

**TRIBUNALE DI PADOVA**

**Giudice Delegato dott.ssa M. Elburo**

**Concordato Preventivo R .G. n. 67/2014 C.G.M. s.r.l.**

Commissario giudiziale: Dott. Umberto Canovesi di Padova

C.T.U.: Ing. Sandro Simonelli Via Tommaseo n. 44 Padova

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Incarico**

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 2929, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 1095, veniva incaricato dal Giudice Delegato quale perito immobiliare della procedura per la verifica dei valori sulla perizia immobiliare allegata al piano concordatario a firma del geom. Andrea Giuliani di Padova, relativa agli immobili di proprietà delle società C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE (c.f. 00303200281).

**Premessa**

La presente relazione è stata anticipata, relativamente ai valori di stima dell'intero compendio immobiliare di proprietà "C.G.M. s.r.l." ed al valore degli immobili di proprietà (omissis)

" e " (omissis) " (società delle quali "C.G.M. s.r.l." risulta proprietaria pro quota) al commissario giudiziale dott. Umberto Canovesi ed al dott. Enrico Grigolin (incaricato della verifica dei valori dei rami d'azienda) in data 11 gennaio 2016.

Nei quadri riassuntivi anticipati ai due professionisti è stato indicato il valore di ogni singola unità immobiliare e dell'intero compendio immobiliare di proprietà "C.G.M. s.r.l." e degli immobili di proprietà del " (omissis) " e dell' "l(omissis) " (All. 11-12-13).

**Immobili oggetto della c.t.u.**

Il compendio oggetto di stima è composto da immobili, fabbricati e terreni edificabili, aventi destinazione residenziale, commerciale, industriale ed ad uso turistico ricettivo, ubicati per la mag-

gior parte in comuni della provincia di Padova quali Battaglia Terme, Monselice, Tribano, Pozzovenovo, e nei comuni di Ficarolo (RO) e Grado (GO) più precisamente:

**In Comune di Battaglia Terme (PD)**

Unità immobiliari residenziali al “grezzo avanzato”:

- Appartamento con cantinola (Fg. 5 mapp. 1970 sub 7 e sub 19 beni in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra;
- Appartamento (Fg. 5 mapp. 1970 sub 16 bene in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra;
- Appartamento (Fg. 5 mapp. 1970 sub 18 bene in corso di definizione) in Via Traversa Terme n. 7 Piano terra.

**In Comune di Ficarolo (RO)**

n. 9 Unità immobiliari delle quali:

- n. 3 negozi locati (Fg. 11: mapp. 173 sub 8 - mapp. 173 sub 9 – mapp. 174 sub 15) in Corso Matteotti n. 39 n. 61 e n. 61a;
- n. 3 garage (Fg. 11: mapp. 661 sub 3 - mapp. 661 sub 4 – mapp. 661 sub 11) in Via Nuova Ravelli s.n.c.;
- n. 3 posti auto scoperti (Fg. 11: mapp. 661 sub 17 - mapp. 661 sub 18 – mapp. 661 sub 19) in Via Nuova Ravelli s.n.c.;

**In Comune di Grado (GO)**

- n. 2 Bungalow con cortile esclusivo (Partita Tavolare 568 Mapp. 243/37 e mapp, 243/38) locati, parti di un fabbricato quadrifamiliare all’interno di un complesso turistico ricettivo denominato “Cà Laguna” S.P. per Monfalcone s.n.c.;

**In Comune di Monselice (PD)**

- Terreno edificabile a destinazione residenziale/commerciale parte di un progetto di Riquilificazione Urbanistica dell’area - in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto “C” –

P.I.R.U.E.A. S. Giacomo) Volume Edificabile 5.979,70 mc. (Sez. B Fig. 18 mapp. 1425 -1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435 -1436);

- Terreno edificabile a destinazione residenziale/commerciale parte di un progetto di Riqualificazione Urbanistica dell'area - in via San Giacomo, Snc e via Colombo, Snc (Lotto "A" – P.I.R.U.E.A. S. Giacomo) Volume Edificabile 3.873,69 mc. (Sez. B Fig. 18 mapp. 1422 -1423 – 1426 – 1427 – 1428);
- Capannone ad uso laboratorio con uffici (Fig. 14 mapp. 612 sub 5) ubicato in via Valli n. 32/b;

#### **In Comune di Pozzonovo (PD)**

- Appartamento al "grezzo avanzato" (Fig. 5 mapp. 2635 sub 10) sito in via Merlin n. 51;
- Garage (Fig. 5 mapp. 2635/14) sito in via Rezzole s.n.c.;

#### **In Comune di Pozzonovo (PD)**

- Terreno edificabile per intervento P.E.E.P. con accesso da Via Rezzole Fig. 5 mapp. 2516 – 2518 – 2520 -2522 – 2532 – 2694;

#### **In Comune di Tribano (PD)**

- n. 7 negozi al "grezzo avanzato" (Fig. 4 mapp. 881 sub 7 – mapp. 881 sub 8 – mapp. 881 sub 12 – mapp. 881 sub 13 – mapp. 881 sub 17 – mapp. 881 sub 19 - mapp. 881 sub 20) in Via Europa nn. 1/A – 1/B – 1/F – 1/G – 3/B – 3/F – 3/G;
- n. 3 negozi (Fig. 4 mapp. 881 sub 9 – mapp. 881 sub 15 – mapp. 881 sub 87) in Via Europa nn. 1/C – 3/B – 3/E;
- n. 10 appartamenti al "grezzo avanzato" (Fig. 4 mapp. 881 sub 21 – mapp. 881 sub 23 – mapp. 881 sub 28 – mapp. 881 sub 31 – mapp. 881 sub 33 – mapp. 881 sub 36 - mapp. 881 sub 39 – mapp. 881 sub 42 – mapp. 881 sub 43 – mapp. 881 sub 44) in Va Europa nn. 1/1 – 1/3 – 3/2 – 3/5 – 3/7 – 1/9 – 1/12 – 3/10 – 3/11 – 3/12;
- n. 13 garage (Fig. 4 mapp. 881 sub 51 – mapp. 881 sub 53 – mapp. 881 sub 59 – mapp. 881

- sub 66 – mapp. 881 sub 67 – mapp. 881 sub 68 - mapp. 881 sub 69 – mapp. 881 sub 70 – mapp. 881 sub 71 – mapp. 881 sub 73 – mapp. 881 sub 74 – mapp. 881 sub 75 – mapp. 881 sub 76) in Va Europa s.n.c. ;
- n. 4 magazzini (Fg. 4 mapp. 881 sub 80 – mapp. 881 sub 82 – mapp. 881 sub 84 – mapp. 881 sub 85) in Va Europa s.n.c. .

