

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa Caterina Zambotto

FALLIMENTO N. 31N/2017 R.G.

CURATORE: dr.ssa Claudia Carlassare di Padova, Galleria Berchet n. 4.

C.T.U.: arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV Aprile
n. 13.

Fallimento della società:

[REDACTED], avente ad oggetto l'acquisto, costruzione, vendita,
gestione e amministrazione di immobili civili, commerciali ed industriali, legalmente
rappresentata dal sig. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1.	Incarico – Quesito	pag.	5
2.	Premessa	pag.	6
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	7
4.	Lotto n. 1 (Unità Residenziali “La Villette”)	pag.	8
4.1.	Diritto Venduto	pag.	8
4.2.	Ditta Intestata	pag.	8
4.3.	Ubicazione	pag.	8
4.4.	Qualità	pag.	8

4.5.	Descrizione Generale dei Beni	pag.	8
4.6.	Regolarità Edilizia	pag.	10
4.7.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	12
4.8.	Provenienza	pag.	13
4.9.	Servitù	pag.	13
4.10.	Descrizione Catastale Generale dei Beni	pag.	13
4.11.	Sottolotto n. 1.1.	pag.	14
4.12.	Sottolotto n. 1.2.	pag.	20
4.13.	Sottolotto n. 1.3.	pag.	29
4.14.	Sottolotto n. 1.4.	pag.	32
4.15.	Sottolotti da n. 1.5. ad 1.25.	pag.	39
4.15.1.	Sottolotto n. 1.5.	pag.	40
4.15.2.	Sottolotto n. 1.6.	pag.	41
4.15.3.	Sottolotto n. 1.6.	pag.	41
4.15.4.	Sottolotto n. 1.8.	pag.	42
4.15.5.	Sottolotto n. 1.9.	pag.	43
4.15.6.	Sottolotto n. 1.10.	pag.	44
4.15.7.	Sottolotto n. 1.11.	pag.	45
4.15.8.	Sottolotto n. 1.12.	pag.	45
4.15.9.	Sottolotto n. 1.13.	pag.	46
4.15.10.	Sottolotto n. 1.14.	pag.	47
4.15.11.	Sottolotto n. 1.15.	pag.	48
4.15.12.	Sottolotto n. 1.16.	pag.	49
4.15.13.	Sottolotto n. 1.17.	pag.	49
4.15.14.	Sottolotto n. 1.18.	pag.	50

4.15.15. Sottolotto n. 1.19.	pag.	51
4.15.16. Sottolotto n. 1.20.	pag.	52
4.15.17. Sottolotto n. 1.21.	pag.	53
4.15.18. Sottolotto n. 1.22.	pag.	53
4.15.19. Sottolotto n. 1.23.	pag.	54
4.15.20. Sottolotto n. 1.24.	pag.	55
4.15.21. Sottolotto n. 1.25.	pag.	56
4.15.22. Stima dei Sottolotti da n. 1.5. a n. 1.25.	pag.	57
4.16. Valore del lotto n. 1	pag.	57
5. Lotto n. 2 (Unità Direzionali “ex-Moscatelli”)	pag.	58
5.1. Diritto Venduto	pag.	58
5.2. Ditta Intestata	pag.	58
5.3. Ubicazione	pag.	58
5.4. Qualità	pag.	58
5.5. Descrizione Generale dei Luoghi	pag.	58
5.6. Regolarità Edilizia	pag.	59
5.7. Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	63
5.8. Provenienza	pag.	63
5.9. Obblighi	pag.	65
5.10. Descrizione Catastale Generale dei Beni	pag.	66
5.11. Considerazioni sulle aree Urbane	pag.	67
5.12. Sottolotto n. 2.1.	pag.	68
5.13. Sottolotto n. 2.2.	pag.	71
5.14. Sottolotto n. 2.3.	pag.	75
5.15. Valore del lotto n. 2	pag.	80

6.	Lotto n. 3 (Unità Residenziale “Palazzo Roma”)	pag.	80
6.1.	Diritto Venduto	pag.	80
6.2.	Ditta Intestata	pag.	80
6.3.	Ubicazione	pag.	80
6.4.	Qualità	pag.	80
6.5.	Descrizione Catastale	pag.	80
6.6.	Confini	pag.	81
6.7.	Descrizione del Lotto	pag.	81
6.8.	Occupazione	pag.	83
6.9.	Regolarità Edilizia	pag.	85
6.10.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	86
6.11.	Provenienza	pag.	87
6.12.	Stima del lotto n. 3	pag.	88
7.	Lotto n. 4 (Aree Edificabili Residence “Barrio”)	pag.	89
7.1.	Diritto Venduto	pag.	89
7.2.	Ditta Intestata	pag.	89
7.3.	Ubicazione	pag.	90
7.4.	Qualità	pag.	90
7.5.	Descrizione Catastale	pag.	90
7.6.	Confini	pag.	92
7.7.	Descrizione del Lotto	pag.	92
7.8.	Occupazione	pag.	94
7.9.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	94
7.10.	Regolarità Edilizia	pag.	95
7.11.	Provenienza	pag.	97

7.12.	Servitù ed Obblighi	pag.	97
7.13.	Stima del lotto n. 4	pag.	103
8.	Lotto n. 5 (Unità Direzionali Palazzo Spada)	pag.	105
8.1.	Diritto Venduto	pag.	105
8.2.	Ditta Intestata	pag.	105
8.3.	Ubicazione	pag.	105
8.4.	Qualità	pag.	105
8.5.	Descrizione Catastale	pag.	105
8.6.	Descrizione del Lotto	pag.	106
8.7.	Stima del lotto n. 5	pag.	107
9.	Formalità pregiudizievoli	pag.	108
9.1.	Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	108
9.2.	Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	109
10.	Elenco Allegati	pag.	114

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, a seguito dell'istanza datata 20.03.2017 dal Curatore Fallimentare dr.ssa Claudia Carlassare e successivo provvedimento del 22.03.2017 dell'ill.mo G.D. dr.ssa Zambotto, veniva nominato C.T.U. della procedura in oggetto, per la stima dei seguenti compendi immobiliari acquisiti al fallimento:

A: Unità Residenziali "La Villette";

B: Unità Direzionali "Moscatelli";

C: Unità Direzionali “Palazzo Roma”;

D: Aree Edificabili Residence “Barrio”.

Successivamente, veniva richiesta anche una stima di massima relativa a due unità immobiliari a destinazione direzionali appartenenti al fabbricato denominato “Palazzo Spada”, attualmente appartenente alla società

2. PREMESSA

Dall’esame della documentazione messa a disposizione allo scrivente, dai successivi accertamenti effettuati e per quanto sarà riferito in seguito, si è ritenuto opportuno suddividere i beni oggetto di perizia, tutti ubicati nel Comune di Vigonza, nei seguenti cinque lotti:

Lotto n. 1: piena proprietà di quattro unità residenziali di cui tre dotate di garage e tutte di due posti auto scoperti, nonché di n. 21 ulteriori posti auto scoperti, facenti parte del residence denominato “Le Villette”, ubicato in via Giovine Europa.

Lotto n. 2: piena proprietà di tre unità ad uso rispettivamente negozio, ufficio e magazzino; facenti parte del complesso immobiliare denominato “ex Moscatelli”, ubicato in via Roma n. 10.

Lotto n. 3: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione sviluppato ai piani primo e secondo; facente parte dell’immobile denominato “Palazzo Roma”, ubicato in via Roma n. 2.

Lotto n. 4: piena proprietà di un’area edificabile urbanizzata a destinazione residenziale con la possibilità di costruire n. 16 villette di tipo monofamiliare, il tutto all’interno del residence denominato “Barrio”, ubicato in via Jacopo Ruffini n. 6.

Lotto n. 5: piena proprietà di due unità direzionali ai piani primo e secondo, appartenenti all'edificio denominato "Palazzo Spada", ubicato in via Roma n. 18.

Infine, i lotti nn. 1 e 2 (considerata la loro caratteristica e consistenza) verranno ulteriormente suddivisi rispettivamente in n. 25 sottolotti ed in tre sottolotti. Ciascun sottolotto sarà alienato singolarmente.

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono acquisiti gli atti di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo (ad eccezione del lotto n. 5), nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione n. 80 stampe fotografiche:
 - lotto n. 1: foto da n. 1 a n. 36;
 - lotto n. 2: foto da n. 37 a n. 54;
 - lotto n. 3: foto da n. 55 a n. 62;
 - lotto n. 4: foto da n. 63 a n. 74;

- lotto n. 5: foto da n. 75 a n. 80;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco.
- Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

4. LOTTO N. 1

UNITÀ RESIDENZIALI “LE VILLETTE”

4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

VIGONZA INVESTIMENTI S.R.L., con sede legale a Loreggia (PD), via Boscalto Est n. 24, cod. fisc. 03856060284.

4.3. UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Giovine Europa n. 9, residence “Le Villette”.

4.4. QUALITÀ

Quattro unità residenziali di cui tre dotate di garage e tutte di due posti auto scoperti, nonché di n. 21 ulteriori posti auto scoperti (di seguito suddivise nei sottolotti da n. 1.1. a n. 1.25.).

4.5. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 1 a n. 40, allegare alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di quattro unità residenziali di cui tre dotate di garage e tutte di posti auto scoperti, nonché di n. 21 ulteriori posti auto scoperti, facenti parte del residence denominato “Le Villette”, ubicato nel Comune di Vigonza (PD), al n. 9 di via Giovine Europa, percorso sussidiario alla principale via Cavour, che permette di

raggiungere il vicino centro del paese ove sono presenti i principali servizi.

Il complesso residenziale che si colloca in un contesto geografico di recente urbanizzazione alle porte del paese, è contraddistinto dalla presenza di otto corpi di fabbrica dalle medesime caratteristiche compositive, raccolti attorno al giardino centrale e collegati da appositi percorsi pedonali e carrai, nonché provvisti di spazi verdi e di parcheggi scoperti perimetrali.

Le otto palazzine dalla conformazione geometrica rettangolare, elevate su tre piani fuori terra ed uno sottotetto, presentano un basamento di servizio occupato da garage e cantinati, che precede i sovrastanti livelli occupati dalle 93 unità abitative. L'alzato è contraddistinto dall'alternanza del trattamento parietale tra superfici intonacate e rivestimento in mattoni a vista che definiscono le diverse partizioni prospettiche dei fabbricati (foto da n. 1 a n. 4).

Il complesso immobiliare, completamente recintato, eretto nel primo decennio del secolo corrente ne richiama la tipologia costruttiva: struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura lignea con camera di ventilazione e manto in tegole; lattoneria in rame, cappotto perimetrale esterno.

Le quattro unità abitative, i relativi garages ed i posti auto, variamente distribuiti all'interno del residence saranno di seguito trattati singolarmente secondo la seguente suddivisione:

- **sottolotto 1.1:** appartamento al piano primo (sub. 142) dotato di garage al piano terra (sub. 47), il tutto appartenente al fabbricato denominato "A4", nonché di due posti auto scoperti (subb. 220 e 221);
- **sottolotto 1.2:** appartamento al piano primo (sub. 177), appartenente al fabbricato denominato "B3" dotato di due posti auto scoperti (subb. 236 e 237);

- **sottolotto 1.3:** appartamento al piano terzo (sub. 159) dotato di garage al piano terra (sub. 58), il tutto appartenente al fabbricato denominato “B1”, nonchè di posto auto scoperto (sub. 256);
- **sottolotto 1.4:** appartamento ai piani secondo e terzo (sub. 190) dotato di garage al piano terra (sub. 99), il tutto appartenente al fabbricato denominato “C”, nonchè di due posti auto scoperti (subb. 244 e 245);
- **sottolotti da n. 1.5. a n. 1.25.:** n. 21 posti auto scoperti posizionati nelle zone perimetrali del complesso residenziale.

4.6. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonchè dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza si è potuto accertare:

- che il complesso immobiliare contenente il presente lotto risulta costruito con P.d.C. n. 49/2006 del 03.04.2006 (cfr. all. n. 1), e successiva variante in corso d'opera, D.I.A. prot. n. 165 del 24.06.2008 (cfr. all. n. 2);
- che in seguito, in ordine alle suddette, veniva presentata Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. n. 65AB del 24.07.2008 (cfr. all. n. 3), da ritenersi rilasciata per la maturazione dei termini di legge per la formulazione del silenzio assenso;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato non **sono emerse discrepanze ad eccezione delle unità residenziali appartenenti al “sottolotto 1.3.”** (mapp. 1902 sub 159), e **sottolotto n. 1.4.** (mapp. 1902 sub. 190), in quanto all'interno del mapp. 1902 sub. 159 e si sono riscontrate:

- variazioni distributive di alcuni spazi;
- realizzazione di un locale cabina armadio in quello autorizzato come bagno, che ha comportato anche la restrizione dell'adiacente autorizzato come camera;
- realizzazione di un bagno all'interno di un locale da considerarsi vano tecnico nel sottotetto;

mentre all'interno del mapp. 1902 sub. 190, lo spazio autorizzato come camera al piano secondo è stato convertito in cucina e la zona notte dell'abitazione è stata ricavata all'interno degli spazi autorizzati come ripostiglio nel sottotetto;

- che pertanto:

- **i sottolotti nn. 1.1. ed 1.2.** sono da ritenersi regolari dal punto di vista amministrativo;
- **nel sottolotto n. 1.3.** le difformità riscontrate sono da ritenersi abusive e, non essendoci i requisiti di legge perchè possano essere sanate, dovranno essere rimosse, mediante il ripristino di quanto autorizzato.

Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 12.000,00;

- **nel sottolotto n. 1.4.** i locali al piano sottotetto non soddisfano i requisiti igienico-sanitari di legge per essere convertiti in camere da letto, pertanto la cucina al piano secondo dovrà essere rimossa mediante il ripristino dell'originaria camera autorizzata e dovrà essere ricavato un angolo cottura all'interno del soggiorno (come previsto dal progetto approvato).

Per tale incombenza si quantifica una spesa forfettaria di € 7.000,00.

È comunque parere dello scrivente architetto che i beni possano essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano.


