2: a nord sub. 2 b.c.n.c. vano scale

comune, ad est sub. 32, a sud ed ovest prospetto su scoperto;

- garage sub. 9, piano S1: a nord sub. 10, a sud sub. 8, ad ovest sub. 1 b.c.n.c. corsia di manovra comune.

Allo stato attuale l'immobile è risultato locato giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 03.06.2015, registrato a Padova 1 il 08.06.2015 al n. 5402 Serie 3T: detto contratto, della durata prevista di anni 4+4, vedrà la propria scadenza il 31.05.2019; il contratto è stato disdetto.

Si ritiene comunque di provvedere alla stima dei beni come se questi fossero liberi e a disposizione del Curatore Fallimentare.

Lotto 4

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 829 sub. 35, via Noalese Nord, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani – Sup.Cat.Tot. 125 mq. – e.a.s. 113 mq. – Rcl € 284,05;

mapp.le 829 sub. 13, via Noalese Nord, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. 18 mq. – SupCat.Tot. 20 mq. – Rcl € 34,40;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 829 di are 06.54, E.U.

N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 35, piano 2: a nord ed est prospetto su scoperto, a sud sub. 36, ad ovest sub. 3 b.c.n.c. vano scale comune;
- garage sub. 13, piano S1: a nord sub. 14, a sud sub. 12 e 1 b.c.n.c. vano scale, ad ovest sub. 1 b.c.n.c. corsia di manovra comune.

Allo stato attuale l'immobile è risultato locato giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 20.01.2015, registrato a Padova 1 il 23.01.2015 al n. 606 Serie 3T: detto contratto, della durata prevista di anni 4+4, vedrà la propria scadenza il 14.02.2019; il contratto è stato disdetto.

Si ritiene comunque di provvedere alla stima dei beni come se questi fossero liberi e a disposizione del Curatore Fallimentare.

Lotto 5

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 831 sub. 23, via Falcone e Borsellino, piano 2-3, cat. A/2, classe 2,
cons. 5 vani – Sup.Cat.Tot. 93 mq. – e.a.s. 88 mq. – Rcl € 258,23;

mapp.le 831 sub. 8, via Falcone e Borsellino, piano S1, cat. C/6, classe 5,
cons. 15 mq. – SupCat.Tot. 17 mq. – Rcl € 28,66;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 831 di are 06.50, E.U.

*N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni
non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.*

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 23, piano 2: a nord sub. 3 b.c.n.c. vano scale comune, ad est sub. 24, a sud ed ovest prospetto su scoperto;
- garage sub. 8, piano S1: a nord sub. 9, ad est sub. 1 b.c.n.c. corsia di manovra comune, a sud sub. 7.

Allo stato attuale l'immobile è risultato libero, a disposizione del Curatore Fallimentare.

Lotto 6

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 831 sub. 29, via Falcone e Borsellino n. 24, piano 2-3, cat. A/2,
classe 2, cons. 5 vani – Sup.Cat.Tot. 105 mq. – e.a.s. 98 mq. – Rcl €
258,23;

mapp.le 831 sub. 6, via Falcone e Borsellino, piano S1, cat. C/6, classe 5,
cons. 15 mq. – SupCat.Tot. 16 mq. – Rcl € 28,66;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 831 di are 06.50, E.U.

*N.B. risultano ovviamente ricomprese le comproprietà sulle parti comuni
non esclusive del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.*

Tra confini, rispetto N.C.E.U. (salvis):

- appartamento sub. 29, piano 2: a nord ed ovest prospetto su

scoperto, ad est sub. 27, a sud sub. 3 b.c.n.c. vano scale comune;

- garage sub. 6, piano S1: a nord sub. 7, ad est sub. 1 b.c.n.c. corsia di manovra comune, a sud sub. 5.

Allo stato attuale l'immobile è risultato locato giusto contratto di locazione ad uso abitativo in data 09.07.2010, registrato a Padova 1 il 15.07.2010 al n. 9667 Serie 3: la scadenza del contratto, già disdettato dalla Curatela, è prevista per il 31.07.2018.

Per quanto sopra pertanto, alla luce delle tempistiche della procedura, si ritiene di provvedere alla stima dei beni come se questi fossero liberi e a disposizione del Curatore Fallimentare.