### **Sopralluoghi**

Tutti gli immobili sono stati visionati dallo scrivente. Sulla scorta della documentazione tecnica acquisita, della relazione tecnica allegata al piano concordatario, accompagnato dal sig.(omissis) (omissis) (Presidente della società C.G.M.) e per gli immobili in Grado anche del commissario giudiziale dott. Umberto Canovese, lo scrivente ha eseguito nei giorni 29.07.2015, 16.10.2015 e 19.10.2015 i sopralluoghi di tutti i beni eseguendo contestualmente un rilievo fotografico degli stessi, in parte allegato a questa c.t.u.. Sono state inoltre eseguite diverse ispezione presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Padova per la verifica della regolarità catastale ed acquisizione della documentazione catastale e per l’accertamento delle formalità pregiudizievoli a carico di “C.G.M. s.r.l.” gravanti sui beni oggetto di questa relazione.

\*\*\*\*\*

**Immobili in Comune di Battaglia Terme (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di tre appartamenti ad uso civile abitazione ed una cantinola, parti di un condominio di otto unità denominato "Lumiere" ricavato da un intervento di recupero edilizio dell'ex cinema Roma, ubicato in Comune di Battaglia Terme con accesso dal civico n. 7 di Via Traversa Terme in zona centrale. L'area scoperta di pertinenza del condominio è utilizzata e per i posti auto scoperti (non accatastati), l'edificio è soggetto a vincolo della Soprintendenza per i Beni Culturali e paesaggistici del Veneto di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

I tre appartamenti tutti di tipologia simili, dislocati su due piani terra e primo collegati da scala interna godono ciascuno di un piccolo scoperto esclusivo; dotati di impianto di riscaldamento autonomo da completare, sono al "grezzo avanzato" e quindi da ultimare, sono infatti privi di pavimenti a piano terra, rivestimenti, porte, sanitari, le finiture presenti sono di discreta qualità (finestre in legno con vetrocamera, travi in legno a vista, impianto di riscaldamento autonomo al momento privo di caldaia).

Nelle tabelle che seguono le consistenze commerciali delle singole unità ricavate mediante l'utilizzo dei coefficienti correttivi di regola adottati nel mercato immobiliare

<b>Appartamento sub. 7 – 19</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Sub.</b>	<b>H (m.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. Comm. (mq.)</b>
<i>Appartamento P.T.</i>	7	2,70	49,79		
<i>Appartamento P.1.</i>	7	2,70	44,02		
			93,81	100%	93,81
<i>Cortile (n. 2)</i>	7	-	24,48	10%	2,50
<i>Cantina</i>	7	2,40	6,50	50%	3,00
<i>Cantina</i>	19	2,40	3,00	50%	1,50
				<b>Totale</b>	<b>101,00</b>

<b>Appartamento sub. 16</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Sub.</b>	<b>H (m.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. Comm. (mq.)</b>
<i>Appartamento P.T.</i>	16	2,70	31,54		
<i>Appartamento P.1.</i>	16	2,70	68,00		
			99,54	100%	99,50
<i>Cortile</i>	16	-	9,70	10%	1,00
				<b>Totale</b>	<b>100,50</b>

<b>Appartamento sub. 16</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Sub.</b>	<b>H (m.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. Comm. (mq.)</b>
<i>Appartamento P.T.</i>	18	2,70	28,96		
<i>Appartamento P.1.</i>	18	2,70	59,16		
			88,12	100%	88,00
<i>Cortile</i>	18	-	6,00	10%	0,50
				<b>Totale</b>	<b>88,50</b>

### Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono censite come “in corso di definizione” e sono individuate solo nell’elaborato planimetrico, non vi sono planimetrie catastali delle singole unità, gli immobili sono attualmente così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Battaglia Terme Fg. 5

- mapp. 1970 sub 7 Traversa Terme n. 7 P. T-1 (In corso di definizione)
- mapp. 1970 sub 16 Traversa Terme n. 7 P. T-1 (In corso di definizione)
- mapp. 1970 sub 18 Traversa Terme n. 7 P. T-1 (In corso di definizione)
- mapp. 1970 sub 19 Traversa Terme n. 7 P. T-1 (In corso di definizione)

Confini (mapp. 1970 sub 7): secondo l'elaborato planimetrico a nord mapp. 1970 sub 23 ad est mapp. 402 a sud mapp. 389;

Confini (mapp. 1970 sub 16): secondo l'elaborato planimetrico a nord mapp. 1970 sub 12 e sub 13 ad est mapp. 402 a sud mapp. 1970 sub 18;

Confini (mapp. 1970 sub 18): secondo l'elaborato planimetrico a nord mapp. 1970 sub 16 ad est mapp. 402 a sud mapp. 1970 sub 23;

Confini (mapp. 1970 sub 19): secondo l'elaborato planimetrico a nord mapp. 1970 sub 18 ad est mapp. 1970 sub 32 a sud mapp. 1970 sub 17.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) cui sono pervenuti per atto rep. 43393 del 22.03.2007 notaio Roberto Agostini di Padova, ivi trascritto il 27.03.2007 ai nn. 15984/8652 da (omissis)

“. Alla società venditrice gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita autenticato dal notaio Giorgio Di Sante di Monselice in data 24.04.2003 rep. n. 88747 registrato ad Este il 30.04.2003 al n. 351 A.Pr. e trascritto a Padova il 13.05.2003 ai nn. 20646/13293.