4.7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Vigonza è dotato di (cfr: CDU all. n. 4):

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) della Comunità Metropolitana di Padova, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 16.02.2009;
- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011, secondo cui il presente lotto è così classificato alla:
 - Carta delle invariati in "Nessuna invariante";
 - Carta delle fragilità in "Aree a deflusso difficoltoso" disciplinate in via principale dall'art. n. 7.1 delle relative N.T.;
 - Carta delle trasformabilità in "Aree di urbanizzazione consolidata" disciplinate in via principale dall'art. n. 11.2.1 delle relative N.T. ricomprese entro l'ambito del "Programma complesso n. 1" normato dall'art. 11.2.6 delle relative N.T.;

Piano degli Interventi Vigente nonché la Variante n. 15 – in regime di salvaguardia

Secondo tali strumenti urbanistici, che hanno recepito le disposizioni del P.A.T. e del P.A.T.I., il presente lotto ricade in "Zona residenziale estensiva C/281", disciplinata dall'art. 25 delle relative N.T., ricadente entro l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo denominato "C2/5 – C2/7" convenzionato con atto n. 1845 di rep. del 11.05.2005



4.8. PROVENIENZA

Sulla base della Relazione notarile fornita allo scrivente i terreni su cui è stato edificato il complesso residenziale comprendente il presente lotto, secondo

l'originaria consistenza, sono pervenuti alla società "Vigonza Investimenti S.P.A."
per:

- atto di compravendita n. 10987 di rep. del 27.09.2004 a rogito notaio [REDACTED]

- atto di cessione immobili n. 279.810 di rep. del 28.01.2008 a rogito notaio [REDACTED]

4.9. SERVITÙ

Sulla base della Relazione Notarile fornita allo scrivente, i mapp.li 1902, 1773 e 1778 sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso da e per la pubblica via Giovine Europa e di sottoservizi, costituita con atto n. 281.099 di rep. del 22.07.2008 [REDACTED]

4.10. DESCRIZIONE CATASTALE GENERALE

Il presente lotto appartiene al complesso immobiliare eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27, mapp. 1902 di ha 1.23.03, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5 e visura storica per immobile all. n. 6).

4.11. SOTTOLOTTO N. 1.1.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Giovine Europa n. 16 int. 4, Fabbricato "A4".

QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, con esposizione sui lati nord ed ovest, dotato del rispettivo garage al piano terra, più due posti auto scoperti a nord-ovest del residence.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	47	via Giovine Europa	T	C/6	2	14 m ²	16 m ²	€	26,03
1902	142	via Giovine Europa n. 16	1	A/2	2	4 vani	75 m ²	€	371,85
1902	220	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59
1902	221	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visure storiche per immobile: all. n. 8, nonché planimetrie catastali: all. n. 9).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il portico, l'ingresso, il vano scala ed i corridoi, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 6 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. da n. 141 a n. 148.

CONFINI

- **appartamento** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1 e mapp. 1902 sub. 143; Est: mapp. 1902 sub. 143 e sub. 6; Sud: mapp. 1902 sub. 141; Ovest: parete perimetrale esterna con affaccio sul affaccio su mapp. 1902 sub. 1;
- **garage** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 6; Est: mapp. 1902 sub. 46; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 48;
- **posto auto scoperto sub 220** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 221; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 219;
- **posto auto scoperto sub 221** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 222; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 220.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 5 a n. 12 allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, con esposizione sui lati nord ed ovest, dotato del rispettivo garage al piano terra, nonché di due posti auto scoperti, il tutto appartenente al residence denominato “Le Villette” per la cui caratteristiche si rimanda alla precedente descrizione generale dei luoghi.

L'unità abitativa ed il garage trovano collocazione presso il fabbricato denominato “A4”, posto a sud-est del complesso (foto nn. 5-6), mentre i due posti auto contigui, pavimentati con bettonelle di diversa cromia e perimetrati da una fascia di colore bianco, sono ubicati nella zona perimetrale posta a nord-ovest del residence.

L'abitazione, è accessibile dal vano scala condominiale (posizionato centralmente ed accessibile dal fronte nord del fabbricato), che permette di raggiungere anche il

sottostante garage altrimenti fruibile dall'apposita area di manovra comune.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

abitazione al p. primo (altezza m. 2,70h. circa): ingresso su soggiorno con angolo cottura (foto n. 7), disimpegno, due camere (foto esemplificativa n. 8), ed un bagno (foto n. 9), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 70,00 circa, più due poggiali (foto esemplificativa n. 10) sui lati nord ed ovest di complessivi mq 7,40 circa;

garage al p. terra (altezza m. 2,40h. circa): accessibile dal fronte sud, è il terzo partendo da ovest; presenta una conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione nord-sud, dotato di portone basculante in metallo, contiene un posto auto e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 15,70 circa (foto nn. 11-12);

posti auto scoperti (subb. 220 e 221): corrispondenti a quelli evidenziati in verde nell'estratto di mappa allegato (vedi sempre all. n. 7), sono parte di una sequenza di 15 parcheggi scoperti contigui dalla conformazione ellittica, pavimentati con le medesime bettonelle dell'area comune, dalla quale si distinguono per la diversa cromia, nonché per la delimitazione perimetrale di ogni posto di colore bianco e si articolano ciascuno per una superficie di mq. 12,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (zona giorno disimpegno e bagno), parquet (camere), gres da esterni (poggiali);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagno);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera con possibilità di apertura anche a vasistas e scuri di color rosso alla padovana;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano, posto nell'apposita nicchia posizionata sul poggiolo, corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento;

e risulta **ARREDATO** come segue:

- zona giorno: cucina a parete, tavolo con quattro sedie, piccolo mobile porta tv a cassettoni e piccolo divano;
- zona notte: letto matrimoniale, con armadio, cassetiera e due comodini;
- bagni: attrezzati con specchiera.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto risulta locato al sig. [REDACTED]
[REDACTED] con "CONTRATTO di LOCAZIONE USO ABITATIVO" del 18.05.2015 (cfr. all. n. 10), validità anni quattro, con decorrenza dal 01.06.2015 al 31.05.2019. Con la precisazione:

- che il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo in mancanza di disdetta da far pervenire con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno tre mesi prima della scadenza;
- che viene data facoltà alla parte Conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto per qualsiasi motivo ai sensi dell'art. 27, penultimo comma 1 della Legge 392/78 (restando comunque salva per la Locatrice il diniego di rinnovazione per i motivi ei termini, di cui all'art. 29 sempre della Legge 392/78).

Il canone annuo di locazione è fissato in € 6.000,00 (seimila/00) da corrispondere in canoni anticipati di € 500,00 (cinquecento/00) ciascuno, scadenti il giorno 10 di ogni mese. Tuttavia, il conduttore per agevolare il locatore concedeva che per il primo anno (cioè dal 01.06.2015 al 31.05.2016), il canone fosse di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) ovvero pari ad € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) al mese.

L'aggiornamento ISTAT in misura pari al 100% della variazione sarà effettuato a partire dal quarto anno di locazione, cioè dal 01.06.2018 e sarà applicato all'ultimo canone corrisposto.

SI EVIDENZIA, che nella copia di contratto fornita allo scrivente non sono indicati gli estremi di Registrazione.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- dell'abitazione e del garage si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- dell'arredo e dei posti auto verranno saranno anch'essi valutati unitariamente a

corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione residenziale:

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.100,00 - € 1.500,00)/mq;
- in ottimo stato di conservazione (valori OMI € 1.450,00 - € 1.800,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- appartamento p. primo:	mq	70,00 x 1,00	=	mq	70,00
- poggioni:	mq	7,40 x 0,25	=	mq	1,85
- garage p. terra:	mq	15,70 x 0,50	=	<u>mq</u>	<u>7,85</u>
		sommano		mq	79,70

Stima dell'abitazione con garage: € 115.000,00

Stima dell'arredo (a corpo): € 3.000,00

Stima dei posti auto scoperti (a corpo): € 3.500,00/cad. x 2 = € 7.000,00.

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.: € 115.000,00 + € 3.000,00 + € 7.000,00 = €

125.000,00.

(diconsi Euro centoventicinquemilavirgolazero).

CONGRUITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere prevede per l'immobile un canone mensile di € 500,00, pari ad € 5,75/mq circa (suddiviso per la superficie commerciale complessiva che in questo caso tiene conto anche dei posti auto esterni calcolati al 30%). I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, per spazi a destinazione residenziale in un normale stato di conservazione ubicati nella medesima zona di quella in oggetto, assegnano un valore unitario di locazione da € 4,50/mq ad € 5,50/mq.

Si ritiene pertanto che il canone applicato sia in linea con le indicazioni di mercato e possa essere quindi considerato congruo.

***** **

4.12. SOTTOLOTTO N. 1.2.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Giovine Europa n. 34 int. 5, Fabbricato "Trocadero B3".

QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, con esposizione sui lati nord-est, dotato di due posti auto scoperti.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	177	via Giovine Europa n. 34	1	A/2	2	4 vani	85 m ²		€ 371,85
1902	236	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²		€ 18,59
1902	237	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²		€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visure storiche per immobile: all. n. 11, nonché planimetrie catastali: all. n. 12).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il portico, l'ingresso, il vano scala ed i corridoi, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 9 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. da n. 173 a n. 184.

CONFINI

- **appartamento al p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1; Est: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1 e mapp. 1902 sub. 173; Sud: mapp. 1902 sub. 173 e mapp. 1902 sub. 9; Ovest: mapp. 1902 sub. 9 e mapp. 1902 sub. 175;
- **posto auto scoperto sub 236** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 237; Est, Sud ed Ovest: mapp. 1902 sub. 1;
- **posto auto scoperto sub 237** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 238; Est: mapp. 1902 sub. 1; Sud: mapp. 1902 sub. 236; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 13 a n. 18 allegare alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della

stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo, con esposizione sui lati nord ed est, dotato di due posti auto scoperti, il tutto appartenente al residence denominato "Le Villette" per le cui caratteristiche si rimanda alla precedente descrizione generale dei luoghi.

L'unità abitativa trova collocazione presso il fabbricato centrale posto a nord del complesso denominato "Trocadero B3" (foto nn. 13-14), mentre i due posti auto contigui, pavimentati con betonelle di diversa cromia e perimetrati da una fascia di colore bianco, sono ubicati nella zona perimetrale posta a nord-est del residence.

L'abitazione, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (posizionato a sud del fabbricato), mentre i posti auto sono raggiungibili dal percorso comune pavimentato.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

abitazione al p. primo (altezza m. 2,70): soggiorno con angolo cottura (foto n. 15), disimpegno, due camere (foto esemplificativa n. 16), e due bagni (foto esemplificativa n. 17), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 79,30 circa, più una loggia (foto n. 18) sul lato nord di mq 15,06 circa;

posti auto scoperti (subb. 236 e 237): corrispondono a quelli evidenziati in celeste nell'estratto di mappa allegato (vedi sempre all. n. 7), sono parte di una sequenza di 5 parcheggi scoperti contigui dalla conformazione rettangolare insistenti all'interno dei percorsi comuni, pavimentati con le medesime betonelle dell'area comune, dalla quale si distinguono per la diversa cromia, nonché per la delimitazione perimetrale di ogni posto di colore bianco e si articolano ciascuno per una superficie di mq. 12,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: ceramica (zona giorno e bagni), parquet (disimpegno e camere), gres da esterni (loggia);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (zona cottura e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera con apertura anche a vasistas e scuri di color rosso alla padovana;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano, posto nell'apposita nicchia posizionata sul poggiatesta, corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento;

e risulta **ARREDATO** come segue:

- zona giorno: cucina a parete, tavolo con quattro sedie;
- bagni: attrezzati con specchiera.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto risulta libero.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto,

delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- dell'abitazione si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- dell'arredo e dei posti auto verranno saranno anch'essi valutati unitariamente a corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione residenziale:

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.100,00 - € 1.500,00)/mq;
- in ottimo stato di conservazione (valori OMI € 1.450,00 - € 1.800,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- appartamento p. primo:	mq	79,30 x 1,00 =	mq	79,30
- loggia:	mq	15,06 x 0,35 =	<u>mq</u>	<u>5,27</u>
		sommano	mq	84,57

Stima dell'abitazione con garage: € 120.000,00

Stima dell'arredo (a corpo): € 1.500,00

Stima dei posti auto scoperti (a corpo): € 3.500,00/cad. x 2 = € 7.000,00.

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.: € 120.000,00 + € 1.500,00 + € 7.000,00 = € **128.500,00.**

(diconsi Euro centoventottomilacinquecentovirgolazero).

***** ** *

4.13. SOTTOLOTTO N. 1.3.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Giovine Europa n. 22 int. 11, Fabbricato "B1".

QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terzo, con esposizione sui lati nord, est ed ovest, dotato del rispettivo garage doppio al piano terra, nonché di due posti auto scoperti al confine est del residence.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	58	via Giovine Europa	T	C/6	2	24 m ²	27 m ²	€	44,62
1902	159	via Giovine Europa n. 22	3	A/2	2	6,5 vani	119 m ²	€	604,25
1902	254	via Giovine Europa	T	C/6	1	13 m ²	13 m ²	€	20,14
1902	256	via Giovine Europa	T	C/6	1	13 m ²	13 m ²	€	20,14

(cfr. elaborato sempre planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visure storiche per immobile: all. n. 13, nonché planimetrie catastali: all. n. 14).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il portico, l'ingresso, il vano scala ed i corridoi, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 7 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. da n. 149 a n. 160.

CONFINI

- **appartamento al p. terzo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1; Est: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1 e mapp. 1902 sub. 7; Sud: mapp. 1902 sub. 7 e mapp. 1902 sub 160; Ovest: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1;
- **garage al p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 57; Est: mapp. 1902 sub. 1; Sud: mapp. 1902 sub. 59; Ovest: mapp. 1902 sub. 7;
- **posto auto scoperto sub 254** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 253; Est: recinzione esterna; Sud: mapp. 1902 sub. 255; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.
- **posto auto scoperto sub 256** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 255; Est: recinzione esterna; Sud: mapp. 1902 sub. 257; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 19 a n. 28 allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terzo, con esposizione sui lati nord, est ed ovest, dotato di garage doppio al piano terra, nonché di due posti auto scoperti al confine est del complesso, il tutto appartenente al residence denominato "Le Villette" per la cui caratteristiche si rimanda alla precedente descrizione generale dei luoghi.

L'unità abitativa ed il garage trovano collocazione presso il fabbricato denominato "B1" posto a sud-est del complesso (foto nn. 19-20), mentre i posti auto, pavimentati con betonelle di diversa cromia e perimetrato da una fascia di colore bianco, sono ubicati al confine est del complesso.