N.B. il contratto di affitto sopra indicato riporta un errore relativo all'indicazione del subalterno dell'autorimessa garage, rispetto all'effettivo uso ed abbinamento (uso ed abbinamento sub. 6, da contratto sub. 8).

Lotto 7

Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 824, via Falcone e Borsellino, piano T, area urbana, cons. 105 mq.;

bene insistente al N.C.T. – fg. 19, mapp.le 824 di are 01.05, E.U.

Tra confini, rispetto N.C.T. (salvis): a nord ed ovest mapp.le 994, ad est mapp.le 556, a sud mapp.le 823.

Circa lo stato occupazionale, allo stato attuale, l'immobile risulta a disposizione del Curatore Fallimentare.

Lotto 8

Comune di Pianiga,

N.C.T. – fg. 19

mapp.le 1062, semin.arbor., classe 2, Deduz. A28;A30, are 02.10, R.D. € 1,53 – R.A. € 0,98.

Tra confini, rispetto N.C.T. (salvis): a nord mapp.le 1063, ad est mapp.li 1063 e 831, a sud ed ovest mapp.le 825.

Allo stato attuale l'immobile è risultato essere una strada privata di accesso agli immobili ricompresi, tra gli altri, i lotti 1 e 2, 5 e 6: appare chiaro che, dal punto di vista estimativo, il presente lotto non abbia alcun valore.

Circa lo stato occupazionale, l'immobile risulta a disposizione, tra gli aventi diritto, anche del Curatore Fallimentare.

I beni di cui a tutti i presenti *Lotti* da 1 a 8 risultano catastalmente intestati a: "....." con sede in (.....), c.f., **piena proprietaria.**

PROVENIENZA

I beni originanti gli attuali pervennero alla ditta intestata in forza di atto notarile in data 09.11.2000 a rogito del Notaio di (.....)

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 15.11.2017 - Conservatoria RR.II. di Padova.

TRASCRIZIONI

1) nn. 19155/12155 del 24.05.2017 (sentenza dichiarativa di fallimento)

a favore: Massa dei creditori del fallimento "....." in liquidazione;

a carico: "....." in liquidazione, sopra generalizzata società fallita;

titolo: atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento in data 09.03.2017, Rep. n. 46, Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 825 sub. 9, 12, 73 e 75;

mapp.le 824, area urbana;

mapp.le 831 sub. 6, 8, 23 e 29;

mapp.le 829 sub. 9, 13, 31 e 35;

N.C.T. – fg. 19, mapp.le 1062;

per la quota intera del diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

1) nn. 23030/5262 del 27.05.2008 (ipoteca volontaria)

a favore: "....., con sede in, c.f.; a carico:

".....", sopra generalizzata società fallita;

titolo: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito,

atto Notaio di Padova in data 26.05.2008, Rep.

n., per la somma complessiva di € 10.400.000,00 (capitale

€ 8.000.000,00), per la durata di anni 3;

beni colpiti: Comune di Pianiga,

N.C.E.U. - fg. 19,

mapp.le 825 sub. 73, 75 ,9 e 12;

mapp.le 829 sub. 31, 35, 9, 13 oltre a 34 e 10 estranei alla procedura;

mapp.le 831 sub. 23, 6, 8 oltre a 26 estraneo alla procedura;

per la quota intera del diritto di proprietà.

N.B. la nota di iscrizione presenta le seguenti annotazioni:

- restrizione dei beni in data 10.08.2011, nn.ri 32629/5529;
- proroga di durata in data 12.05.2014, nn.ri 14246/1780;

e formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

- iscrizione - concessione a garanzia di apertura di credito in data 12.05.2014, nn.ri 14278/2062.

Si precisa tuttavia che la succitata iscrizione non è risultata consultabile.