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

L'edificio, ora condominio "Lumiere" ex Cinema Roma, è assoggettato alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 10, D.M. 13/02/2003 del D.Lgs. 490/99 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova il 27/09/2005 ai nn. 45718-24550.

E' stata costituita servitù di passaggio da via Traversa Terme (N. 1938 di Rep. in data 27 febbraio 2009 e N. 2017 di Rep. in data 16 dicembre 2011).

Il fabbricato è assoggettato da regolamento di condominio ove si precisa che i posti auto sono di uso esclusivo (non censiti).

La proprietà non ha fornito e/o informato di eventuale documentazione debitoria relativa ad oneri di natura condominiale-amministrativa.

**Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico**

**PD - nn. 15985 / 4084 del 27.03.2007 – Ipoteca volontaria**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: mutuo ipotecario rep. 43394/9580 del 22.03.2007 notaio Agostini Roberto, per capitale Euro 1.000.000,00;

somma iscritta: complessivamente Euro 2.000.000,00;

beni: per la piena proprietà:

NCT Battaglia Terme Fg. 5: mapp. 142 di 5 are e 53 centiare E. U. Via Terme

NCEU Battaglia Terme Fg. 5: mapp. 142 Via Roma 44 P.S1T1 Cat. D/3

A queste formalità sono collegate le seguenti annotazioni:

- 1) Annotazione n. 224 del 13/01/2012 (Restrizione di beni) 2) Annotazione n. 2893 del 11/06/2012 (Restrizione di beni) 3) Annotazione n. 4992 del 07/10/2013 (Restrizione di beni)
- 4) Annotazione n. 4 del 02/01/2014 (Restrizione di beni)

**PD - nn. 23202 / 3545 del 23.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis) (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238/2012 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà:

NCEU Battaglia Terme Fg. 5:

mapp. 142 sub 7 – sub 16 – sub 18 – sub 19 Via Traversa Terme n. 7

ed altri immobili per i quali si rimanda all'allegata nota.

A questa formalità è collegata la seguente annotazione:

- 1) Annotazione n. 5489 del 13/11/2013 (Restrizione di beni)



### **Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Battaglia in data 4 aprile 1990 al prot. gen. n. 1645/86;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Battaglia in data 20 ottobre 2006 n. 1121 al prot. n. 6892/7971 (aut. Parco Colli in data 21 luglio 2005 Prot.n. 6205);
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Battaglia in data 6 aprile 2009 n. 1399 al prot. n. 6065/3260 (aut. Parco Colli in data 24 marzo 2009 Prot.n. 2768);
- D.I.A. presentata al Comune di Battaglia in data 6 dicembre 2010 n. 1604 al prot. n. 9613 (aut. Parco Colli in data 17 agosto 2010 Prot.n. 4929);
- Certificato di Agibilità (parziale) rilasciato dal Comune di Battaglia in data 15 febbraio 2012 n. 1604/1 al prot. n. 9615/1451;
- C.I.A. presentata al Comune di Battaglia in data 28 ottobre 2013 al prot. n. 7186 (fine lavori del 16 dicembre 2013 al prot.n. 8518).

Non risultano rilasciati certificati di abitabilità relativi ai tre appartamenti in oggetto.

### **Certificazione categoria energetica**

La proprietà ha fornito n. 3 A.P.E. (Attestazioni Prestazioni Energetiche) datate 07.05.2014 a firma dell'arch. Caterina Bottaro di Arquà Petrarca dalle quali risulta:

- per l'unità immobiliare censita come mapp. 1970 sub 7 classe energetica "E" con I.P.E. (Indice di Prestazione Energetica Globale) 109.628 KWh/m<sup>2</sup>anno.
- per l'unità immobiliare censita come mapp. 1970 sub 16 classe energetica "D" con I.P.E. (Indice di Prestazione Energetica Globale) 98.983 KWh/m<sup>2</sup>anno.
- per l'unità immobiliare censita come mapp. 1970 sub 18 classe energetica "E" con I.P.E. (Indice di Prestazione Energetica Globale) 86.173 KWh/m<sup>2</sup>anno.

### **Criterio di stima adottato**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del “Valore di mercato” che consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni in questione, nel caso di specie si considera un abbattimento del valore paria a circa il 15% in relazione allo stato di “grezzo avanzato” e quindi alla necessità di lavori di completamento. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

### **Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario di 1.000,00 €/mq. che già contempla, in relazione allo stato al “grezzo avanzato” e quindi alla necessità di lavori di completamento, un abbattimento implicito del 15% circa rispetto al valore medio di immobili di tipologia e caratteristiche simili nuovi ed ultimati. Per le consistenze si richiamano i valori ricavati nelle tabelle precedenti del paragrafo Descrizione dei beni.

<b>1</b>	<b>Battaglia Terme Via Traversa Terme</b>	<b>Superficie Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mq.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Appartamento sub 7 – 19	101,00	1.000,00	101.000,00
	Appartamento sub 16	100,50	1.000,00	100.500,00
	Appartamento sub 19	88,50	1.000,00	88.500,00
			<b>Totale</b>	<b>290.000,00</b>

**Immobili in Comune di Ficarolo (RO)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di tre negozi, tre garage e tre posti auto scoperti ubicati in zona centrale in Comune di Ficarolo (RO) in due fabbricati distinti poco distanti tra loro, più precisamente: i negozi rispettivamente in Corso Matteotti nn. 39, 61 e 61/A ed i tre garage e tre posti auto in Via Nuova Ravelli. I negozi che si sviluppano su di un solo livello a piano terra sono attualmente locati: i primi due (resi comunicanti) come negozio di ottica ed il terzo come agenzia immobiliare.