L'abitazione mansardata, è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (posizionato centralmente ed raggiungibile dal fronte ovest del fabbricato), che permette di raggiungere anche il sottostante garage, altrimenti fruibile dal fronte est, per mezzo dell'apposita area di manovra comune.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

abitazione al p. terzo (altezza media variabile): ingresso, soggiorno (foto n. 21), cucina (foto n. 22), disimpegno, un vano guardaroba ricavato in uno spazio autorizzato come bagno ed in parte come camera (foto n. 23), due camere (foto esemplificativa n. 24), un bagno (foto n. 25), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 113,00 circa, di cui mq 94,50 circa con altezza abitabile e mq 18,50 circa da definirsi spazi accessori. Vi è inoltre un secondo bagno, non autorizzato, ricavato all'interno di un vano tecnico (foto n. 26), che si articola per una

superficie lorda complessiva di mq 8,50 circa, più un ampio terrazzo posto a nord-ovest (foto n. 27), nonché due poggioli ad est e ad ovest di complessivi mq 31,45 circa;

garage al p. terra (altezza m. 2,40): il quarto partendo da nord, dalla conformazione geometrica quasi quadrata, dotato di portone basculante in metallo, contiene due posti auto e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 27,00 circa (foto n. 28);

posti auto scoperti (subb. 254 e 256): corrispondenti a quelli evidenziati in viola nell'estratto di mappa allegato (vedi sempre all. n. 7), sono parte di una sequenza di 5 parcheggi scoperti ricavati in adiacenza alla recinzione est dell'intero complesso immobiliare, sono pavimentati con le medesime bettonelle dell'area comune dalla quale si distinguono per la diversa cromia, nonché per la delimitazione perimetrale di ogni posto di colore bianco e si articolano ciascuno per una superficie di mq. 13,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: parquet (su tutti i locali ad eccezione dei bagni), ceramica (bagni), legno marino (terrazzo), gres da esterni (poggioli);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno di colore bianco;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri di color rosso alla padovana;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, l'unità è dotata di videocitofono e di illuminazione di emergenza;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano, pannelli radianti a pavimento e corpo scaldante tipo termo arredo in bagno;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato:

- l'abitazione, il garage ed il posto auto corrispondente al sub. 256, risultano locati al sig.ri



con "CONTRATTO di LOCAZIONE USO ABITATIVO" (cfr. all. n. 15), validità anni quattro, con decorrenza dal 01.03.2016 al 01.03.2020. Con la precisazione:

- che il locatore ha da subito rinunciato a disdettare il rapporto per finita locazione alla scadenza del 01.03.2020 e pertanto la locazione si intenderà rinnovata per un periodo di ulteriori quattro anni;
- che solo nel caso in cui il locatore si trovasse nelle condizioni previste dall'art. 3 comma 1 della legge 431/98 potrà recedere dal contratto di locazione dandone comunicazione al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza;
- che per le successive scadenze del rapporto il locatore potrà recedere senza che abbia necessità di riottenere la disponibilità dell'alloggio con il preavviso di legge;
- che il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione per iscritto al locatore mediante raccomandata A.R. almeno sei mesi prima.

Il canone annuo di locazione è fissato in € 9.000,00 (novemila/00) da corrispondere in canoni anticipati di € 750,00 (settecentocinquanta/00) ciascuno, entro il giorno 5 di ogni mese, con la precisazione che il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal 28.02 2017, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;

- il posto auto corrispondente al sub. 254 è libero.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- dell'abitazione si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.); all'intero stimato verrà poi detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, quantificato forfettariamente in € 12.000,00;
- dei posti auto saranno anch'essi valutati unitariamente a corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione residenziale;

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.100,00 - € 1.500,00)/mq;
- in ottimo stato di conservazione (valori OMI € 1.450,00 - € 1.800,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- appartamento p. terzo (spazi abitabili):	mq	94,50 x 1,00	=	mq	94,50
- appartamento p. terzo (spazi accessori):	mq	18,50 x 0,80	=	mq	14,80
- appartamento p. terzo (vano tecnico):	mq	8,50 x 0,60	=	mq	5,10
- terrazza e poggiali:	mq	31,45 x 0,25	=	mq	7,86
- garage doppio p. terra:	mq	27,00 x 0,50	=	<u>mq</u>	<u>13,50</u>
		sommano		mq	135,76

Stima dell'abitazione con garage: € 200.000,00

A detrarre le spese relative alla regolarizzazione amministrativa quantificate in € 12.000,00 circa, fanno € 188.000,00.

Stima dei posti auto scoperti (a corpo): € 3.500,00/cad. x 2 = € 7.000,00.

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.: € 188.000,00 + € 7.000,00 = € 195.000,00.

(diconsi Euro centonovantacinquemilavirgolazero).

CONGRUITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere prevede per l'immobile un canone mensile di € 750,00, pari ad € 5,37/mq circa (suddiviso per la superficie commerciale complessiva che in questo caso tiene conto anche dei posti auto esterni calcolati al 30%). I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, per spazi a destinazione residenziale in un normale stato di conservazione ubicati nella medesima zona di quella in oggetto, assegnano un valore unitario di locazione da € 4,50/mq ad € 5,50/mq.

Si ritiene pertanto che il canone applicato sia in linea con le indicazioni di mercato e possa essere quindi considerato congruo.



4.14. SOTTOLOTTO 1.4.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Giovine Europa n. 9 int. 8, Fabbricato "C".

QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani secondo e terzo, con esposizione sul lato nord, dotato del rispettivo garage doppio al piano terra, nonché di due posti auto scoperti ubicati al confine nord-est del residence.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	99	via Giovine Europa	T	C/6	2	40 m ²	44 m ²	€	74,37
1902	190	via Giovine Europa n. 9	2-3	A/2	2	5 vani	117 m ²	€	464,81
1902	244	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

1902 245 via Giovine Europa T C/6 1 12 m² 12 m² € 18,59
(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visure storiche per immobile: all. n. 16, nonché planimetrie catastali: all. n. 17).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- il portico, l'ingresso, il vano scala ed i corridoi, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 10 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. da n. 186 a n. 193.

CONFINI

- **appartamento p. secondo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 199; Sud: mapp. 1902 sub. 191 e mapp. 1902 sub. 10; Ovest: mapp. 1902 sub. 10 e mapp. 1902 sub. 193;
- **appartamento p. terzo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 199; Sud: mapp. 1902 sub. 191; Ovest: mapp. 1902 sub 193;
- **garage al p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 100; Sud: mapp. 1902 sub. 10; Ovest: mapp. 1902 sub. 98;
- **posto auto scoperto sub 244** (secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione

esterna; Est: mapp. 1902 sub. 245; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 243;

- **posto auto scoperto sub 245** (secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 246; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 244.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 29 a n. 36 allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione con esposizione sul lato nord, ubicato ai piani secondo e terzo, dotato del rispettivo garage al piano terra, nonché di due posti auto scoperti ubicati al confine nord-est del residence, il tutto appartenente al residence denominato "Le Villette" per la cui caratteristiche si rimanda alla precedente descrizione generale dei luoghi.

L'unità abitativa ed il garage trovano collocazione presso il fabbricato denominato "C", posto a nord-est del complesso (foto nn. 29-30), mentre i posti auto, pavimentati con bettonelle di diversa cromia e perimetrati da una fascia di colore bianco, sono ubicati lungo il confine nord del complesso.

L'abitazione, è accessibile dal vano scala condominiale "A" (con ingresso dal fronte sud del fabbricato), che permette di raggiungere anche il sottostante garage, altrimenti fruibile dall'apposita area di manovra comune.

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

abitazione

p. secondo (altezza m. 2,70): ingresso, soggiorno, disimpegno e vano scale di collegamento con il sovrastante livello, cucina (ricavata nello spazio autorizzato

come camera) ed un bagno (foto n. 33), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 59,00 circa, più un poggiolo nord (foto n. 35) di mq 17,70 circa;

p. terzo (altezza media variabile): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, due camere ricavate all'interno di spazi autorizzati come ripostiglio, (foto nn. 31-34) ed un bagno (foto n. 32), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 54,80 circa;

garage al p. terra (altezza m. 2,40): il sesto partendo da ovest, dalla conformazione geometrica rettangolare con il lato maggiore in direzione nord-sud, dotato di portone basculante in metallo, contiene due posti auto e si articola su una superficie lorda complessiva di mq 43,20 circa (foto n. 36);

posti auto scoperti (subb. 244 e 245): corrispondenti a quelli evidenziati in marrone chiaro nell'estratto di mappa allegato (vedi sempre all. n. 7), sono parte di una sequenza di 10 parcheggi scoperti ricavati in adiacenza alla recinzione nord-est dell'intero complesso immobiliare, sono pavimentati con le medesime bettonelle dell'area comune dalla quale si distinguono per la diversa cromia, nonché per la delimitazione perimetrale di ogni posto di colore bianco e si articolano ciascuno per una superficie di mq. 12,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (piano secondo), parquet (piano terzo), gres da esterni (poggiolo);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina e bagni);

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale;

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri di color rosso alla padovana;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, l'unità è dotata di videocitofono;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore a gas metano, pannelli radianti a pavimento e corpo scaldante tipo termo arredo in bagno;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il lotto risulta locato

[REDACTED], registrato a Padova 2 il 29.06.2015 al n. 3441 serie 1T (cfr. all. n. 18), validità anni quattro, con decorrenza dal 01.06.2015 al 31.05.2019, con la precisazione che:

- la locazione si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori quattro anni in mancanza di disdetta da far pervenire a mezzo raccomandata AR almeno sei mesi prima della naturale scadenza;
- la parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per qualsiasi motivo ai sensi dell'art. 27 penultimo comma della L. 392/78.

Il canone annuo di locazione è fissato in € 6.000,00 (seimila/00) da corrispondere in canoni anticipati di € 500,00 (cinquecento/00) ciascuno, entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal 01.06.2018, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.4.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa

accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- dell'abitazione si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.); all'intero stimato verrà poi detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, quantificato forfettariamente in € 7.000,00;
- dei posti auto saranno anch'essi valutati unitariamente a corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione residenziale:

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.100,00 - € 1.500,00)/mq;
- in ottimo stato di conservazione (valori OMI € 1.450,00 - € 1.800,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- appartamento p. secondo:	mq	59,00 x 1,00	=	mq	59,00
- terrazza:	mq	17,70 x 0,25	=	mq	4,42
- appartamento p. terzo sottotetto:	mq	54,80 x 0,80	=	mq	43,84
- garage doppio p. terra:	mq	43,20 x 0,50	=	<u>mq</u>	<u>21,60</u>
		sommano		mq	128,86

Stima dell'abitazione con garage: € 190.000,00

A detrarre le spese relative alla regolarizzazione amministrativa quantificate in € 7.000,00 circa, fanno € 183.000,00.

Stima dei posti auto scoperti (a corpo): € 3.500,00/cad. x 2 = € 7.000,00.

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.4.: € 183.000,00 + € 7.000,00 = € 190.000,00.

(diconsi Euro centonovantamilavirgolazero).

CONGRUITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere prevede per l'immobile un canone mensile di € 500,00, pari ad € 3,88/mq circa (suddiviso per la superficie commerciale complessiva che in questo caso tiene conto anche dei posti auto esterni calcolati al 30%). I valori "OMI" dell'Agenzia delle Entrate/Territorio, per spazi a destinazione residenziale in un normale stato di conservazione ubicati nella medesima zona di quella in oggetto, assegnano un valore unitario di locazione da € 4,50/mq ad € 5,50/mq.

Si ritiene che il canone (considerando il presente periodo ancora di crisi in corso), pur essendo leggermente inferiore ai minimi tabellari ufficiali, di fatto sia comunque in linea con le indicazioni di mercato e possa essere quindi considerato congruo.

4.15. SOTTOLOTTI DA N. 1.5. A N. 1.25.

QUALITÀ

21 posti auto scoperti.

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di n. 21 posti auto scoperti posizionati a ridosso dei confini nord, est ed ovest del lotto, in continuità con l'area comune che mette in relazione gli otto fabbricati ivi presenti e dalla quale si distinguono, pur condividendo lo stesso tipo di pavimentazione in betonelle, per la distinta colorazione e l'identificazione perimetrale di colore bianco.

I parcheggi, collocati in aderenza ai confini del compendio immobiliare e variamente distribuiti in nove sequenze di varia forma e orientamento, costituiscono una sorta di "cornice esterna" agli otto fabbricati residenziali raccolti attorno al giardino centrale.

I posti auto oggetto di relazione evidenziati in giallo nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. all. m. 7) saranno di seguito trattati singolarmente.

OCCUPAZIONE

I presenti sottolotti sono liberi.

4.15.1. SOTTOLOTTO N. 1.5.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	208	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 19, nonché planimetria catastale: all. n. 20).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 209; Est: mapp. 1902 sub. 1; Sud: mapp. 1902 sub. 207; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.

***** **

4.15.2. SOTTOLOTTO N. 1.6.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	209	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 21, nonché planimetria catastale: all. n. 22).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio),

B.C.N.C. a tutti i subalterni;

- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 210; Est: mapp. 1902 sub. 1; Sud: mapp. 1902 sub. 208; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.

***** ** *

4.15.3. SOTTOLOTTO N. 1.7.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	210	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 23, nonché planimetria catastale: all. n. 24).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 211; Est: mapp. 1902 sub. 1;

Sud: mapp. 1902 sub. 209; Ovest: mapp. 1902 sub. 1.

***** ** *

4.15.4. SOTTOLOTTO N. 1.8.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	214	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 25, nonché planimetria catastale: all. n. 26).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 215;
Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 213.

***** ** *

4.15.5. SOTTOLOTTO N. 1.9.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	215	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 27, nonché planimetria catastale: all. n. 28).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 216; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 214.

***** **

4.15.6. SOTTOLOTTO N. 1.10.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	216	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 29, nonché planimetria catastale: all. n. 30).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 217; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 215.

***** **

4.15.7. SOTTOLOTTO N. 1.11.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	217	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 31, nonché planimetria catastale: all. n. 32).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio),

B.C.N.C. a tutti i subalterni;

- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 218; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 216.

* * * * *

4.15.8. SOTTOLOTTO N. 1.12.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	218	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 33, nonché planimetria catastale: all. n. 34).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 219;

Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 217.

***** ** *

4.15.9. SOTTOLOTTO N. 1.13.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	219	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 35, nonché planimetria catastale: all. n. 36).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 220; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 218.

***** ** *

4.15.10. SOTTOLOTTO N. 1.14.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	223	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 37, nonché planimetria catastale: all. n. 38).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 224; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 222.

* * * * *

4.15.11. SOTTOLOTTO N. 1.15.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	224	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 39, nonché planimetria catastale: all. n. 40).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 225; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 223.

***** **

4.15.12. SOTTOLOTTO N. 1.16.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	226	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 41, nonché planimetria catastale: all. n. 42).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio),

B.C.N.C. a tutti i subalterni;

- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1902 sub. 1; Est: mapp. 1902 sub. 227; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 225.

* * * * *

4.15.13. SOTTOLOTTO N. 1.17.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	231	via Giovine Europa	T	C/6	1	11 m ²	11 m ²	€	17,04

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 43, nonché planimetria catastale: all. n. 44).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 232;

Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 1 e mapp. 1902 sub. 2.