2) nn. 22788/4133 del 05.07.2016 (ipoteca giudiziale)

a favore: "..... con sede in (TV),

c.f.;

a carico: "....." in liquidazione, sopra generalizzata società fallita;

titolo: ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo in data 24.06.2016,

n. 5995 Rep. Tribunale di Treviso, per la somma complessiva di € 190.000,00 (capitale € 158.787,52);

beni colpiti: Comune di Pianiga,

N.C.E.U. – fg. 19

mapp.le 831 sub. 6 e 8;

mapp.le 824, area urbana;

mapp.le 831 sub. 23 e 29;

mapp.le 825 sub. 12 e 9;

mapp.le 829 sub. 13 e 9;

mapp.le 825 sub. 73 e 75;

mapp.le 829 sub. 31 e 35;

N.C.T. – fg. 19, mapp.le 1062;

per la quota intera del diritto di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotti da 1 a 6

Innanzitutto occorre precisare che i presenti lotti fanno parte, a coppie di due, di tre distinti condomìni:

- lotti 1 e 2, "Condominio Arcus", civ. 14 – n. 11 unità esclusivamente residenziali;
- lotti 3 e 4, "Condominio Zeus", civ. 9 e 28 – n. 7 unità residenziali cad. scala oltre ad unità commerciali al piano terra;
- lotti 5 e 6, "Condominio Venere", civ. 24 – n. 8 unità residenziali oltre unità commerciali al piano terra.

Detti fabbricati condominiali, edificati nella medesima lottizzazione, sono siti in Pianiga (VE), loc. Mellaredo, alle vie Falcone e Borsellino e Noalese Nord.

Il complesso edilizio, edificato a partire dal 2003 e completato nel 2006 (ultima agibilità "Condominio Zeus" del 02/2006), è ubicato nel pieno centro della località, in posizione prospiciente la primaria arteria di collegamento direzione nord-sud (via Noalese Nord) e comoda a tutti i

servizi, sia sociali che commerciali.

Complessivamente lo stato conservativo dei fabbricati è risultato, omogeneamente, discreto.

I due condomini che ricomprendono i lotti da 3 a 6 si articolano attorno ad una piazzetta pedonale pubblica mentre il condominio di cui ai lotti 1 e 2 fa parte di un adiacente complesso di tre condomini articolati tipo residence.

I beni presentano la seguente composizione:

Lotto 1

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage, per complessivi lordi mq. 21,50 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, w.c. cieco con anti finestrato, vano scale e ripostiglio per complessivi lordi mq. 40,00 ca oltre a poggiolo (profondità ca 1,90 m) per mq. 8,00 ca;

piano terzo-sottotetto (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 52,00 ca oltre a due poggioli (profondità ca 2,00 m) per complessivi mq. 17,00 ca.

L'immobile risulta esposto ad ovest e sud al piano secondo, completamente ad ovest al piano terzo.

Lotto 2

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage, per complessivi lordi mq. 23,00 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, w.c. cieco con anti finestrato, vano scale e ripostiglio per complessivi lordi mq. 40,00 ca oltre a poggiolo (profondità ca 1,90 m) per mq. 8,00 ca;

piano terzo-sottotetto (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 52,00 ca oltre a due poggiali (profondità ca 2,00 m) per complessivi mq. 17,00 ca.

L'immobile risulta esposto a nord ed ovest al piano secondo, completamente ad ovest al piano terzo.

*

I due lotti sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta di catastali mq. 2555, comune a più edifici costituenti il residence.

*

Lotto 3

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage, per complessivi lordi mq. 17,00 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c. cieco e vano scale per complessivi lordi mq. 45,00 ca oltre a poggiolo-loggia per mq. 5,00 ca;

piano terzo (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 64,50 ca oltre ad ampia terrazza perimetrale (profondità max ca 2,80 m) per complessivi mq. 40,00 ca.

L'immobile risulta esposto ad ovest e sud al piano secondo, ad ovest, sud ed est al piano terzo.

Lotto 4

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage, per complessivi lordi mq. 20,00 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo

cottura, w.c. cieco e vano scale per complessivi lordi mq. 46,50 ca
oltre a poggiolo-loggia, quadrato, per mq. 8,50 ca;

piano terzo (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 72,50 ca oltre ad ampia terrazza perimetrale (profondità max ca 3,20 m) per complessivi mq. 52,00 ca.

L'immobile risulta esposto a nord ed est al piano secondo, nord, est e sud al piano terzo.

*

I due lotti sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta di catastali mq. 654.

*

Lotto 5

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage finestrata a bocca di lupo, per complessivi lordi mq. 17,00 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c. finestrato con anti e vano scale per complessivi lordi mq. 42,50 ca oltre ad ampio poggiolo, quadrato, per mq. 16,50 ca;

piano terzo (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 53,50 ca.