Le unità immobiliari hanno una buona posizione nel centro del Comune (sotto i portici con vetrine prospicienti alla strada principale), sono in buone condizioni e presentano finiture di qualità media. I tre garage ed i tre posti auto scoperti sono ubicati in altro fabbricato avente accesso da via Nuova Ravelli.

Di seguito la tabella da cui risultano le consistenze delle unità

<b>Ficarolo (RO) Corso Matteotti</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Sub.</b>	<b>H (m.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. Comm. (mq.)</b>
<i>Negozio P.T.</i>	<i>173/8</i>	<i>3,00</i>	<i>48,00</i>	<i>100%</i>	<i>48,00</i>
<i>Negozio P.T.</i>	<i>173/9</i>	<i>3,00</i>	<i>45,00</i>	<i>100%</i>	<i>45,00</i>
<i>Negozio P.T.</i>	<i>174/15</i>	<i>2,80</i>	<i>95,00</i>	<i>100%</i>	<i>95,00</i>
<b>Ficarolo (RO) Via Nuova Ravelli</b>					
<i>Garage P.T.</i>	<i>661/3</i>	<i>2,40</i>	<i>15,00</i>	<i>50%</i>	<i>7,50</i>
<i>Garage P.T.</i>	<i>661/4</i>	<i>2,40</i>	<i>15,00</i>	<i>50%</i>	<i>7,50</i>
<i>Garage P.T.</i>	<i>661/11</i>	<i>2,40</i>	<i>14,00</i>	<i>50%</i>	<i>7,00</i>
<i>Posto Auto sc.</i>	<i>661/17</i>		<i>15,00</i>	<i>35%</i>	<i>5,30</i>
<i>Posto Auto sc.</i>	<i>661/18</i>		<i>14,00</i>	<i>35%</i>	<i>5,00</i>
<i>Posto Auto sc.</i>	<i>661/19</i>		<i>14,00</i>	<i>35%</i>	<i>5,00</i>

### Identificazione catastale

I **tre negozi** sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Ficarolo Fg. 11

- mapp. 173 sub 8 Corso Giacomo Matteotti n. 61 P. T. Cat. C/1 Cl. 6 Mq. 43 RC. 686,22
- mapp. 173 sub 9 Corso Giacomo Matteotti n. 61/A P. T. Cat. C/1 Cl. 6 Mq. 33 RC. 526,63
- mapp. 174 sub 15 Corso Giacomo Matteotti n. 39 P. T. Cat. C/1 Cl. 6 Mq. 78 RC. 1.244,76

Porzioni del fabbricato che insiste sul terreno censito al NCT:

NCT Comune di Ficarolo

- mapp. 173 Ente Urbano di Ha. 0.02.03

Confini (mapp. 173 sub 8 e sub 9): Corso Matteotti, ragioni Cassa di Risparmio, cortile condominiale;

Confini (mapp. 173 sub 15): Corso Matteotti, ragioni Cassa di Risparmio, cortile condominiale;

I **tre garage** ed i **tre posti auto scoperti** sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

- mapp. 661 sub 3 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 2 Mq. 13 RC. 40,28
- mapp. 661 sub 4 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 2 Mq. 13 RC. 40,28
- mapp. 661 sub 11 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 2 Mq. 12 RC. 37,18
- mapp. 661 sub 17 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 15 RC. 39,51
- mapp. 661 sub 18 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 14 RC. 36,88
- mapp. 661 sub 19 Via Nuova Ravelli P. T. Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 14 RC. 36,88

Confini (mapp. 661 sub 3): a nord mapp. 661 sub 4, ad est mapp. 661 sub 21 (corsia di accesso) a sud mapp. 661 sub 2 ;

Confini (mapp. 661 sub 4): ad est mapp. 661 sub 21 (corsia di accesso) a sud mapp. 661 sub 3 ad ovest mapp. 661 sub 23;

Confini (mapp. 661 sub 11): a nord mapp. 661 sub 12, ad est mapp. 661 sub 21 (corsia di accesso) ad ovest mapp. 661 sub 23;

Confini (mapp. 661 sub 17): ad est mapp. 661 sub 13 a sud mapp. 661 sub 18 ad ovest marciapiede comune;

Confini (mapp. 661 sub 18): a nord mapp. 661 sub 17 ad est mapp. 661 sub 14 a sud mapp. 661 sub 19 ad ovest marciapiede comune;

Confini (mapp. 661 sub 19): a nord mapp. 661 sub 18 ad est mapp. 661 sub 15 a sud mapp. 661 sub 20 ad ovest marciapiede comune.

Le unità sono tutte regolarmente censite, le planimetrie catastali dei negozi mapp. 173 sub 8 173 sub 9 devono essere adeguate allo stato di fatto che ha reso i due negozi comunicanti.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281).

**I negozi** sono pervenuti alla C.G.M. s.r.l. per atto di compravendita rep. 84229 del 02.12.1998 del notaio Giuseppe Mele di Monselice trascritto il 17.12.1998 ai nn. 9463/6485 dalla società " (omissis) " con sede in (omissis)

La vendita dei due negozi mapp. 173 sub 8 e sub 9 comprende la comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. ivi compresi il porticato di mq. 63 contraddistinto con il mapp. 173 sub 5 e l'area urbana contraddistinta con il mapp. 647 di mq. 91 tutti del Fg. 11 del NCEU così come meglio precisato nell'allegato atto di provenienza al quale si rimanda.

La vendita del negozio mapp. 174 sub 15 comprende la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e segnatamente quelle relative all'area coperta nonché ai seguenti enti comuni: NCEU Fg. 11 mapp. 173 sub 5 (area urbana di mq. 63) mapp. 174 sub 23 (area urbana di mq. 83) mapp. 174 lettera H (b.c.n.c. vano scala) mapp. 174 sub 22 (portico di mq. 24) mapp.