***** ** *

4.15.14. SOTTOLOTTO N. 1.18.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	232	via Giovine Europa	T	C/6	1	11 m ²	11 m ²	€ 17,04

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 45, nonché planimetria catastale: all. n. 46).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 233;

Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 231.

***** ** *

4.15.15. SOTTOLOTTO N. 1.19.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	233	via Giovine Europa	T	C/6	1	11 m ²	11 m ²	€ 17,04

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 47, nonché planimetria catastale: all. n. 48).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 234; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 232.

***** ** *

4.15.16. SOTTOLOTTO N. 1.20.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	235	via Giovine Europa	T	C/6	1	11 m ²	11 m ²	€ 17,04

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 49, nonché planimetria catastale: all. n. 50).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est e Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: mapp. 1902 sub. 234.



4.15.17. SOTTOLOTTO N. 1.21.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
1902	241	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€	18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 51, nonché planimetria catastale: all. n. 52).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio),

B.C.N.C. a tutti i subalterni;

- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 242; Sud: mapp. 1902 sub. 1; Ovest: recinzione esterna.

* * * * *

4.15.18. SOTTOLOTTO N. 1.22.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	243	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 53, nonché planimetria catastale: all. n. 54).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 244;

Sud: mapp. 1902 sub. 1; mapp. 1902 sub. 242.

4.15.19. SOTTOLOTTO N. 1.23.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	246	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 55, nonché planimetria catastale: all. n. 56).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 247;

Sud: mapp. 1902 sub. 1; mapp. 1902 sub. 245.

4.15.20. SOTTOLOTTO N. 1.24.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	248	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 57, nonché planimetria catastale: all. n. 58).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 249; Sud: mapp. 1902 sub. 1; mapp. 1902 sub. 247.

***** ** *

4.15.21. SOTTOLOTTO N. 1.25.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1902	249	via Giovine Europa	T	C/6	1	12 m ²	12 m ²	€ 18,59

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 7, visura storica per immobile: all. n. 59, nonché planimetria catastale: all. n. 60).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- gli accessi pedonali e carrai, gli spazi di manovra, il cortile ed i camminamenti, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'area di sosta cassonetti condominiali, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 1902 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

(secondo il catasto fabbricati): Nord: recinzione esterna; Est: mapp. 1902 sub. 250; Sud: mapp. 1902 sub. 1; mapp. 1902 sub. 248.

***** **

4.15.22. STIMA DEI SOTTOLOTTI DA N. 1.5. AD 1.25.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei sottolotti, della loro occupazione, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere i seguenti valori:

Criteri di Stima:

Il più probabile valore di mercato dei posti auto sarà espresso unitariamente a corpo, mediante il metodo diretto comparativo in base a prezzi noti e reperibili sul mercato.

Stima dei posti auto scoperti: € 3.500,00/cad.

(diconsì Euro tremilacinquecentovirgolazero).

VALORE COMPLESSIVO DEI SOTTOLOTTI DA N. 1.5 A N. 1.25.: € 3.500,00 x 21

= € 73.500,00.

(diconsi Euro settantatremilacinquecentovirgolazero).

4.16. VALORE DEL LOTTO N. 1

Il valore del lotto è determinato dalla sommatoria del valore dei singoli sottolotti, pertanto:

Sottolotto n. 1.1.:	€ 125.000,00
Sottolotto n. 1.2.:	€ 128.500,00
Sottolotto n. 1.3.:	€ 195.000,00
Sottolotto n. 1.4.:	€ 190.000,00
Sottolotti da n. 1.5. a n. 25:	€ 73.000,00
Sommano:	€ 711.500,00.

5. LOTTO N. 2

UNITÀ DIREZIONALI "EX-MOSCATELLI"

5.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

5.2. DITTA INTESTATA

VIGONZA INVESTIMENTI S.R.L., con sede legale a Loreggia (PD), via Boscalto Est n. 24, cod. fisc. 03856060284.

5.3. UBICAZIONE

Comune di Vigonza, via Roma n. 10, complesso immobiliare denominato "ex Moscatelli".

5.4. QUALITÀ

Tre unità ad uso rispettivamente negozio, ufficio e magazzino (di seguito suddivise nei sottolotti n. 2.1., 2.2 e 2.3.).

5.5. DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di tre unità di varia metratura appartenenti ad un complesso immobiliare (oggetto di recente ristrutturazione) a destinazione commerciale-artigianale-direzionale sviluppato su due piani fuori terra denominato "ex-Moscatelli", costituito da complessive sei unità; il tutto ubicato nel centro cittadino del Comune di Vigonza (PD), posto al civico 10 di via Roma, a breve distanza dal Municipio.

L'originario impianto planimetrico ad "L" del complesso, sommato alla realizzazione di un ulteriore fabbricato ex-novo, costituiscono di fatto un intervento architettonico-urbano che mediante l'attuazione di tre grandi corpi di fabbrica tra loro adiacenti con impianto planimetrico a "C" rovesciata, ha originato e delimitato un nuovo spazio urbano adibito a cortile-piazza ad uso pubblico.

Il complesso di cui trattasi, pur articolandosi totalmente su due piani fuori terra, si sviluppa su differenti livelli ed, all'intersezione dei due corpi di fabbrica costituenti la "L", è presente un passaggio pedonale coperto che conduce da via Roma al cortile pubblico, da dove avvengono gli accessi alle varie unità immobiliari ivi presenti. I beni appartenenti al presente lotto sono ubicati all'interno del fabbricato a pianta rettangolare col lato maggiore orientato lungo l'asse nord-sud. Le unità costituenti i sottolotti nn. 2.1. e 2.2. appartengono alla porzione tinteggiata di rosso, mentre quella costituente il lotto n. 2.3. a quella più alta tinteggiata di grigio (foto da n. 37 a n. 40).

Il complesso dapprima costituito da fabbricati di carattere rurale è stato oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione nella prima decade del presente secolo, che ne ha trasformato ed aggiornato l'assetto e l'aspetto iniziale. L'originaria struttura portante in muratura è stata integrata con solette in cls; la copertura lignea della

porzione contenente il sottolotto n. 2.2., con catene (tiranti) in ferro, mentre quella della porzione costituente il sottolotto n. 2.3. con travi in cls. Il manto di copertura utilizzato è in coppi, la lattoneria in rame, il rivestimento parietale esterno con cappotto termico.

Il tutto si è presentato in buone condizioni manutentive.

5.6. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del complesso immobiliare contenente il presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che in seguito veniva presentata D.I.A. n. 162/2004 del 30.08.2004 relativa ad opere di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, consolidamento statico, adeguamento impiantistico e tecnologico (cfr. all. n. 61), successiva variante D.I.A. n. 145/2006 del 19.06.2006 relativa a modifiche impianti tecnologici e pavimentazione esterna (cfr. all. n. 62), ed il 14.10.2006 con prot. n. 30423 veniva presentato il relativo Certificato di collaudo finale (cfr. all. n. 63);
- che veniva poi presentata D.I.A. n. 261/2006 del 27.10.2006 (cfr. all. n. 64);
- che, solo per le unità corrispondenti ai **sottolotti nn. 2.1. e 2.2.**, veniva presentata D.I.A. n. 570/2007 del 18.10.2007 relativa a modifiche interne e parziale cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale (cfr. all. n. 65) ed il 20.05.2008 con prot. n. 13210 veniva presentato il relativo Certificato di collaudo finale (cfr. all. n. 66);

- che, tra l'altro, per l'unità corrispondente al **sottolotto n. 2.3.** veniva invece presentata D.I.A. n. 15/2008 del 14.01.2008 (cfr. all. n. 67), e relativo Certificato di collaudo finale del 08.09.2008 (cfr. all. n. 68);
- che successivamente, tra l'altro, sempre per l'unità corrispondente al **sottolotto n. 2.3.** veniva invece presentata D.I.A. n. 265/2009 del 18.11.2009 (cfr. all. n. 69);
- che con lettera prot. n. 31572 del 24.11.2011 la società proprietaria informava di non aver dato corso all'esecuzione delle opere di cui alla suddetta D.I.A. n. 265/2009 e di non avere intenzione di realizzarle. Comunicava quindi l'intenzione di far decadere il suddetto titolo autorizzativo (cfr. all. n. 70);
- che successivamente l'unità corrispondente al **sottolotto n. 2.3.** veniva coinvolta nel processo edilizio attinente al fabbricato adiacente di nuova costruzione denominato "Liverpool", edificato con P.d.C. n. 28/2012 del 15.03.2012 (cfr. all. n. 71) e successiva variante S.C.I.A. n. 0207 del 21.10.2014 (cfr. all. n. 72), ove la rampa di scale per l'accesso al livello superiore veniva rimossa e sostituita da un vano ascensore. La rampa di scale veniva realizzata ex-novo in metallo all'esterno tra le due costruzioni.

Il nuovo apparato di collegamento verticale realizzato è comune ad entrambe le costruzioni e serve quindi anche il presente sottolotto n. 2.3.;

- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:

in merito ai sottolotti nn. 2.1. e 2.2., si evidenzia che non è mai stato realizzato il passaggio interno tra le unità nn. 2 e 3 previsto dall'ultima D.I.A., pertanto si ritiene che basterà presentare una nuova pratica con l'aggiornamento dei luoghi. Nell'eventualità peggiore, in cui tale difformità venisse considerata un abuso da parte dell'ufficio tecnico, la stessa sarà sanabile mediante la presentazione di una

S.C.I.A. o C.I.L.A. in sanatoria e pagando la relativa oblazione che attualmente ammonta rispettivamente ad € 516,00 e € 1.000,00 a seconda della pratica da presentare.

Infine, si ritiene che (considerando che l'immobile è stato oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione che ne ha modificato sostanzialmente sia la destinazione d'uso che l'apparato impiantistico) il semplice collaudo a completamento della D.I.A. non sia sufficiente, ma che debba essere richiesta una nuova agibilità dei locali. In merito a detta questione, dal colloquio intercorso con il tecnico comunale (per quanto riferito allo scrivente), si è appreso che, non avendo avviato in precedenza con la società fallita il suddetto iter amministrativo (richiesta di agibilità a conclusione della pratica autorizzativa) si propenderebbe, per coerenza, ad escludere la sua applicazione anche al nuovo futuro proprietario.

in merito al sottolotto n. 2.3., secondo l'ultimo titolo autorizzativo (D.I.A. n. 15/2008 del 14.01.2008: vedi stralcio tavola sempre all. n. 67), l'unità (allora identificata come mapp. 1804 sub. 7), era costituita da un locale magazzino al piano primo con accesso e rampa di scale esclusivi dal piano terra, in quanto comprendeva anche l'attuale unità immobiliare corrispondente al mapp. 1804 sub. 16 (cfr. vecchio elaborato planimetrico del 11.11.2009: all. n. 73). Tale spazio era difatti occupato dal vano ingresso al piano terra e dalla rampa di scale che conduceva al primo piano. Successivamente con l'edificazione del fabbricato adiacente denominato "Liverpool" (come innanzi relazionato), l'unità veniva coinvolta nel nuovo processo edilizio., ove la rampa di scale veniva demolita e sostituita dal vano ascensore, il quale veniva altresì separato dal magazzino del primo piano mediante la realizzazione di una nuova partizione muraria. Successivamente il nuovo vano realizzato veniva frazionato e dall'originario sub. 7

si sono generati gli attuali sub. 15 e sub. 16. Per quest'ultimo (sub. 16 erroneamente censito come magazzino, ma di fatto vano ascensore comune), veniva rilasciata l'agibilità in concomitanza con quella dell'adiacente fabbricato "Liverpool", a seguito di Dichiarazione di Fine lavori ed attestazione agibilità parziale prot. n. 70AB del 10.11.2014 (cfr. all. n. 74), mentre la restante porzione del mapp. 1804 sub. 7, corrispondente all'attuale mapp. 1804 sub. 15, nelle tavole di progetto relative al fabbricato "Liverpool" veniva indicato "*Fabbricato esistente stessa proprietà (D.I.A. prat. 265/2009)*". Tale pratica come innanzi già relazionato era stata tuttavia archiviata con comunicazione del 24.11.2011 (cfr. sempre all. n. 70), perciò, ad oggi l'ultimo stato autorizzato per tale immobile è quello relativo alla D.I.A. n. 15/2008, che non rappresenta correttamente l'effettivo stato e consistenza dei luoghi.

Sarà pertanto necessario presentare una pratica di sanatoria con l'aggiornamento attuale dello stato dei luoghi e versare l'oblazione relativa che, come già relazionato per i sottolotti nn. 2.1. e 2.3., ammonta ad € 516,00 o ad € 1.000,00 a seconda della pratica da presentare (S.C.I.A. o C.I.L.A.).

Infine anche per il caso di specie dovrà essere richiesta la relativa agibilità.

SI EVIDENZIA che la regolarità degli immobili va riferita alla normativa vigente al momento (ad oggi non ancora noto), della richiesta dell'agibilità pertanto, in tal senso potrebbero divenire necessari alcuni lavori di adeguamento.

È comunque parere dello scrivente architetto che i beni possano essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano.

5.7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Vigonza è dotato di P.A.T. e di P.I. entrambi vigenti (cfr. C.D.U.: all. n. 75) in base ai quali il lotto ricade come di seguito riportato:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011.

Secondo la “Carta delle Fragilità” di tale strumento urbanistico, l'area su cui insiste il fabbricato contenente il presente lotto ricade in “Aree idonee a condizione”, “Aree a deflusso difficoltoso”, disciplinate principalmente dall'art. n. 7.1 delle relative N.T.;

Secondo la “Carta della Trasformabilità” di tale strumento urbanistico, l'area su cui insiste il fabbricato contenente il presente lotto ricade in “Aree di urbanizzazione consolidata”, disciplinata principalmente dall'art. n. 11.2.1 delle relative N.T., ricomprese entro l'ambito del “Programma complesso N. 1”, disciplinato principalmente dall'art. n. 11.2.6 delle relative N.T..

Inoltre parte del mapp. 1804, il mapp. 2125, parte del mapp. 2104, il mapp. 2123, ricadono in “Pertinenze scoperte da tutelare”, disciplinate principalmente dall'art. n. 17.1.1 delle relative N.T..

Piano degli Interventi Vigente nonché la Variante n. 15 – in regime di salvaguardia

Secondo tali strumenti urbanistici, che hanno recepito le disposizioni del P.A.T., le aree in oggetto ricadono come segue:

- mapp. 1804 (parte), mapp. 2125 (parte), mapp. 2104 (porzione), 2124 (porzione) in “Zona di interesse ambientale A/014 – ATO 2”, disciplinata in via principale dall'art. 24 delle relative N.T.A., compresa entro il perimetro di “Area di degrado”, compresa entro il perimetro del “Programma complesso N. 1”, ricadente in “Centro storico”, disciplinato in via principale dall'art. 49 delle relative N.T.A., ricompreso entro l'ambito di “Accordo pubblico privato – scheda norma n. 6”, disciplinato in via principale dall'art. 5 delle relative N.T.A., nonché dalle disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.