L'immobile risulta esposto ad ovest e sud al piano secondo e ad est al piano terzo (oltre ai lucernai posti in copertura).

Lotto 6

piano interrato (h. 2,50 m)

- autorimessa garage finestrata a bocca di lupo, per complessivi lordi mq. 16,50 ca;

piano secondo (h. 2,70 m)

- appartamento composto da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, w.c. finestrato con anti e vano scale per complessivi lordi mq. 42,50 ca oltre ad ampio poggolo per mq. 20,50 ca;

piano terzo (hm. 2,70 m)

- due stanze, servizio igienico, disimpegno e vano scale per complessivi lordi mq. 53,50 ca.

L'immobile risulta esposto a nord ed ovest al piano secondo e ad est al piano terzo (oltre ai lucernai posti in copertura).

*

I due lotti sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta di catastali mq. 650.

*

La struttura degli edifici è tradizionale, costituita da fondazioni e strutture in elevazione in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio con termocappotto, solai in latero-cemento e copertura a falda o padiglione, ventilata, in legno.

Gli immobili presentano omogeneamente le seguenti finiture:

- pavimenti ceramicati per le zone giorno, pavimenti e rivestimenti ceramicati per i servizi igienici, pavimenti in parquet in legno nelle zone notte ai piani terzo;
- serramenti interni in legno tamburato impiallacciato;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro-camera e scuri alla padovana in legno di okoumè;
- impianto elettrico sottotraccia, completo di videocitofono e luci di emergenza, di normale componentistica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di rete (interna od esterna), corpi scaldanti radiatori lamellari;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;

- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

Tutte le unità presentano n. 2 predisposizioni per impianto di condizionamento estivo, una al piano giorno ed una al reparto notte.

I vani scale condominiali, molto luminosi, presentano pavimentazioni in granito grigio, pareti tinteggiate, corrimano in legno su ringhiere metalliche verniciate, illuminazione e luci di emergenza.

Si noti che gli stessi non giungono al piano interrato degli edifici: l'autorimessa risulta accessibile ai pedoni a mezzo di apposite scale esterne.

I garage presentano pavimentazione in cls liscio al quarzo, pareti tinteggiate (costituite da blocchi in cls), punto luce e basculante metallico manuale: si noti che all'interno delle singole autorimesse risulta installata una pompa (autoclave) di supporto alla pressione fornita dall'acquedotto; pertanto ogni unità di cui ai lotti risulta equipaggiata con detta soluzione tecnica.

Le corsie di manovra interrate comuni, presentano caratteristiche tradizionali e risultano di libero accesso dall'esterno.

*

Le finiture esterne, per lo più omogenee, sono rappresentate dalla copertura a falda o padiglione con tegole in cemento, soglie e davanzali in pietra naturale (granito), lattonerie in lamiera: rivestimenti pittorici da rinfrescare. Il complesso immobiliare nel proprio insieme, risulta di omogeneo aspetto architettonico, tipico dell'epoca di edificazione e ben si inserisce nell'ambito della propria ubicazione.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono come anche il livello delle finiture; pur tuttavia alcune unità hanno manifestato alcuni modesti vizi, nello specifico:

- *lotto 1* modesta infiltrazione da copertura su vano scale interno, macchia-infiltrazione a soffitto terrazzo piano secondo;

- *lotto 2* infiltrazione da copertura su vano scale interno;
- *lotto 3* nulla da rilevare;
- *lotto 4* nulla da rilevare;
- *lotto 5* modesta infiltrazione da infisso lato nord, vetro rotto su lucernaio camera al piano terzo, modesta infiltrazione da secondo lucernaio sempre al piano terzo;
- *lotto 6* nulla da rilevare.

Dato che gli immobili presentano caratteristiche del tutto identiche ed omogenee tra loro, al fine della valutazione dei modesti vizi rilevati, si procederà alla detrazione, dal valore di stima determinato, dell'importo stimato ai fini dei ripristini necessari.

L'accesso pedonale ai beni è garantito dalla piazza e dal sottoportico pubblico (lotti da 3 a 6) o da un viottolo del residence (lotti 1 e 2).