647 area urbana di mq. 91, mapp. 648 area urbana di mq. 12 mapp. 462 area urbana di mq. 22 così come meglio precisato nell'allegato atto di provenienza al quale si rimanda.

**I garage e posti auto scoperti** sono pervenuti alla C.G.M. s.r.l. per atto di compravendita rep. 91374 del 29.12.1999 del notaio Giuseppe Mele di Monselice trascritto il 09.02.2000 ai nn. 1083/719 dalla società "(omissis) con sede in |(omissis)

La vendita comprende la comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. in particolare dell'area coperta e scoperta di pertinenza censita al NCT Comune di Ficarolo Fg. 11 mapp. 661, dell'area di manovra comune e del cortile comune censiti al NCEU stessi Comune e Foglio mapp. 661 sub 21, sub 22 e 661 sub 23 beni comuni non censibili, così come meglio precisato nell'allegato atto di provenienza al quale si rimanda.

#### **Contratti di locazione**

I tre negozi sono locati con due regolari contratti di locazione. Il primo contratto di locazione per uso commerciale riguarda i due negozi resi comunicanti (mapp. 173 sub 8 e mapp. 173 sub 9) ed è stato stipulato tra la proprietaria "C.G.M. s.r.l." e la sig.ra (omissis) titolare della ditta (omissis) . Il contratto datato 28.05.2001 registrato ad Este il

19.06.2001 al n. 1663 Serie 3 prevede durata per sei anni dal 01.06.2001 al 31.05.2007 e possibilità di rinnovo tacito. Il contratto si è rinnovato tacitamente più volte ed è ancora in essere, il canone originariamente previsto in contratto è pattuito in lire 9.000.000 (novemilioni) pari ad € 4.648,11 più IVA da pagarsi in rate mensili ciascuna di lire 750.000 pari ad € 387,34 oltre IVA.

Il secondo contratto relativo al negozio censito come mapp. 174 sub 15 è stato stipulato tra la proprietaria "C.G.M. s.r.l." ed il sig. (omissis) quale titolare della ditta (omissis) . Il contratto datato 29.12.1998 registrato ad Este il

19.01.1999 al n. 215 prevede durata per sei anni dal 01.01.1999 al 31.12.2004 e possibilità di rinnovo tacito. Il contratto si è rinnovato tacitamente più volte ed è ancora in essere.

Il canone originariamente previsto in contratto è pattuito in lire 6.500.000 (seimilionicinquecentomila) pari ad Euro 3.356,96 più IVA da pagarsi in rate mensili ciascuna di lire 750.000 pari ad

Euro 279,74 oltre IVA.

### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Risulta trascritta servitù a carico del mapp. 560 del Fg. 11 del NCT Comune di Ficarolo ed a favore dei mapp. 173, 174,181, e 562 stessi comune e foglio, per transito pedonale e carraio per accedere e recedere da e per Via Nuova Ravelli; servitù di passaggio e carraio trascritta a Rovigo il 12.01.1993 ai nn. 287/223. Il fabbricato è assoggettato a regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto del 30.09.1993 rep. 10302 notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore trascritto a Rovigo il 20.10.1993 ai nn. 5108/6985.

La proprietà non ha fornito e/o informato di eventuale documentazione debitoria relativa ad oneri di natura condominiale-amministrativa.

### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

#### **PD - nn. 6433 / 984 del 29.10.2014 – Ipoteca giudiziale**

a favore: I (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 10164/2014 del 17.10.2014 Tribunale di Padova;

somma iscritta: complessivamente Euro 110.000,00;

beni: per la piena proprietà:

NCEU Ficarolo Fg. 11: mapp. 173 sub 8 – sub 9 – sub 15

NCEU Ficarolo Fg.11: mapp. 661 sub 3 – sub 4 – sub 11 – sub 17 – sub 18 – sub 19

### **Autorizzazioni Edilizie**

Relativamente ai negozi la costruzione del fabbricato di cui sono parte è iniziata anteriormente al 01.09.1967, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ficarolo in data 3 ottobre 1990 al prot. 412;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ficarolo in data 17.11.1991 al prot. 506;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ficarolo in data 17.11.1993 al prot. 557;

- Variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Ficarolo il 31.08.1994 al prot. 3598;
- Abitabilità/agibilità rilasciata dal Comune di Ficarolo il 27.09.1994 al prot. 557;

Relativamente ai garage e posti auto scoperti la costruzione del fabbricato di cui sono parte è stata eseguita con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ficarolo il 25.02.1998 al prot. 13/1997;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Ficarolo il 19.02.1999 al prot. 13/1998.

#### **Certificazione categoria energetica**

Per i tre negozi mapp. 173 sub 8 mapp. 173 sub 9 e mapp. 174 sub 15 non è stata fornita alcuna certificazione energetica.

#### **Criterio di stima adottato**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del "Valore di mercato" che consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni in questione. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*



**Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario di 1.000,00 €/mq. per i negozi mapp. 173 sub 8 e sub 9 ed 900,00 €/mq. per il mapp. 174/15 in relazione alla migliore redditività ed esposizione dei primi due rispetto al terzo. La superficie commerciale dei garage è stata considerata al 50% della superficie reale, quella dei posti auto scoperti al 35% corrispondenti ad una valutazione unitaria di 500,00 €/mq. e 300,00 €/mq. .

Per le consistenze si richiamano i valori ricavati nelle tabelle precedenti del paragrafo "Descrizione dei beni".