- mapp. 2123 (porzione) in “Zona di interesse ambientale A/014 – ATO 2”, disciplinata in via principale dall’art. 24 delle relative N.T.A., compresa entro il perimetro di “Area di degrado”, compresa entro il perimetro del “Programma complesso N. 1”, ricompreso entro l’ambito di “Accordo pubblico privato – scheda norma n. 6”, disciplinato in via principale dall’art. 5 delle relative N.T.A., nonché dalle disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.
- mapp. 2104 (parte), mapp. 2125 (parte) in “Zona a verde pubblico attrezzato F6/045 – ATO 2”, disciplinata in via principale dall’art. 31 delle relative N.T.A., compresa entro il perimetro di “Area di degrado”, compresa entro il perimetro del “Programma complesso N. 1”, ricadente in “Centro storico”, disciplinato in via principale dall’art. 49 delle relative N.T.A., ricompreso entro l’ambito di “Accordo pubblico privato – scheda norma n. 6”, disciplinato in via principale dall’art. 5 delle relative N.T.A., nonché dalle disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.
- mapp. 2104 (parte), mapp. 2123 (parte), mapp. 2105 (parte) in “Zona a verde pubblico attrezzato F6/045 – ATO 2”, disciplinata in via principale dall’art. 31 delle relative N.T.A., compresa entro il perimetro di “Area di degrado”, compresa entro il perimetro del “Programma complesso N. 1”, parzialmente ricompreso entro l’ambito di “Accordo pubblico privato – scheda norma n. 6”, disciplinato in via principale dall’art. 5 delle relative N.T.A., nonché dalle disposizioni riportate nel Repertorio Normativo.
- mapp. 2104 (parte), mapp. 1804 (parte), mapp. 2105 (parte), mapp. 2124 (parte) in “Zona a verde pubblico attrezzato F6/045 – ATO 2”, disciplinata in via principale dall’art. 31 delle relative N.T.A., compresa entro il perimetro di “Area di degrado”, compresa entro il perimetro del “Programma complesso N. 1”.

5.8. PROVENIENZA

Sulla base della Relazione notarile fornita allo scrivente il complesso immobiliare contenente il presente lotto (secondo l'originaria consistenza ed identificazione) è pervenuto alla società

5.9. OBBLIGHI

Sulla base della Relazione notarile fornita allo scrivente, il complesso immobiliare contenente il presente lotto è interessato da:

- Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n. 30936 del 3.10.2006 a rogito

- Atto Unilaterale d'Obbligo n. 283.801 di rep. del 26.11.2009 a rogito

- Atto Unilaterale d'Obbligo n. 286.303 di rep. del 11.03.2011 a rogito notaio

- Accordo pubblico-privato n. 287.417 di rep. del 29.11.2011 a rogito notaio

5.10. DESCRIZIONE CATASTALE GENERALE

Le unità immobiliari costituenti i sottolotti oggetto della presente relazione, sono tutte appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27, mapp. 1804 di are 07.46, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 76 e visura storica per immobile all. n. 77).

Risultano in proprietà della società fallita anche gli appezzamenti di terreno costituenti il piazzale ad uso pubblico, censiti come segue:

in piena proprietà:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. sub.	ubicazione	P. Cat. Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2104 -	via Roma	area urbana	610 m ²	-	-
2105 -	via Roma	area urbana	285 m ²	-	-
2125 -	via Roma	area urbana	340 m ²	-	-

(cfr. visure storiche per immobile: all. nn. 78-79-80).

Aree con il corrispondente al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. 2104 di are 06.10, Ente Urbano;

mapp. 2105 di are 02.85, Ente Urbano;

mapp. 2125 di are 03.40, Ente Urbano;

(cfr. aree evidenziate in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 76 e visure storiche per immobile all. nn. 81-82-83).

in proprietà per la quota di 3/8:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. sub.	ubicazione	P. Cat. Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2124 -	via Roma	area urbana	25 m ²	-	-

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 84).

Area corrispondente al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. 2124 di are 00.25, Ente Urbano;

(cfr. area evidenziata in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 76 e visura storica per immobile all. n. 85).

Dalla visura catastale risultano i seguenti co-intestatari del bene:

- [REDACTED] : diritto:
proprietà per la quota di 4/8;
- [REDACTED]
diritto: proprietà per la quota di 1/8 (con la specificazione che trattasi di quota
provvisoria da definire con atto legale).

5.11. CONSIDERAZIONI SULLE AREE URBANE

Tali appezzamenti di terreno in proprietà della società fallita, che costituiscono quasi la totalità (se non completamente) del cortile-piazzale privato ad uso pubblico inserito tra il complesso "ex-Moscatelli" ed il fabbricato "Liverpool" e consentono anche l'accesso alle unità immobiliari che vi si affacciano, da quanto emerso a seguito del confronto con i tecnici comunali, non saranno oggetto di cessione al Comune.

Si ritiene sconsigliabile l'assegnazione pro-quota di tali beni ai sottolotti di seguito descritti.

In ultima analisi, da quanto sin qui espresso, emerge come le suddette aree per la loro natura, di fatto non abbiano alcuna valenza commerciale, pertanto si ritiene che il loro attuale valore sia nullo.

* * * * *

5.12. SOTTOLOTTO N. 2.1.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Roma, n. 10/C.

QUALITÀ

Ufficio artigianale con piccolo spazio vendita (bottega artigianale) al p. terra.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1804	5	via Roma	T	C/1	7	55 m ²	65 m ²	€ 1.133,66

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 86, visura storica per immobile: all. n. 87 e planimetria catastale: all. n. 88).

Fanno parte del sottolotto le **comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, nonché l'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare il percorso pedonale individuato al Catasto Fabbricati col mapp. 1804 sub. 14 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

dell'intero sottolotto (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1804 subb. 2 e 4; Est: mapp. 1804 sub. 14; Sud: mapp. 1804 sub. 11; Ovest: mapp. 1804 subb. 14 e 2.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

I luoghi si sono presentati come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un ufficio artigianale con piccolo spazio vendita (bottega artigianale) al p. terra, ubicato in Comune di Vigonza (PD) al civico n. 10/C di via Roma. L'accesso avviene dal cortile pedonale esterno ad uso pubblico posto ad ovest. Il bene è **COMPOSTO** da un unico vano a pianta rettangolare dotato wc con anti (foto nn. 41-42) di cui una porzione di mq 10,00 calpestabili ha destinazione d'uso commerciale; mentre la rimanente superficie ha destinazione d'uso ufficio artigianale. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune, possono insediarsi attività artigianali che commerciano il proprio prodotto (ad esempio gelateria in cui una parte dei locali è destinata al laboratorio ed un'altra alla vendita, oppure atelier di sartoria

con punto vendita per i capi, ecc.). Sulla superficie complessiva di mq 66,40 circa, lo scrivente ha individuato la seguente suddivisione degli spazi:

- a destinazione commerciale: mq 13,30 circa;
- a destinazione artigianale: mq 53,10 circa.

L'unità ha le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc ed anti);

serramenti interni: in legno tamburato con finitura bianco opaco;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato verniciato;

e sono inoltre dotate dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotato di quadro elettrico con interruttore salva vita e di illuminazione d'emergenza;

impianto di riscaldamento e raffrescamento: il riscaldamento ed il raffrescamento vengono garantiti da un mobiletto a parete che funge d'inverno da pompa di calore e d'estate da condizionatore;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua.

Lo stato generale dei luoghi si è presentato buono.

OCCUPAZIONE

Il sottolotto attualmente è libero.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 2.1.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di

conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi:

spazi a destinazione commerciale (valori OMI € 1.250,00 - € 1.800,00)/mq, si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati per la porzione a destinazione commerciale, mentre per quella a destinazione artigianale si ritiene debbano essere abbattuti del 20% circa.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- bottega commerciale p. terra: mq 13,30 x 1,00 = mq 13,30

Est: mapp. 1804 sub. 14; Sud: mapp. 1804 sub. 5; Ovest: mapp. 1804 subb. 2;
- **del sottolotto al p. primo** (secondo il catasto fabbricati): Nord ed Est: parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1804 sub. 14; Sud: mapp. 1804 sub. 15; Ovest: parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1804 subb. 14 e 2.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

I luoghi si sono presentati come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un ufficio commerciale al p. primo, con accesso esclusivo dal p. terra (foto n. 43), ubicato in Comune di Vigonza (PD) al civico n. 10/D di via Roma. L'accesso avviene dal portico comune posto ad ovest. Il bene ha la seguente **COMPOSIZIONE: ufficio al p. terra** (m. 2,70h. circa): ingresso con rampa di scale per l'accesso al p. primo e piccolo wc (foto n. 44), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 19,40 circa;

abitazione al p. primo (hm. variabile ma maggiore di m. 2,70h.): grande vano rettangolare (foto nn. 45-46), disimpegno, altro wc (foto n. 47), più un altro locale (foto n. 48), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 109,800 circa.

L'unità ha le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: ceramica);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc ed anti);

serramenti interni: in legno tamburato con finitura bianco opaco;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato verniciato;

e sono inoltre dotate dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, dotato di quadro elettrico con interruttore salva vita e di illuminazione d'emergenza;

impianto di riscaldamento e raffrescamento: il riscaldamento ed il raffrescamento vengono garantiti da un mobiletto a parete che funge d'inverno da pompa di calore e d'estate da condizionatore;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua.

Lo stato generale dei luoghi si è presentato buono.

OCCUPAZIONE

Il sottolotto attualmente è libero.

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 2.2.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi:

spazi a destinazione terziaria (valori OMI € 1.150,00 - € 1.600,00)/mq, si ritiene che

per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- ufficio p. terra:	mq	19,40	x	1,00	=	mq	19,40
- ufficio p.primo	mq	109,80	x	1,00	=	<u>mq</u>	<u>109,80</u>
		sommano				mq	129,20

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 2.2.: € 165.000,00.

(diconsi Euro centosessantacinquemilavirgolazero).

***** ** *

5.14. SOTTOLOTTO N. 2.3.

UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Roma, n. 10.

QUALITÀ

Deposito artigianale da ultimare al p. primo.

DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. sub. ubicazione P. Cat. Cl. Cons. Sup. Cat. Rendita

1804 15 via Roma 1 C/2 2 79 m² 91 m² € 134,64

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 86, visura storica per immobile: all. n. 91 e planimetria catastale: all. n. 92).

FANNO PARTE DEL SOTTOLOTTO:

- **la quota indivisa di 1/9** del vano ascensore, identificato al **Catasto Fabbricati** col mapp. 1804 sub. 16 (stesso Comune e Foglio: cfr. visura storica per immobile: all. n. 93 e planimetria catastale: all. n. 94);

- **la quota indivisa di 3/8** dei seguenti appezzamenti di terreno su cui insiste la rampa di scale esterna per l'accesso al primo piano, identificati al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	ubicazione	P. Cat.	Cl. Cons.	Sup. Cat.	Rendita
2088	via Roma	area urbana	8 m ²	-	-
2123	via Roma	area urbana	10 m ²	-	-
2236	via Roma	area urbana	14 m ²	-	-
2237	via Roma	area urbana	15 m ²	-	-

(cfr. visure storiche per immobile: all. da n 95 a n. 98).

Aree urbane con il corrispondente al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp. 2088 di are 00.08, Ente Urbano;

mapp. 2123 di are 00.10, Ente Urbano;

mapp. 2236 di are 00.14, Ente Urbano;

mapp. 2237 di are 00.15, Ente Urbano;

(cfr. aree evidenziate in rosso sempre nell'estratto di mappa: all. n. 76 e visure storiche per immobile all. da n 99 a n. 102);

- le **comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché l'area

coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare il percorso pedonale individuato al Catasto Fabbricati col mapp. 1804 sub. 14 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni.

CONFINI

dell'intero sottolotto (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 1804 sub. 4 e parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1804 sub. 14; Est: parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1804 sub. 14; Sud: mapp. 1804 sub. 16 e parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 2123; Ovest: mapp. 1804 sub. 16 e parete perimetrale esterna con affaccio sul mapp. 1804 sub. 14.

BREVE DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO

I luoghi si sono presentati come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un deposito artigianale al p. primo, ubicato in Comune di Vigonza (PD) al civico n. 10 di via Roma (foto n. 49). L'accesso avviene dal lato sud attraverso il vano ascensore e la rampa di scale esterna (foto nn. 50-51-52). Il bene è **COMPOSTO** da un unico vano a pianta rettangolare dotato wc con anti. Il tutto si articola su una superficie complessiva di mq 91,40 circa (foto nn. 53-54).

L'unità ha le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: tipo gres (locale magazzino), ceramica (anti e wc);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc ed anti);

serramenti interni: in legno tamburato con finitura bianco opaco;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato verniciato;

e sono inoltre dotate dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico da ultimare: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, con predisposizione per l'illuminazione d'emergenza;

impianto di riscaldamento e raffrescamento da ultimare: con predisposizione per l'installazione di un mobiletto a parete che funga d'inverno da pompa di calore e d'estate da condizionatore;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi e gruppo miscelatore con leva monocomando per l'apertura dell'acqua.

Lo stato generale dei luoghi si è presentato buono.

OCCUPAZIONE

Il sottolotto attualmente è occupato senza titolo [REDACTED]



VINCOLI E SERVITÙ

Sulla base della Relazione notarile fornita allo scrivente, il presente sottolotto n. 2.3. è interessato da:

- servitù di passaggio pedonale gravante sui mapp.li 2088, 2236, 2237 e 2123, costituita con atti n. 56.595 di rep. e 56.598 di rep. entrambi del 30.10.2014 a rogito notaio [REDACTED]

- vincolo di destinazione ad uso pubblico gravante sui mapp.li 2236 e 2123, costituita con atto n. 59.275 di rep. del 05.05.2016 a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED]

STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 2.3.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di

conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

All'intero stimato verrà poi detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, quantificato forfettariamente in € 5.000,00.

In merito agli attuali valori di mercato, si ritiene di utilizzare quelli dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto riferiti a spazi a destinazione commerciale, ridotti del 65% circa (tenendo conto che abbisognano ancora opere di completamento impiantistico).

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- deposito artigianale p. primo: mq 91,40 x 1,00 = mq 91,40

Stima dell'intero: € 45.000,00;

A detrarre le spese relative alla regolarizzazione amministrativa quantificate in € 5.000,00 circa;

VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 2.3.: € 40.000,00.

(diconsi Euro quarantamilavirgolazero).