L'accesso carraio ai lotti 3 e 4 è garantito dalla rampa all'interrato posta a nord a mezzo della strada principale via Noalese Nord mentre per i lotti 1, 2, 5 e 6 l'accesso alle due distinte rampe avviene dalla strada di lottizzazione via Falcone e Borsellino (dal mapp.le 1062 di cui al *lotto 8*).

Le aree scoperte dei fabbricati, pubbliche o private, si presentano ben curate e pavimentate, provviste di illuminazione e camminamenti.

In merito alla prestazione energetica delle unità, sulla base di quanto ricevuto dalla fallita, si rilevano i seguenti attestati:

- *lotto 2*: A.P.E. n. 130219/2014 in data 09.09.2014, a firma dell'Arch. Alessandro De Benetti; Classe C;
- *lotto 5*: A.P.E. n. 130239/2014 in data 09.09.2014, a firma dell'Arch. Alessandro De Benetti; Classe C.

In merito alla prestazione energetica degli immobili relativi ai restanti lotti 1, 3, 4 e 6, sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive di edificazione, alla qualità degli accessori (impianti di riscaldamento e

raffrescamento previsti, nonché degli infissi esterni), si ritiene che gli immobili presentino, in linea con quelli già certificati, una sufficiente efficienza energetica.

I condomini sono amministrati da:

- *Lotti 1 e 2, "Condominio Arcus", Amministratore Enrico Menegati*
Lotto 1 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 2.104,83;
Lotto 2 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 1.793,02.

In base a quanto desunto non risultano spese straordinarie già deliberate:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione si attesta circa in € 600,00.

- *Lotti 3 e 4, "Condominio Zeus",*

Lotto 3 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 1.181,44 (2016 € 392,60 - 2017 € 788,84);

Lotto 4 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 971,02 (2016 € 123,31 - 2017 € 847,71).

In base a quanto desunto non risultano spese straordinarie già deliberate:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione si attesta circa in € 600,00.

- *Lotti 5 e 6, "Condominio Venere",*

Lotto 5 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 1.098,91 (2016 € 516,93 - 2017 € 581,98);

Lotto 6 la posizione debitoria complessiva nei confronti del condominio ammonta ad € 1.059,24 (2016 € 490,14 - 2017

€ 569,10).

In base a quanto desunto non risultano spese straordinarie già deliberate:
l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione si attesta circa in € 600,00.

*

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, rispetto allo strumento urbanistico vigente è "C1/6 - Residenziale di Espansione parzialmente edificata" con "Vincolo Idro-Geografico", "Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 - Corsi d'Acqua (art. 142 lett. C)", "Vincolo Archeologico D.Lgs 42/04" e "Vincolo Agro Centuriato Romano, art. 28 PTRC".

*

Lotto 7

Trattasi di una particella di terreno - area urbana, sita a ridosso dell'ambito della lottizzazione ricomprendente i beni di cui ai precedenti lotti: nello specifico detta particella costituisce un'area incolta destinata a verde della superficie di catastali mq. 105.

Per la destinazione urbanistica dell'area, si rimanda all'allegato CDU rilasciato dal Comune (ALL. 10).

Lotto 8

Trattasi di una particella di terreno, sita nell'ambito della lottizzazione ricomprendente i beni di cui ai precedenti lotti: nello specifico essa costituisce per intero una strada di lottizzazione privata, accesso alle rampe carraie dei condomini di cui ai lotti 1 e 2, 5 e 6, oltre ad altri (residence ricomprendente il condominio di cui ai lotti 1 e 2).

Detto immobile, per propria natura, non presenta alcun valore veniale in quanto gravato per intero da servitù apparente: appare chiaro che si dovrà provvedere alla cessione di detta area ai condomini che la utilizzano per l'accesso ai mapp.li interclusi 825 (di cui ai lotti 1 e 2) ed 831 (di cui ai lotti 5 e 6).

Per la destinazione urbanistica dell'area, si rimanda all'allegato CDU rilasciato dal Comune (ALL. 10).

REGOLARITÀ AMMINISTRATIVE

Lotti 1 e 2

Dalle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il fabbricato cui fanno parte le unità in oggetto, è stato eretto in forza di:

- Permesso di Costruire in data 28.08.2002 n. 129/2002, Prat.Ed. n. 112/2002;
- D.I.A. per Variante in corso d'opera in data 21.09.2004 Prot. n. 17548, Prat.Ed. n. 572/2004;

ed è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità in data 22.02.2005 prot. 3284, Prat.Ed. n. 66/2005.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto e non si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili non dispongono di certificazioni.