<b>2</b>	<b>Ficarolo (RO) Corso Matteotti</b>	<b>Superf. Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mq.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Negozi P.T. Mapp. 173/8	48,00	1.000,00	48.000,00
	Negozi P.T. Mapp. 173/9	45,00	1.000,00	45.000,00
	Negozi P.T. Mapp. 174/15	95,00	900,00	85.500,00
	<b>Ficarolo (RO) Via Nuova Ravelli</b>			
	Garage Mapp. 661/3	7,50	1.000,00	7.500,00
	Garage Mapp. 661/4	7,50	1.000,00	7.500,00
	Garage Mapp. 661/11	7,00	1.000,00	7.000,00
	Posto auto scop. Mapp. 661/17	5,30	800,00	4.240,00
	Posto auto scop. Mapp. 661/18	5,00	800,00	4.000,00
	Posto auto scop. Mapp. 661/19	5,00	800,00	4.000,00
			<b>Totale</b>	<b>212.740,00</b>

**Immobili in Comune di Grado (GO)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 16 ottobre 2015 , il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.) e del commissario giudiziale dott. Umberto Canovese.

Trattasi di due bungalow parti di un complesso turistico ricettivo denominato “Cà Laguna” in Comune di Grado avente accesso dalla strada provinciale 19 Monfalcone –Grado. Il villaggio turistico che è composto di oltre cento unità di stessa tipologia strutturate in blocchi a schiera, raggiungibili attraverso vialetti nel verde, gode di ampi spazi a verde e di strutture comuni ubicate in due distinti fabbricati quali reception, bar, ristorante, sala giochi, spogliatoi, spazi fitness, magazzini e di un’ampia piscina, due campi da tennis, due campi di bocce, una zona giochi per bambini; l’utilizzo dei servizi quali ad esempio la piscina è a pagamento.

Le due unità identificate come particelle 243/37 e 243/38 sono adiacenti e sono entrambe dislocate su due livelli, a piano terra la zona giorno: disimpegno, soggiorno-pranzo ed un wc., al piano primo collegato da scala interna: una soffitta (h. media 1,38 m.) che funge da zone notte. Entrambe le unità godono di un piccolo scoperto su due lati, adibito a portico, pergolato e corte. Di seguito le due tabelle da cui risultano le consistenze delle unità:

<b>Grado Sez. A Fg. 35 mapp. 243/37</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>H. (m.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
<i>Bungalow P.T.</i>	<i>2,50</i>	<i>23,80</i>	<i>100%</i>	<i>24,00</i>
<i>Soffitta P.1</i>	<i>1,38</i>	<i>23,80</i>	<i>50%</i>	<i>12,00</i>
<i>Portico/Pergolato P.T.</i>		<i>6,65</i>	<i>30%</i>	<i>2,00</i>
<i>Cortile P.T.</i>		<i>78,35</i>	<i>10%</i>	<i>8,00</i>
			<b>Totale</b>	<b>46,00</b>

Grado Sez. A Fg. 35 mapp. 243/38				
Destinazione	H. (m.)	Superficie (mq.)	Coefficiente	Superf. Commerciale (mq.)
Bungalow P.T.	2,50	21,44	100%	21,00
Soffitta P.1	1,38	21,44	50%	11,00
Portico/Pergolato P.T.		6,08	30%	2,00
Cortile P.T.		25,70	10%	3,00
			<b>Totale</b>	<b>37,00</b>

### Identificazione catastale

Le due unità immobiliari risultano così censite:

Comune di Grado (GO) Tavolare di Gorizia Sez. distaccata di Monfalcone Partita Tavolare 568

Corpo tavolare terzo:

Ente Urbano: partic. 243/37

Ente Urbano: partic. 243/38

Intestazione catastale:

NCEU Comune di Grado Sez. A Fg. 35

- mapp. 243 sub 37 Cat. D/2 Rc. € 302,00

- mapp. 243 sub 38 Cat. D/2 Rc. € 284,00

Le due unità sono regolarmente censite, le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

### Proprietà dei beni e provenienza

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

atto di compravendita rep. 96314 del 23.11.2010 notaio Roberto Franco di Padova registrato a Padova 2 il 10.12.2010 dalla società (omissis) con sede legale in (omissis)

(omissis). La vendita comprende la comproprietà della strada di accesso ai fabbricati così come meglio specificato nell'allegato atto al quale si rimanda.

Il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati in oggetto è pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita autenticato dal notaio Pietro Zotti di Monfalcone in data 07.07.1994 rep. 27534 registrato a Monfalcone il 20.07.1994 al n. 890 Atti Privati e intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Gorizia Sez. staccata di Monfalcone in forza di decreto del Giudice Tavolare del 18.08.1994 G.N. 5207/04.

#### **Contratti di locazione**

E' stato fornita copia di contratto di locazione immobile strumentale categoria D/2 per finalità turistica mediante il quale la "C.G.M. s.r.l." concedeva in locazione ad (omissis) le due unità immobiliari in oggetto con decorrenza dal 13.06.2013 al 30.09.2013 rinnovabile per altri ulteriori quattro anni sino al 30.09.2017. Il canone previsto per il periodo di locazione indicato è di € 2.000,00 oltre IVA.

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Risulta sottoscritta con il Comune di Grado convenzione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione datata 22.10.1993 rep. 2935 Segretario Comunale registrata a Monfalcone il 03.11.1993 al n. 488 Atti Pubblici intavolata presso l'Ufficio Tavolare il 27.04.1994 G.T. 2438/94. La proprietà non ha fornito e/o informato di eventuale documentazione debitoria relativa ad oneri di natura condominiale-amministrativa; si è accertato che ciascuna unità appartenente al villaggio "Cà Laguna" è soggetta al versamento di una quota annua di € 500,00 per il mantenimento delle parti comuni (verde, strade, ecc.).

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

Ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.04.2002 rep. 96316 notaio Agostini Roberto, gravante sulle due unità NCEU Comune di Grado Sez. A Fg. 5 mapp. 243 sub 37 - mapp. 243 sub 38.