* * * * *

5.15. VALORE DEL LOTTO N. 2

Il valore del lotto è determinato dalla sommatoria del valore dei singoli sottolotti, pertanto:

Sottolotto n. 2.1.: € 85.000,00

Sottolotto n. 2.2.: € 165.000,00

Sottolotto n. 2.3.: € 40.000,00

Sommano: € 290.000,00.

* * * * *

6. LOTTO N. 3

UNITÀ RESIDENZIALE "PALAZZO ROMA"

6.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

6.2. DITTA INTESTATA

VIGONZA INVESTIMENTI S.R.L., con sede legale a Loreggia (PD), via Boscalto Est n. 24, cod. fisc. 03856060284.

6.3. UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Roma n. 2.

6.4. QUALITÀ

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani terra, primo e secondo, con

esposizione sui quattro lati, facente parte dell'immobile denominato "Palazzo Roma".

6.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Cat.	Rendita
201	11	via Roma	T-1-2	A/2	2	5,5 vani	133 m ²	€	511,29

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 103, visura storica per immobile: all. n. 104 e planimetria catastale: all. n. 105);

appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27, mapp. 201 di are 04.21, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 106 e visura storica per immobile all. n. 107).

Fanno parte del lotto le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè sull'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- Il cortile ed il portico, identificati col mapp. 201 sub 7 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subalterni;
- l'ingresso comune, identificato col mapp. 201 sub 8 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 10 e 11.

6.6. CONFINI

- **appartamento al p. terra** (secondo il catasto fabbricati): Nord: mapp. 201 subb. nn. 8 e 10; Est: mapp. 201 sub 7; Sud ed Ovest: parete perimetrale del fabbricato adiacente ad altra ditta;

- **appartamento al p. primo e secondo** (secondo il catasto fabbricati): Nord: parete perimetrale con affaccio sul mapp. 201 sub. 7; Est: parete di divisione con altra costruzione ed affaccio sul mapp. 201 sub. 8; Sud: parete perimetrale del fabbricato

adiacente ad altra ditta; Ovest: parete perimetrale del fabbricato adiacente ad altra ditta ed affaccio sul mapp. 201 sub. 7.

6.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 55 a n. 62, allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato ai piani terra, primo e secondo, con esposizione sui quattro lati, facente parte dell'immobile denominato "Palazzo Roma", ubicato nel Comune di Vigonza (PD), al civico n. 2 di via Roma, nel tratto di intersezione alla principale via Cavour, che permette di raggiungere il vicino centro del paese ove sono presenti i principali servizi.

L'edificio si colloca in un contesto geografico consolidato, contraddistinto dalla presenza di edifici eterogenei affacciati ai percorsi viari principali con i quali entrano in relazione. L'area di sedime, dalla conformazione geometrica articolata, ai confini nord ed ovest ricalca fedelmente l'andamento degli assi stradali che ne disegnano il perimetro, ed è probabilmente la risultante di una suddivisione operata all'originario palazzo storico dotato di area scoperta, ora frazionato longitudinalmente in due distinte unità. L'alzato ripropone ai tre livelli la forte simmetria delle aperture, caratterizzante gli edifici storici e svela le seguenti appendici eterogenee che alterano l'originario rigore geometrico.

Il fabbricato, il cui impianto iniziale risale probabilmente tra la fine del XIX° secolo e l'inizio del seguente, è stato successivamente più volte rimaneggiato ed ora, suddiviso e contraddistinto da differenti stati manutentivi, presenta una tipologia costruttiva con struttura portante mista in c.a. e muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate e manto in coppi;

latteria in rame ed intonaci esterni al civile (foto nn. 55-56).

L'abitazione in oggetto, principalmente distribuita ai livelli primo e secondo di cui occupa l'intera zona nord del fabbricato, ed ora impropriamente suddivisa in due distinte unità, è accessibile dall'ingresso comune posto a sud-est, che immette sul vano scale esclusivo (ma non separato: foto n. 57) per il collegamento verticale dei tre piani, ed ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

abitazione al p. terra (altezza m. 3,00): vano scale per il collegamento verticale ai restanti livelli (che non risulta tuttavia separato dall'ingresso comune con cui è in promiscuità), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 7,90 circa;

abitazione al p. primo (altezza m. 2,70): ingresso dal vano scale, cucina (foto n. 58), soggiorno (ora utilizzato impropriamente come camera: foto n. 59) comunicanti, un ripostiglio, ed un bagno (foto n. 60), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 66,00 circa;

abitazione al p. secondo (altezza m. 2,65): ingresso dal vano scale, due camere comunicanti (foto nn. 61-62), un ripostiglio, ed un bagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 66,00 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE:**

pavimenti: in resina (su tutti i locali ad eccezione dei bagni);

serramenti interni: in legno tamburato;

serramenti esterni: in pvc con vetrocamera;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI:**

impianto elettrico: realizzato con tubazioni corrugate poste sottotraccia, dotato di quadro elettrico salvavita, videocitofono e luce di emergenza;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo costituito da pompa di calore ad espansione diretta e termoarredi elettrici nei bagni;

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi, gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua fredda e calda, prodotta dal boiler elettrico installato all'interno dei bagni.

6.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta così occupato:

- piano primo locato al sig. [REDACTED]
[REDACTED] con "CONTRATTO di LOCAZIONE USO ABITATIVO" del 12.02.2014, registrato a Padova 1 il 06.03.2014 al n. 2279 serie 3 (cfr. all. n. 108), validità anni quattro, con decorrenza dal 01.03.2014 al 28.02.2018, con la precisazione:

- che Il locatore ha da subito rinunciato a disdettare il rapporto per finita locazione alla scadenza del 28.02.2018 e pertanto la locazione si intenderà rinnovata per un periodo di ulteriori quattro anni;
- che solo nel caso in cui il locatore si trovasse nelle condizioni previste dall'art. 3 comma 1 della legge 431/98 potrà recedere dal contratto di locazione dandone comunicazione al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza;
- che per le successive scadenze del rapporto il locatore potrà recedere senza che abbia necessità di riottenere la disponibilità dell'alloggio con il preavviso di legge; che il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione per iscritto al locatore mediante raccomandata A.R. almeno sei mesi prima.

Il canone annuo di locazione è fissato in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) ciascuno, da corrispondere anticipatamente, ovvero entro il giorno 28 del mese precedente.

Il canone sarà aggiornato a partire dal 01.03 2015, in misura pari al 100% della

variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

- piano secondo risulta libero.

SI EVIDENZIA, come impropriamente sia stata locata una sola porzione dell'immobile (locali al p. primo autorizzati come cucina e soggiorno), usufruita come fosse un bi-locale mediante l'utilizzo dello spazio autorizzato a soggiorno in camera da letto.

6.9. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigonza si è potuto accertare:

- che il fabbricato contenente il presente lotto risulta costruito in data anteriore al 01.09.1967;
- che per lo stesso veniva poi rilasciata Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 63/83 del 07.09.1983, relativa all'esecuzione di "*modifiche interne ed ai fori di facciata*" (cfr. all. n. 109) e seguenti varianti, Autorizzazione onerosa prot. n. 145/87 41VR del 31.10.87, ai sensi dell'art. 76 punto 2 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61, relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici a residenza di porzione del fabbricato (cfr. all. n. 110), Autorizzazione prot. n. 4515 145/83 del 04.05.88 per modifiche interne ed alle dimensioni del rilievo (cfr. all. n. 111);
- che relativamente alle stesse veniva così rilasciata Autorizzazione di abitabilità o agibilità prot. n. 145/83 del 13.05.88 (cfr. all. n. 112);

- che in seguito veniva presentata D.I.A. prot n. 37 del 11.02.2008 (cfr. all. n. 113), relativa a lavori di manutenzione straordinaria e successiva D.I.A. prot n. 34 del 17.02.2009 (cfr. all. n. 114), relativa ai “*lavori di ristrutturazione con parziale cambio d'uso per il ricavo di due unità commerciali su un edificio residenziale*”;
- che in seguito, in ordine alle suddette, veniva presentata il Certificato di Collaudo finale e la Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. n. 112AB del 08.10.2009 (cfr. all. n. 115);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che, l'ingresso esclusivo al piano terra è in realtà utilizzato come vano comune con un'altra unità;
- che per tale modifica non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo, ed è quindi da ritenersi abusiva;
- che dalle informazioni assunte presso l'Ufficio competente l'anomalia potrà essere sanata mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, attestante lo stato attuale dei luoghi, nonché pagando la relativa sanzione che, per abusi ascrivibili a detta tipologia, ammonta ad € 1.000,00. Per tale incombenza, comprensiva delle spese tecniche, nel caso di specie si quantifica una spesa forfettaria di € 5.000,00 circa.

6.10. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Vigonza è dotato di (cfr: CDU all. n. 116):

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) della Comunità Metropolitana di Padova, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 16.02.2009;
- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011, secondo cui il presente lotto è così classificato:

- alla Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in "Centri Storici" disciplinati in via principale dall'art. n. 5.4.1 delle relative N.T., "Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004" disciplinati in via principale dall'art. n. 5. 1 delle relative N.T.;
- alla Carta delle invarianti in "Centri Storici" e "Ambiti di edifici storici" disciplinati in via principale dall'art. n. 6. 3 delle relative N.T.;
- alla Carta delle fragilità in "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso" disciplinate in via principale dall'art. n. 7.1 delle relative N.T.;
- alla Carta delle trasformabilità in
 - "Aree di urbanizzazione consolidata" disciplinate in via principale dall'art. n. 11.2.1 delle relative N.T. ricomprese entro l'ambito del "Programma complesso n. 1" normato dall'art. 11.2.6 delle relative N.T.;
 - "Pertinenze scoperte da tutelare" disciplinate in via principale dall'art. n. 17.1.1 delle relative N.T.;
- **P.I.** (Piano degli Interventi), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 24.11.2011; secondo quest'ultimo strumento urbanistico il presente lotto ricade:
 - parte in "Viabilità esistente", disciplinata dall'art. 32 bis delle relative N.T., compresa entro il perimetro di "Area di degrado";
 - parte in "Zona di interesse ambientale A/013 – ATO2" disciplinata dall'art. 24 delle relative N.T., compresa entro il perimetro del "Programma complesso N.1", ricadente in "Centro storico", disciplinato dall'art. 49 delle relative N.T.;
 - parte in "Zona a Verde pubblico attrezzato F6/044 – ATO2" disciplinata dall'art. 31 delle relative N.T., compresa entro il perimetro di "Area di degrado", compresa entro il perimetro del "Programma complesso N.1".

6.11. PROVENIENZA

Sulla base della Certificazione notarile fornita allo scrivente il complesso immobiliare contenente il presente lotto (secondo l'originaria consistenza ed identificazione), è pervenuto alla società "Vigonza Investimenti S.P.A." per atto di compravendita n. 268.383 di rep. del 3.10.2005 a rogito notaio [REDACTED]

6.12. STIMA DEL LOTTO N. 3

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

All'intero stimato verrà poi detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, quantificato forfettariamente in € 5.000,00.

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione residenziale:

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.100,00 - € 1.500,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie debba essere considerato un abbattimento del

20%, in quanto il lotto presenta una conformazione distributiva ed impiantistica atipica e poco funzionale per spazi a destinazione residenziale.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dall'elaborato di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	7,90 x 1,00 =	mq	7,90
- abitazione p. primo:	mq	66,00 x 1,00 =	mq	66,00
- abitazione p. secondo:	mq	66,00 x 1,00 =	<u>mq</u>	<u>66,00</u>
Sommano			mq	139,90

Stima dell'intero: € 130.000,00;

A detrarre le spese relative alla regolarizzazione amministrativa quantificate in € 5.000,00 circa;

VALORE DEL LOTTO N. 3: € 125.000,00.

(diconsi Euro centoventicinquemilavirgolazero).

* * * * *

7. LOTTO N. 4

AREE EDIFICABILI RESIDENCE "BARRIO"

7.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

7.2. DITTA INTESTATA

VIGONZA INVESTIMENTI S.R.L., con sede legale a Loreggia (PD), via Boscalto Est n. 24, cod. fisc. 03856060284.

7.3. UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via Jacopo Ruffini n. 6.

7.4. QUALITÀ

Compendio immobiliare composto da:

- sedici lotti edificabili (suddivisi in sei aree), destinati alla costruzione di edifici abitativi monofamiliari, nonché delle rispettive quote proporzionali di collegamento viario, il tutto per un volume urbanistico massimo edificabile di mc 14.700,00 circa;
- due appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di mq 665 oggetto di futura cessione gratuita al Comune.

il tutto facente parte del complesso residenziale denominato "Barrio".

7.5. DESCRIZIONE CATASTALE

1) **Appezamenti di terreno edificabili** identificati al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 27:

<u>mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie</u>	<u>RD€</u>	<u>RA€</u>
2139	SEMINATIVO	2	04.59	€ 3,65	€ 2,13
2140	SEMINATIVO	2	05.26	€ 4,18	€ 2,44
2141	SEMINATIVO	2	05.53	€ 4,39	€ 2,57
2142	SEMINATIVO	2	05.70	€ 4,53	€ 2,65
2143	SEMINATIVO	2	07.72	€ 6,13	€ 3,59
2144	SEMINATIVO	2	07.45	€ 5,92	€ 3,46
2145	SEMINATIVO	2	06.17	€ 4,90	€ 2,87

2146	SEMINATIVO	2	06.17	€ 4,90	€ 2,87
2147	SEMINATIVO	2	06.25	€ 4,97	€ 2,91
2148	SEMINATIVO	2	06.07	€ 4,82	€ 2,82
2149	SEMINATIVO	2	04.10	€ 3,26	€ 1,91
2151	SEMINATIVO	2	05.48	€ 4,35	€ 2,55
2152	SEMINATIVO	2	07.05	€ 5,60	€ 3,28
2154	SEMINATIVO	2	06.82	€ 5,42	€ 3,17
2155	SEMINATIVO	2	05.89	€ 4,68	€ 2,74
2156	SEMINATIVO	2	<u>03.89</u>	€ 3,09	€ 1,81

Sommano are: 94.14

(cfr. aree evidenziate in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 117 e visure storiche per immobile: all. da n. 118 a n. 133).

Fa parte del lotto la quota indivisa di 16/18 delle aree scoperte di pertinenza adibite ad accesso carraio, strada di lottizzazione ed isola ecologica, rispettivamente censite al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 27:

<u>mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie</u>	<u>RD€</u>	<u>RA€</u>
2138	SEMINATIVO	2	01.57	€ 1,25	€ 0,73
2153	SEMINATIVO	2	16.73	€ 13,29	€ 7,78
2165	SEMINATIVO	2	00.60	€ 0,48	€ 0,28

(cfr. aree evidenziate in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 117 e visure storiche per immobile: all. nn. 134-135-136).