Lotti 3 e 4

Dalle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il fabbricato cui fanno parte le unità in oggetto, è stato eretto in forza di:

- Permesso di Costruire in data 18.09.2003 n. 156/2003, Prat.Ed. n. 615/2002;
- D.I.A. per Variante in corso d'opera in data 05.08.2005 Prot. n. 15806, Prat.Ed. n. 520/2005;

ed è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità in data 24.07.2006 prot. 14257, Prat.Ed. n. 125/2006.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto e non si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili non dispongono di certificazioni.

Lotti 5 e 6

Dalle indagini svolte a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il fabbricato cui fanno parte le unità in oggetto, è stato eretto in forza di:

- Permesso di Costruire in data 12.03.2003 n. 19/2003, Prat.Ed. n. 348/2002;
- D.I.A. per Variante in corso d'opera in data 10.02.2005 Prot. n. 2523, Prat.Ed. n. 86/2005;

ed è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità in data 24.07.2006 prot. 14256, Prat.Ed. n. 107/2006.

Gli immobili di cui al *lotto 5* risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto e non si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03.

Per quanto al *lotto 6* si è riscontrata una lieve difformità, tra quanto concessionato e lo stato di fatto/catastale (coincidenti), riguardante la dividente del poggiolo lato nord-ovest.

Gli immobili di cui al *lotto 6* risultano comunque regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto ma non concessionato e si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03: detta circostanza risulta comunque sanabile con una spesa presunta onnicomprensiva stimabile in € 2.500,00.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili non dispongono di certificazioni.

Lotti 7 e 8

I beni costituenti i presenti lotti, risultando inedificati, non sono interessati dalle indagini in materia urbanistico-amministrativa.

VALUTAZIONE DEI BENI

Lotti da 1 a 6

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, della zona in cui sono situati, della loro vetustà, nonché del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici similari per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Quotazioni medie rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" - ottobre 2017

Abitazioni civili (in ottimo stato)	fascia media	€ 1.230,00 /mq
	prima fascia	€ 1.366,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - anno 2016, II sem.

tipologia Abitazioni civili - stato conservativo OTTIMO

€ 1.150,00 - € 1.450,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, considerata la prima fascia ma uno stato conservativo normale e non ottimo, di adottare un valore unitario pari ad € 1.150,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura fallimentare - 15%;

Valore unitario stima = € 1.150,00 /mq - 15% = € 977,50 /mq

*

Lotto 1 - Appartamento su due livelli con garage

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 40,00 ca x 1,00 = mq. 40,00
Sup. Poggiolo p.2	mq. 8,00 ca x 0,25 = mq. 2,00
Sup. Abitativo p.3	mq. 52,00 ca x 1,00 = mq. 52,00

Sup. Poggioli p.3	mq. 17,00 ca x 0,25 = mq. 4,25
Sup. Garage p.-1	mq. 21,50 ca x 0,50 = <u>mq. 10,75</u>
Sommano <i>Sup. Convenzionale Totale</i> mq. 109,00	
mq. 109,00 x € 977,50 /mq = € 106.547,50	

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € 3.000,00

Sommano € 103.547,50

Valore di stima, arrotondati **€ 104.000,00** (€ centoquattromila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

N.B. in fase di stima si è debitamente tenuto conto dello stato locativo dell'immobile (scadenza del canone locazione in essere prevista per 31.07.2021): infatti l'immobile, pur locato e quindi non direttamente utilizzabile sin da subito dal potenziale acquirente, offre una più che congrua rendita finanziaria.