#### **Autorizzazioni Edilizie**

Risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grado in data 7 luglio 2000 al n. 49/2000

prot.n. 7664/97/RT;

- D.I.A. in variante rilasciata dal Comune di Grado in data 21 febbraio 2003 al n. 4922/RT;
- D.I.A. in variante rilasciata dal Comune di Grado in data 21 marzo 2003 al n. 32461/RT;
- Agibilità parziale rilasciata dal Comune di Grado in data 3 luglio 2003 al prot. 15836/RT.

#### **Certificazione categoria energetica**

Per le due unità immobiliari non è stata fornita alcuna certificazione energetica.

#### **Criterio di stima adottato**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del “Valore di mercato” che consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni in questione.

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*

**Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario di 1.200,00 €/mq..

Per le consistenze si richiamano i valori ricavati nelle tabelle precedenti del paragrafo Descrizione dei beni.

<b>3</b>	<b>Grado (GO) Cà Laguna</b>	<b>Superf. Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mq.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Unità Immobiliare Mapp. 243/37	46,00	1.200,00	55.200,00
	Unità Immobiliare Mapp. 243/38	37,00	1.200,00	44,400,00
			<b>Totale</b>	<b>99.600,00</b>



\*\*\*\*\*

**Terreno edificabile in Comune di Monselice (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un'area edificabile sita in Comune di Monselice avente accesso da via Cristoforo Colombo della superficie catastale di mq. 2.888 identificata catastalmente al NCEU Comune di Monselice Fg. 24 mapp. 1425 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435 – 1436

Il terreno è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C", l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "C", il volume edificabile sull'area è pari a mc. 5.979,70 pari ad un fabbricato, così come indicato nella convenzione, composto di 4 unità commerciali, n. 7 alloggi di edilizia residenziale oltre a magazzini e garage.

Ad oggi sull'area sono state realizzate una buona parte delle opere di urbanizzazione a seguito di Permesso di Costruire n. 16 del 13.03.2012 e successiva variante n. 73 del 05.10.2012.

<b>N.C.E.U. Monselice Fg. 24 mapp. 1425-1430-1431-1432-1433-1435-1436</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie catastale (mq.)</b>	<b>Volumetria Edificabile (mc)</b>
<i>Terreno Edificabile</i>	<i>2.888</i>	<i>5.979,70</i>

**Identificazione catastale**

I terreni sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Monselice Fg. 24

Mapp. 1425 di 150 mq. Area Urbana

Mapp. 1430 di 11 mq. Area Urbana

Mapp. 1431 di 117 mq. Area Urbana

Mapp. 1432 di 1.430 mq. Area Urbana

Mapp. 1433 di 875 mq. Area Urbana

Mapp. 1435 di 180 mq. Area Urbana

Mapp. 1436 di 125 mq. Area Urbana

Sommano 2.888 mq.

I terreni hanno tutti la seguente Intestazione catastale:

C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

Il solo mapp. 1436 risulta intestato in proprietà per 500/1000 a C.G.M. s.r.l. e per la residua quota di 500/1000 di proprietà al Comune di Monselice, quote provvisorie da definire con atto legale.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

atto di permuta e compravendita rep. 146648 del 14.06.2012 notaio Giuseppe Ponzi trascritto a favore e contro il 09.07.2012 ai nn. 2657/3670.

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Risulta sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. rep. n. 143.207 del 15.02.2011, modificata in data 05.10.2012 e in data 30.09.2013. Si rimanda all'allegata convenzione relativamente ai vincoli ed obblighi assunti reciprocamente dalle parti.

#### **Destinazione urbanistica dell'area**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in oggetto l'area in oggetto è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C". l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "C". Il volume edificabile con destinazione residenzia-



le/commerciale così come indicato nella convenzione, è pari a mc. 5.979,70 pari ad un fabbricato, composto di 4 unità commerciali, n. 7 alloggi di edilizia residenziale oltre a magazzini e garage. Sul terreno non insiste alcun fabbricato, il lotto risulta frazionato ed identificato, risultano parzialmente eseguite le principali opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico di C.G.M..

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

##### **PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 –  
1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

##### **PD - nn. 3998 / 538 del 19.09.2014 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 9795 del 21.08.2014 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 30.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 –  
1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

#### **Criterio di stima adottato**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell’ipotesi di collocazione sul mercato.

Trattandosi di terreno edificabile oggetto di piano di recupero (P.I.R.U.E.A. "San Giacomo") il valore dell'area dipende principalmente dalla sua ubicazione, dalla potenzialità edificatoria (volumetria edificabile) dalla destinazione di tale volumetria (residenziale e commerciale), oltre che naturalmente dall'andamento del mercato immobiliare.

**Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario medio di 120,00 €/mc.

Per cui considerando la volumetria edificabile indicata precedentemente:

<b>4</b>	<b>N.C.E.U. Monselice Fg. 24 mapp. 1425-1430-1431-1432-1433-1435-1436</b>			
	<b>Destinazione</b>	<b>Volumetria Edificabile residenz./commerc. (mc.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mc.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Terreno Edificabile	5.979,70	120,000	<b>717.564,00</b>

\*\*\*\*\*

**Terreno edificabile in Comune di Monselice (PD) – Lotto A**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un'area edificabile sita in Comune di Monselice avente accesso da via Cristoforo Colombo della superficie catastale di mq. 2.503 identificata catastalmente al NCEU Comune di Monselice Fg. 24 mapp. 1422 – 1423 – 1426 – 1427 – 1428.

Il terreno è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale) denominato "San Giacomo" che prevede l'edificazione di 3 palazzine denominate "A", "B" e "C", l'area in oggetto è quella relativa al fabbricato "A"; il volume edificabile sull'area è pari a mc. 3.873,69 pari ad un fabbricato, composto di 12 alloggi di edilizia residenziale, 3 alloggi residenziali dovranno essere ceduti al Comune di Monselice così come previsto nella convenzione.