2) Appezamenti di terreno da cedere al Comune identificati al:

Catasto Terreni: Comune di Vigonza, Fg. 27:

<u>mapp.</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie</u>	<u>RD€</u>	<u>RA€</u>
--------------	----------------	---------------	-------------------	------------	------------

2161	SEMINATIVO	2	05.75	€ 4,57	€ 2,67
2167	SEMIN.ARBOR.	2	<u>00.90</u>	€ 0,72	€ 0,42
Sommano are:			06.65		

(cfr. aree evidenziate in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 117 e visure storiche per immobile: all. nn. 137-138).

7.6. CONFINI (da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni):

- **degli appezzamenti di terreno corrispondenti ai mapp.li 2139-2140-2141-2142:** mapp.li nn. 2138 – 2162 – 2163 – 2044 – 2039 – 2143 – 2153 stesso Comune e Foglio;
- **dell'appezzamento di terreno corrispondente ai mapp. 2143:** mapp.li nn. 2153 - 2142 – 2039 - 2144 stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno corrispondenti ai mapp.li 2144-2145-2146-2147-2148-2149:** mapp.li nn. 2159 – 2153 – 2143 – 2039 – 2041 – 572 – 78 – 1959 – 1716 – 1987 stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno corrispondenti ai mapp.li 2151-2152:** mapp.li nn. 2160 – 2138 – 2153 – 2159 – 1987 – 344 stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno corrispondenti ai mapp.li 2154-2155-2156:** mapp.li nn. 2153 – 2174 stesso Comune e Foglio;
- **degli appezzamenti di terreno corrispondenti ai mapp.li 2161-2167:** mapp.li nn. 1799 – 1787 – 2160 – 2166 stesso Comune e Foglio, via C. Cavour.

7.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 63 a n. 74, allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di sedici lotti edificabili, suddivisi in sei aree, aventi un volume urbanistico

massimo realizzabile di mc. 14.700,00 circa, destinati alla costruzione di edifici abitativi monofamiliari, nonché delle rispettive quote proporzionali di collegamento viario; il tutto facente parte del complesso residenziale denominato “Barrio”, situato in Comune di Vigonza, accessibili da via Jacopo Ruffini, percorso ortogonale alla principale via C. Cavour, dalla quale si raggiunge il vicino centro del paese ove sono presenti i principali servizi.

Il compendio si colloca in un comparto di nuova espansione urbana a destinazione residenziale, in fase di sviluppo, ubicato all'ingresso del territorio comunale.

Il lotto in oggetto è parte di un intervento immobiliare più esteso risalente al primo decennio del secolo corrente che, mediante l'utilizzo dello strumento urbanistico vigente, quindi la formulazione di un Piano attuativo, avente un volume massimo edificabile di mc. 16.000,00 circa, prevede degli interventi in ordine alla costruzione di diciotto nuovi edifici abitativi serviti dalle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto autorizzato. In via preliminare in comparto urbano unitario viene suddiviso in più ambiti di intervento che, in fase progettuale, sono così distinti in “aree” numerate da 1 a 6. Ciascuna porzione (o area) viene poi nel dettaglio scomposta in più lotti distinti e collegati da percorsi viari di servizio.

L'area di sedime, dalla conformazione geometrica pressochè regolare, posta all'incrocio tra via Cavour e via Ruffini, che ne disegnano parzialmente il confine nord-est, è connotata dalla sequenza di quattro aree edificabili che seguono fedelmente il perimetro di confine del lotto (Area da 1 a 4), intervallate dalle due centrali contigue (Area 5 e 6) mediante il percorso viario che collega con gli antistanti parcheggio, verde pubblico e pista ciclopedonale posti nel tratto settentrionale.

All'interno di ciascun lotto è altresì prevista la realizzazione di un edificio monofamiliare ad alta prestazione energetica, secondo quanto indicato dal progetto

analitico relativo a ciascuna delle aree.

La realtà dei luoghi denuncia come l'intento progettuale trovi realizzazione solo in minima parte in quanto, il complesso residenziale recintato in via definitiva nel tratto d'ingresso provvisto di cancello carraio, delimitato nei restanti confini dalla cinta provvisoria di cantiere, dotato di viabilità interna ed ampio parcheggio, è occupato per la maggior parte da un'area pianeggiante inedificata, coperta da vegetazione spontanea ove l'unica eccezione è costituita dalla realizzazione delle due abitazioni, e dalla presenza degli impianti di fondazione di altrettanti edifici incompiuti, questi ultimi entrambi realizzati all'interno dell'Area 4 (foto nn. 73-74).

7.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato il presente lotto risulta libero.

7.9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Vigonza è dotato di (cfr: C.D.U.: all. n. 139):

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) della Comunità Metropolitana di Padova, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 16.02.2009;
- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 114 del 26.05.2011, secondo cui il presente lotto è così classificato:
 - alla Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, parte dei mapp. 2161 e 2167, sono classificati in "Fasce di rispetto della viabilità principale" disciplinate in via principale dall'art. n. 5.4.4 delle relative N.T;
 - alla Carta delle invarianti l'intero lotto è classificato in "Nessuna invariante";
 - alla Carta delle fragilità l'intero lotto è classificato in "Aree idonee a condizione", "Aree a deflusso difficoltoso" disciplinate in via principale dall'art. n. 7.1 delle relative N.T.;

- alla Carta delle trasformabilità l'intero lotto è classificato in "Aree di urbanizzazione consolidata" disciplinate in via principale dall'art. n. 11.2.1 delle relative N.T.;
- **P.I.** (Piano degli Interventi), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 24.11.2011; secondo quest'ultimo strumento urbanistico il presente lotto ricade in "Zona residenziale estensiva C/280 – ATO 2" disciplinata dall'art. 25 delle relative N.T., soggetta ad "Obbligo PUA", normato dagli artt. 9 ed 11 delle relative N.T., ricadente entro l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo denominato "C2/19" convenzionato con Atto n. 283.563 di rep. del 16.10.2009 a rogito notaio [REDACTED] di Padova, , ivi registratp il 20.10.2009 al n. 19990 serie 1T Atti Pubblici.

7.10. **REGOLARITA' EDILIZIA**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'ufficio tecnico competente si è potuto accertare:

- che il compendio immobiliare includente il presente lotto è ricompreso nel P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) della zona C2/19, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 15.09.2009 (cfr. stralcio Tavola di progetto: all. n. 140), per il quale è stata sottoscritta Convenzione con Atto n. 283.563 di rep. del 16.10.2009 a rogito notaio [REDACTED] di Padova (cfr. all. n. 141);
- che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulta autorizzata con P.d.C. n. 14 del 26.03.2010, successive varianti in corso d'opera, S.C.I.A n. 218/2011 prot. n. 28371 del 20.10.2011 e S.C.I.A n. 89/2012 prot. n. 9238 del 04.04.2012;

- che in ordine alle suddette veniva presentata Dichiarazione di fine lavori il 30.11.2012 prot. 32307 del 03.12.2012;
- che il Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria veniva approvato il 04.02.2013 (cfr: all. n. 142);
che la costruzione di n. 5 edifici residenziali monofamiliari nell'Area 4 del P.D.L. risulta autorizzata con P.d.C. n. 134/11 del 28.10.2011 (cfr: all. n. 143) in merito al quale veniva presentata Dichiarazione di inizio lavori per il 27.07.2012, con prot. 20481 del 01.08.2012 (cfr: all. n. 144);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che sull'Area 4 risulta edificato un solo fabbricato, peraltro non appartenente al presente lotto, nonché realizzate le opere di fondazione di altre due unità abitative (appartenenti al presente lotto) ad oggi incomplete;
- che la costruzione di n. 2 edifici residenziali monofamiliari nell'Area 5 del P.D.L. risulta autorizzata con P.d.C. n. 13/2014 del 19.02.2014 (cfr: all. n. 145) in merito al quale veniva presentata Dichiarazione di inizio lavori il 27.02.2014 prot. 5714 per il giorno 28.02.2014 (cfr: all. n. 146);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emerso che sull'Area 5 risulta edificato un solo fabbricato (anche in questo caso non appartenente al presente lotto).
- che essendo trascorsi più di tre anni dall'inizio dei lavori, i suddetti titoli sono scaduti ed allo stato attuale sarà necessario ripresentare delle pratiche edilizie ex-novo per ciascuna area.
- che per il fabbricato reception-vano contatori insistente mapp. 2138 all'interno del P.U.A. venivano previsti mc. 100,00;
- che per la sua realizzazione veniva presentata domanda di P.d.C. prot. n. 33704

del 14.12.2012;

- che il suddetto Permesso non è mai stato rilasciato e pertanto il manufatto è realizzato in assenza di titolo autorizzativo e sarà possibile sanarlo solamente entro la scadenza del P.U.A., in quanto non rispetta la distanza dal confine (essendo stata ceduta al Comune l'antistante area a parcheggio);

- che per la sanatoria si quantifica una spesa forfettaria di € 5.000,00 circa.

È comunque parere dello scrivente architetto che i beni possano essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano.

7.11. PROVENIENZA

Sulla base della Certificazione notarile fornita allo scrivente il complesso immobiliare contenente il presente lotto (secondo l'originaria consistenza ed identificazione), è pervenuto alla società "Vigonza Investimenti S.P.A." per:

- atto di compravendita n. 54.883 di rep. del 04.03.2005 a rogito notaio

- atto di compravendita n. 283.564 di rep. del 16.10.2009 a rogito notaio

7.12. SERVITÙ ED OBBLIGHI

Il lotto è gravato dai vincoli e servitù di lottizzazione, in particolare:

- servitù di passaggio e di sosta carraio e pedonale senza limiti di orario, che terminerà quanto il fondo servente diventerà di pubblico passaggio, con il trasferimento delle proprietà al Comune di Vigonza, a favore del mapp. 2159 subb. 1 e 2, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 27 mapp. 2159, a carico del mapp.li 2160 e 2162, costituita con atto n. 20.170 di rep. del 20.02.2013 a rogito

notaio [REDACTED]

Il presente lotto è interessato da:

- CONVENZIONE EDILIZIA, di cui all'atto n. 1.845 di rep. del 11.05.2005, a rogito Segretario Generale del Comune [REDACTED]
[REDACTED] relativa tra l'altro la particella 1640 (dalla quale sono derivate tutte le particelle componenti il presente lotto, ad eccezione della particella 2167 (ex 351);
- CONVENZIONE di LOTIZZAZIONE, di cui all'atto n. 283.563 di rep. del 16.10.2009, a rogito notaio [REDACTED] del P.U.A. relativo alla zona C2/19, approvato dal Comune di Vigonza con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 14.09.2009.

In base a quest'ultima convenzione la ditta committente si impegnava tra l'altro:

all'art.2

- a prestare tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono privi di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari, a terzi spettanti, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Padova, il 14.03.2015, ai nn. 11583/3000, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante sul mapp. 1798 (ex 1640), che la [REDACTED]
[REDACTED] si impegna a cancellare a propria cura e spese prima della sottoscrizione dell'atto di cessione al Comune di Vigonza delle aree da destinare a verde pubblico, parcheggi, strade, marciapiedi e percorso ciclopedonale;

- a fornire al Comune di Vigonza la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti;
- a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione del P.U.A., secondo gli elaborati di progetto e le prescrizioni del Disciplinare Tecnico allegati al fascicolo del piano, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, degli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, di tutti gli obblighi ed impegni assunti;

all'art.3

- ad attuare il P.U.A nel termine di dieci anni, decorrenti dalla sua esecutività, impegnandosi a presentare il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro un anno dalla stessa, con la precisazione che alla decorrenza del termine stabilito, senza che sia stata presentata istanza di permesso di urbanizzazione, al Comune è riservato il permesso di procedere direttamente all'esecuzione del P.U.A, provvedendo all'espropriazioni immobiliari necessarie a norma di legge, avvalendosi dell'apposita garanzia; diversamente, decorso il termine decennale di validità della convenzione il Comune potrà dichiararne l'automatica decadenza o provvedere ad una sola proroga dandone i termini di attuazione; prima dell'automatica decadenza il Comune provvederà alla formale notifica del provvedimento di decadenza;

all'art.4

- a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria e

ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto approvato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato e disciplinare tecnico del P.U.A., nonché a cedere le relative aree e, precisamente:

- verde pubblico primario entro ambito di intervento del piano, per una superficie di mq. 706;
- parcheggi primari entro ambito di intervento del piano, per una superficie di mq. 500;
- strade, marciapiedi, percorso ciclopedonale, entro ambito di intervento del piano
- segnaletica stradale;
- fognatura per acque nere e meteoriche separate;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, del telefono, del gas, dell'acquedotto e di pubblica illuminazione;

- ad impegnarsi per se e successivi aventi causa a recintare provvisoriamente con paletti e rete le aree destinate ai lotti edificabili e a mantenerle in condizioni di decoro ed igiene conformi ai vigenti regolamenti comunali edilizio e di polizia urbana, fino al momento in cui le aree diverranno oggetto di permesso di costruire;

all'art. 8

- a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, quantificati in via provvisoria in € 171,698,80, una rotatoria all'intersezione tra via Cavour e via Ruffini, per un importo complessivo di € 213.135,40; si da atto che la ditta lottizzante non ha quindi l'obbligo di corrispondere gli oneri, salvo conguaglio, da effettuarsi in fase di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici, sulla eventuale somma eccedente lo scomputo;

all'art. 9

- a costituire servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, marciapiedi,

verde pubblico, parcheggi, ecc., di cui agli artt. 4 e 8, senza limitazione alcuna, anche per quanto riguarda l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'istallazione di servizi pubblici, da costituirsi dalla data di esecuzione delle opere sino alla data di cessione delle suddette opere ed aree al Comune e a Veneto Strade;

all'art. 11

- a sostenere totalmente ed esclusivamente tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso della lottizzazione, durante l'attuazione delle opere previste dal P.U.A., di cui agli artt. 4, 7 e 8 fino alla consegna;

all'art. 14

- si impegna a propria cura e spese a cedere e trasferire gratuitamente al Comune e a Veneto Strade le aree e le opere indicate ai precedenti articoli 4 e 8, sostenendo le spese inerenti e conseguenti;

all'art. 15

- si impegna a cedere e trasferire al Comune e a Veneto Strade le aree relative alle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e 8, liberi da vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche, entro tre mesi dalla data di approvazione del collaudo delle opere stesse e, comunque, entro quindici giorni dalla richiesta del Comune che verrà motivata dalla necessità di occupare le aree; in tale occasione la ditta lottizzante fornirà il certificato storico ventennale ed il certificato ipotecario;

all'art. 16

- si impegna a presentare polizza fidejussoria a prima chiamata, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957 1° comma del Codice Civile, [REDACTED], [REDACTED], come garanzia

finanziaria per gli obblighi derivanti dalla convenzione, dell'importo di € 168.785,67, pari al 100% dell'importo degli oneri di cui agli artt. 4 e 7, salvo eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del permesso di urbanizzazione e del collaudo della opere al grezzo previa presentazione di compito analitico per le opere di completamento; la ditta lottizzante potrà richiedere lo svincolo di detta polizza fornendo garanzia di nuova copertura al 100% delle opere mancanti. La garanzia sarà svincolata dopo la produzione di copia dell'atto notarile al Comune, il quale ha facoltà di avvalersi della cauzione per eventuali inadempienze contrattuali ai fini della consegna provvisoria di cui agli artt. 10 e 15.