*

Lotto 2 – *Appartamento su due livelli con garage*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 40,00 ca x 1,00 = mq. 40,00
Sup. Poggiolo p.2	mq. 8,00 ca x 0,25 = mq. 2,00
Sup. Abitativo p.3	mq. 52,00 ca x 1,00 = mq. 52,00
Sup. Poggioli p.3	mq. 17,00 ca x 0,25 = mq. 4,25
Sup. Garage p.-1	mq. 23,00 ca x 0,50 = <u>mq. 11,50</u>

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 109,75

mq. 109,75 x € 977,50 /mq = € 107.280,63

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € 5.000,00

Sommano € 102.280,63

Valore di stima, arrotondati **€ 102.000,00** (€ centoduemila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

Lotto 3 – *Appartamento su due livelli con garage*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 45,00 ca x 1,00 = mq. 45,00
Sup. Poggiolo p.2	mq. 5,00 ca x 0,25 = mq. 1,25
Sup. Abitativo p.3	mq. 64,50 ca x 1,00 = mq. 64,50
Sup. Poggiolo p.3	mq. 40,00 ca x 0,25 = mq. 10,00
Sup. Garage p.-1	mq. 17,00 ca x 0,50 = <u>mq. 8,50</u>

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 129,25

mq. 129,25 x € 977,50 /mq = € 126.341,88

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € _____

Sommano € 126.341,88

Valore di stima, arrotondati **€ 126.000,00** (€ centoventiseimila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

Lotto 4 – *Appartamento su due livelli con garage*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 46,50 ca x 1,00 = mq. 46,50
Sup. Poggiolo p.2	mq. 8,50 ca x 0,25 = mq. 2,13
Sup. Abitativo p.3	mq. 72,50 ca x 1,00 = mq. 72,50
Sup. Poggiolo p.3	mq. 52,00 ca x 0,25 = mq. 13,00
Sup. Garage p.-1	mq. 20,00 ca x 0,50 = <u>mq. 10,00</u>

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 144,13

mq. 144,13 x € 977,50 /mq = € 140.887,08

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € _____

Sommano € 140.887,08

Valore di stima, arrotondati **€ 141.000,00** (€ centoquarantunomila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

Lotto 5 – *Appartamento su due livelli con garage*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 42,50 ca x 1,00 = mq. 42,50
Sup. Poggiolo p.2	mq. 16,50 ca x 0,25 = mq. 4,13
Sup. Abitativo p.3	mq. 53,50 ca x 1,00 = mq. 53,50
Sup. Garage p.-1	mq. 17,00 ca x 0,50 = <u>mq. 8,50</u>

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 108,63

mq. 108,63 x € 977,50 /mq = € 106.185,83

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € 2.000,00

Sommano € 104.185,83

Valore di stima, arrotondati **€ 104.000,00** (€ centoquattromila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

Lotto 6 – *Appartamento su due livelli con garage*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitativo p.2	mq. 42,50 ca x 1,00 = mq. 42,50
Sup. Poggiolo p.2	mq. 20,50 ca x 0,25 = mq. 5,13
Sup. Abitativo p.3	mq. 53,50 ca x 1,00 = mq. 53,50
Sup. Garage p.-1	mq. 16,50 ca x 0,50 = <u>mq. 8,25</u>

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 109,38

mq. 109,38 x € 977,50 /mq = € 106.918,95

a.d. spese presunte per ripristini/diverso stato conservativo unità

- € _____

a.d. spese presunte per sanatoria edilizia

- € 2.500,00

Sommano € 104.418,95

Valore di stima, arrotondati **€ 104.000,00** (€ centoquattromila/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

Lotto 7 – *Area Urbana*

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona in cui è situato, della consistenza, della propria

commerciabilità, della congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato per beni simili per destinazione ed ubicazione, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento all'attualità:

Modesto appezzamento di Terreno destinato a verde

Cat. mq. 105 x € 4,50 /mq. = € 472,50

Valore di stima, arrotondati **€ 500,00** (€ cinquecento/00).

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

Lotto 8

Sulla base di quanto già espresso in narrativa, si precisa nuovamente che il presente lotto non possiede alcun valore veniale.

*

ALLEGATI

- n. 1 foto dei luoghi
- n. 2 estratto di mappa
- n. 3 visure catastali
- n. 4 elaborati planimetrici e planimetrie catastali
- n. 5 Certificati di Agibilità
- n. 6 estratto strumento urbanistico
- n. 7 estratti quotazioni *OMI* e *Borsino Immobiliare*
- n. 8 APE unità (ove rilevati)
- n. 9 visure conservatoria RR.II.
- n. 10 C.D.U.

*

Padova, 04.12.2017

Il C.T.U.
Geom. Paolo Rampazzo