- si impegna a presentare polizza fidejussoria a prima chiamata, con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957 1° comma del Codice Civile, n.1868422 rilasciata da [REDACTED], come garanzia finanziaria per gli obblighi derivanti dalla convenzione, dell'importo di € 213.135,40, pari al 100% dell'importo degli oneri di cui all'art. 8, come da preventivo allegato al fascicolo del piano; tale garanzia sarà svincolata dopo l'approvazione del collaudo definitivo della rotatoria prevista all'art. 8 e dopo la produzione di copia dell'atto notarile di sua cessione a Veneto Strade;

IN MERITO, si evidenzia che da quanto verificato a seguito di un confronto con l'Ufficio Urbanistica del comune di Vigonza, mancano ancora da adempiere gli impegni ed obblighi assunti relativi alla realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via Cavour e via Ruffini.

Dal colloquio intercorso col tecnico comunale, la polizza fidejussoria in essere a garanzia della realizzazione della rotatoria, potrebbe fornire lo spunto per una possibile "preventiva" acquisizione al patrimonio comunale delle aree da cedere

(mapp.li 2161 e 2167). L'ipotesi di una eventuale disponibilità da parte della procedura fallimentare nel cedere i comparti in fase di urbanizzazione, fornirebbe al Comune l'opportunità di riscattare l'importo per l'ultimazione dei lavori direttamente dalla polizza fidejussoria.

In tal senso il vantaggio bilaterale si concretizzerebbe con la garanzia al Comune circa la regolare esecuzione dei lavori nel rispetto dei tempi tecnici, nonché con la possibilità per la procedura fallimentare di mettere in vendita soltanto le aree edificabili libere da vincoli e dai conseguenti impegni da concludere nei confronti dell'amministrazione comunale, rendendole così dal punto di vista commerciale maggiormente appetibili.

Diversamente, sarà invece compito dell'aggiudicatario completare quanto previsto dalla Convenzione.

7.13. STIMA DEL LOTTO N. 4

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle infrastrutture in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a misura, secondo la formula €/mc. edificabile. Saranno tuttavia espresse due valutazioni:

la prima nel caso in cui la realizzazione della rotatoria tra via Cavour e via Ruffini sia

realizzata direttamente dal Comune;

la seconda in cui l'onere sia invece a carico dell'aggiudicatario.

Calcolo del volume edificabile (sulla base del PUA approvato):

Area 1:	mc. 2.400,00;
Area 2:	mc. 1.500,00;
Area 3:	mc. 3.800,00;
Area 4 (mc. 4.000,00 - mc. 604,87 già sfruttati):	mc. 3.395,13;
Area 5 (mc. 2.050,00 - mc. 765,57 già sfruttati):	mc. 1.284,43;
Area 6:	<u>mc. 2.348,00;</u>
Sommano:	mc. 14.727,56;
Arrotondabili a mc. 14.700,00.	
<u>Valore unitario:</u>	€ 200,00/mc.

VALORE DEL LOTTO N. 4 SENZA L'ONERE DELLA ROTATORIA

STIMA DEL LOTTO N. 4 (senza onere rotatoria): mc. 14.700 x € 200,00/mc. = € 2.940.000,00.

(diconsi Euro duemilioninovecentoquarantamilavirgolazero).

VALORE DEL LOTTO N. 4 GRAVATO DALL'ONERE DELLA ROTATORIA

Costo stimato per realizzazione rotatoria in Convenzione: € 213.135,40, arrotondabili ad € 215.000,00.

STIMA DEL LOTTO N. 4 (con onere rotatoria): € 2.940.000,00 - € 215.000,00 = € 2.725.000,00.

(diconsi Euro duemilionisetttcentoventicinquemilavirgolazero).

* * * * *

8. LOTTO N. 5

UNITÀ DIREZIONALI "PALAZZO SPADA"

8.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

8.2. DITTA INTESTATA



8.3. UBICAZIONE

Comune di Vigonza (PD), via via Roma n. 18.

8.4. QUALITÀ

Due unità direzionali ai piani primo e secondo, appartenenti all'edificio denominato "Palazzo Spada".

8.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Vigonza (PD), Fg. 27:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
194	17	via Roma	1	A/10	2	7 vani	159 m ²	€ 1.970,28
194	18	via Roma	T-2	A/10	2	9 vani	163 m ²	€ 2.533,22

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco sub.: all. n. 147, visure storiche per immobile: all. nn. 148-149 e planimetrie catastali: all. nn. 150-151);

Appartenenti al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni, Comune di Vigonza (PD), Fg. 27, mapp. 194 di are 17.49, ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 152 e visura storica per immobile: all. n. 153).

Fanno parte del lotto le **comproprietà** comuni, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonchè l'area coperta e scoperta del fabbricato, tra le quali in particolare:

- l'ingresso comune individuato al Catasto Fabbricati col mapp. 194 sub. 2 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 16, 17, 18 e 28;
- il vano scala e l'ascensore individuati al Catasto Fabbricati col mapp. 1804 sub. 3 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 17 e 18;
- i camminamenti ed i cortili individuati al Catasto Fabbricati col mapp. 1804 sub. 12 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. ai subb. 16, 17, 18 e 28.

8.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto da n. 75 a n. 80, allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di due unità direzionali occupanti rispettivamente gli interi piani primo e secondo, dell'edificio denominato "Palazzo Spada" ubicato in Comune di Vigonza, al civico n. 18 di via Roma.

L'intera costruzione è stata oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione nel 2009, in cui sono state ricavate quattro unità immobiliari di diversa destinazione.

Dal punto di vista distributivo, l'impianto è composto da un corpo principale di tre piani fuori terra collegati da una scala condominiale con relativo ascensore, oltre ad un corpo laterale ad un piano denominato "barchessa".

Le unità oggetto di stima sono posizionate una al piano primo (sub.17) ed una al secondo (sub. 18), entrambe con destinazione direzionale.

Il tutto è stato completamente ristrutturato mantenendo le caratteristiche tipiche dell'architettura veneta con la sostituzione dei solai con nuovi in legno; le pavimentazioni interne sono realizzate in "terrazzo" alla veneziana, i serramenti esterni sono in legno con scuri alla veneta.

La copertura è stata completamente ricostruita in legno con manto in coppi e

latteria in lamiera di rame.

L'unità corrispondente al sub. 17 si articola per una superficie lorda complessiva di mq 159,00 circa, mentre quella corrispondente al sub. 18, che comprende anche un piccolo locale accessorio al piano terra, si articola complessivamente per una superficie di mq 163,00 circa.

Il tutto si è presentato in buone condizioni.

8.7. STIMA DEL LOTTO N. 5

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente valore:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto si ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

In merito agli attuali valori di mercato dell'Osservatorio per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona in oggetto così espressi per spazi a destinazione direzionale:

- in un normale stato di conservazione (valori OMI € 1.150,00 - € 1.600,00)/mq;
- in ottimo stato di conservazione (valori OMI € 1.350,00 - € 1.950,00)/mq;

si ritiene che per il caso di specie possano essere confermati.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dalle planimetrie catastali.

Calcolo della superficie commerciale:

- ufficio sub. 17:	mq	159,00 x 1,00	=	mq 159,00
- ufficio sub. 18:	mq	163,00 x 1,00	=	<u>mq 163,00</u>
Sommano				mq 322,00

VALORE DEL LOTTO N. 5: **€ 515.000,00.**

(diconsi Euro cinquecentoquindicimilavirgolazero).

***** **

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della Relazione notarile fornita allo scrivente, si sono accertate le seguenti formalità gravanti sui beni.

9.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 17906 R.G. e 12123 R.P. del 16.06.2015

a favore:



a carico:



., ..omissis..;

titolo:

Domanda giudiziale di esecuzione in forza specifica;

beni colpiti:

Comune di Vigonza, Catasto Terreni Fg. 27:

mapp. 2174, 2153, 2165, 2138;

nn. 14203 R.G. e 9008 R.P. del 14.04.2017

a favore:

a carico:

., ..omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 19.01.2017, n. 31/2017 di rep.

beni colpiti: Tutti quelli costituenti i lotti in oggetto.

9.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 44248 R.G. e 11084 R.P. del 04.10.2004

a favore:

a carico:

VIGONZA INVESTIMENTI S.P.A., ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria del 27.09.2004 n. 10988 di rep. a

rogito notaio

somma iscritta: complessivamente

€ 13.000.000,00;

beni colpiti: tra l'altro, Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 1641 di ha 1.79.54, dalla quale sono derivati gli attuali mapp. 1778 e 1902 (quest'ultima contiene il lotto n. 1);

“formalità successivamente annotata di frazionamento in quote in data 8 agosto 2008 ai nn. 36345/6993 in forza di atto in data 22 luglio 2008 n. 281.097 rep. Notaio [redacted], quanto alle particelle 1902 subb. 47, 58, 142, 159 e 256 mentre le altre sono state tutte svincolate a seguito di atto di restrizione di ipoteca in data 22 luglio 2008 n. 281.097 rep. Notaio [redacted], annotato in data 8 agosto 2008 ai nn. 36346/6994; con atto stesso [redacted] in data 22 luglio 2008 n. 281.097 rep. annotato in data 8 agosto 2008 ai nn. 36346/6994 è stata

altresì svincolata la particella 1778 del foglio 27 del catasto terreni” ..omissis.. dalla Relazione notarile.

nn. 11583 R.G. e 3000 R.P. del 14.03.2005

a favore:

[REDACTED] con sede a Campodarsego (PD);

a carico:

[REDACTED], ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria del 04.03.2005 [REDACTED]

[REDACTED], per la somma di € 1.100.000,00 e la durata di anni 2;

somma iscritta: complessivamente € 2.200.000,00;

beni colpiti: Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 1640 di ha 1.50.53, dal quale derivano tutti i mappali costituenti il lotto n. 4, ad eccezione del mapp. 2167;

“formalità per la quale è stato rilasciato atto di assenso a restrizione di ipoteca autenticato dal notaio [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], quanto alle particelle 2161, 2153, 2165 e 2138” ..omissis.. dalla Relazione notarile.

nn. 46228 R.G. e 12649 R.P. del 30.09.2005

a favore:

[REDACTED] con sede a Campodarsego (PD);

a carico:

VIGONZA INVESTIMENTI S.P.A., ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria [REDACTED]

[REDACTED], per la somma di € 420.000,00 e la durata di anni 27;

somma iscritta: complessivamente € 840.000,00;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Vigonza, Sez. B, Fg. 5:
mapp. 201 sub. 2 graffato con il mapp. 803;
mapp. 201 sub. 3 e sub. 4;
Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 201;
(da tali beni deriva tra l'altro, quello corrispondente al lotto n. 3).

nn. 50515 R.G. e 13597 R.P. del 21.10.2005

a favore: [redacted] con sede a Campodarsego (PD);
a carico: [redacted], ..omissis..;
titolo: concessione di ipoteca volontaria [redacted], per la somma di €
1.800.000,00;

somma iscritta: complessivamente € 3.600.000,00;

beni colpiti: tra l'altro, Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 40 dal quale deriva l'attuale mapp. 1804 (quest'ultimo contiene il lotto n. 2);

nn. 50516 R.G. e 13598 R.P. del 21.10.2005

a favore: [redacted] con sede a Campodarsego (PD);
a carico: [redacted];
titolo: concessione di ipoteca volontaria del 13.10.2005 [redacted], per la somma di €
920.000,00 e la durata di anni 27;

somma iscritta: complessivamente € 1.840.000,00;

beni colpiti: tra l'altro, Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 39 dal quale deriva l'attuale mapp. 1804 (quest'ultimo contiene il lotto n. 2);

“formalità successivamente annotata di frazionamento in quote in data 24 giugno 2008 ai nn. 27335/5332 in forza di atto in data 21 maggio 2008 n. 280.633 rep. Notaio [REDACTED], relativamente alle particelle 1804 subb. 4 e 5’ ..omissis.. dalla Relazione notarile.

nn. 27346 R.G. e 6988 R.P. del 25.05.2007

a favore:

[REDACTED]

con sede a Campodarsego (PD);

a carico:

[REDACTED], ..omissis..;

titolo:

concessione di ipoteca volontaria del 21.05.2007 [REDACTED]

[REDACTED], per la somma di € 3.500.000,00 e la durata di anni 25;

somma iscritta: complessivamente

€ 7.000.000,00;

beni colpiti:

tra l'altro, Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 1775 di are 96.20 e 1776 di are 20.05, dai quali sono derivati gli attuali mapp. 1778 e 1902 (quest'ultima contiene il lotto n. 1);

“formalità successivamente annotata di frazionamento in quote in data 8 agosto 2008 ai 36348/6996 in forza di atto in data 22 luglio 2008 n. 281.098 rep. Notaio Donato Cazzato, quanto alle particelle 1902 subb. 99, 177, 190, 208, 209, 210, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224, 226, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 241, 243, 244, 245, 246, 248, 249 e 254; **mentre le particelle 1902 subb. 47, 58, 142, 159 e 256 sono state svincolate** a seguito di atto di restrizione di ipoteca in data 22 luglio 2008 n. 281.098 rep. Notaio [REDACTED], annotato in data 8 agosto 2008 ai nn. 36349/6997” ..omissis.. dalla Relazione notarile.

nn. 33847 R.G. e 4986 R.P. del 10.10.2012

a favore:

a carico:

titolo:

concessione di ipoteca volontaria del 01.10.2012

per la somma di €

500.000,00 e la durata di anni 9;

somma iscritta: complessivamente

€ 1.000.000,00;

beni colpiti:

Catasto Terreni, Comune di Vigonza, Fg. 27, mapp. 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2151, 2152, 2154, 2155, 2156 e 2157 (ora 2174) tutti appartenenti al lotto n. 4.

nn. 16809 R.G. e 2838 R.P. del 05.06.2015

a favore:

a carico:

titolo:

ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 03.06.2015 n. 2242/2015 di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di € 83.343,00.

somma iscritta: complessivamente

€ 115.000,00;

beni colpiti:

Tutti quelli costituenti i lotti in oggetto.

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme, lì 19 settembre 2017

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-