Ad oggi sull'area sono state realizzate una buona parte delle opere di urbanizzazione a seguito di Permesso di Costruire n. 16 del 13.03.2012 e successiva variante n. 73 del 05.10.2012.

<b>NCEU Monselice Fg. 24 mapp. 1422-1423-1426-1427-1428</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie catastale (mq.)</b>	<b>Volumetria Edificabile (mc)</b>
<i>Terreno Edificabile</i>	<i>2.503</i>	<i>3.873,69</i>

**Identificazione catastale**

I terreni sono così censiti:

NCEU Comune di Monselice Fg. 24

Mapp. 1422 di 638 mq. Area Urbana

Mapp. 1423 di 687 mq. Area Urbana

Mapp. 1426 di 68 mq. Area Urbana

Mapp. 1427 di 547 mq. Area Urbana

Mapp. 1428 di 563 mq. Area Urbana

Sommano 2.503 mq.

I terreni mapp. 1422 e mapp. 1427 hanno la seguente Intestazione catastale:

C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

Il terreno mapp. 1423 – mapp. risulta catastalmente intestato ad A.T.E.R. .

I terreni mapp. 1426 e mapp. 1428 hanno la seguente Intestazione catastale

Comune di Monselice proprietà per 1000/1000 non è stata eseguita la voltura a favore di CGM a seguito dell'atto indicato nel paragrafo successivo.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

atto di permuta e compravendita rep. 146648 del 14.06.2012 notaio Giuseppe Ponzi trascritto a favore e contro il 09.07.2012 ai nn. 2657/3670.

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Risulta sottoscritta con il Comune di Monselice convenzione attuativa del P.I.R.U.E.A. rep. n. 143.207 del 15.02.2011, modificata in data 05.10.2012 e in data 30.09.2013. Si rimanda all'allegata convenzione relativamente ai vincoli ed obblighi assunti reciprocamente dalle parti, tra i quali si sottolinea l'obbligo previsto di cedere al Comune di Monselice n. 3 alloggi facenti parte del fabbricato residenziale "A" con relativi garage e quote condominiali, per una volumetria complessiva pari ad mc. 941,00, il cui valore era stato determinato pari ad Euro 284.945,77.

#### **Destinazione urbanistica dell'area**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in oggetto l'area in oggetto è parte del P.I.R.U.E.A. (Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica e Ambientale) denominato

“San Giacomo” che prevede l’edificazione di 3 palazzine denominate “A”, “B” e “C”. L’area in oggetto è quella relativa al fabbricato “A”. Il volume edificabile con destinazione residenziale così come indicato nella convenzione, è pari a mc. 3.873,79 pari ad un fabbricato, composto di n. 12 alloggi di edilizia residenziale oltre ai garage. Sul terreno non insiste alcun fabbricato, è stato predisposto il piano di appoggio per la platea di fondazione; il lotto risulta frazionato ed identificato, risultano parzialmente eseguite le principali opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico di C.G.M..

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

##### **PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 – 1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

##### **PD - nn. 3998 / 538 del 19.09.2014 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 9795 del 21.08.2014 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 30.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 18 mapp. 1422 – 1425 – 1427 – 1430 – 1431 – 1432 – 1433 – 1435

#### **Criterio di stima adottato**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del “Valore di mercato”.

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di

beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato.

Trattandosi di terreno edificabile oggetto di piano di recupero (P.I.R.U.E.A. "San Giacomo") il valore dell'area dipende principalmente dalla sua ubicazione, dalla potenzialità edificatoria (volumetria edificabile) dalla destinazione di tale volumetria (residenziale), oltre che naturalmente dall'andamento del mercato immobiliare.

#### **Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario medio di 120,00 €/mc.

Per cui considerando la volumetria edificabile indicata precedentemente:

5	Monselice NCEU Fg. 24 mapp. 1422-1423-1426-1427-1428 – Lotto A		
Destinazione	Volumetria Edificabile Residenziale (mc.)	Valore Unitario (Euro/mc.)	Valore Totale (Euro)
Terreno Edificabile	3.873,69	120,000	<b>464.842,80 (*)</b>

(\*) Da tale importo devono detrarsi Euro 284.945,77 corrispondenti all'obbligo previsto dalla convenzione, di cedere al Comune n. 3 alloggi residenziali al Comune di Monselice.

**Immobili in Comune di Monselice (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 29 luglio 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un complesso costituito da un laboratorio, uffici ed un'area pertinenziale edificato negli anni '60 ubicato in Comune di Monselice avente accesso principale dal civico n. 23/b di via Valli e due ulteriori accessi. Il complesso catastalmente identificato al NCEU Comune di Monselice Fg. 20 mapp. 612 sub 5 (ex Sez. B Fg. mapp. 612) si compone di un capannone adibito a laboratorio (lavorazione marmi) dislocato su di un unico livello (piano terra) e di una zona uffici distribuita su due piani (terra e primo). Il capannone è suscettibile di ampliamento per il quale risulta realizzata parte della struttura portante (fondazioni, pilastri, travi perimetrali). L'immobile gode di un'area di pertinenza esclusiva utilizzata come piazzale a parcheggio e deposito materiali. L'unità è oggetto di contratto di locazione di ramo di azienda.

Nella tabella che segue le consistenze delle singole unità:

<b>NCEU Monselice Via Valli Fg. 20 mapp. 612/5</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Altezza (ml.)</b>	<b>Superficie (mq.)</b>
Capannone Laboratorio P.T.	6,00	675,00
Capannone Soppalco P. 1	2,50	37,00
Uffici P.Terra + P. Primo	2,70 – 3,00	356,00
Ripostiglio P.T.	2,40	33,00
Area scoperta	-	4.845,00
Ampliamento previsto	-	517,00

### **Identificazione catastale**

L'immobile in oggetto è così censito:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Monselice Fg. 20

- mapp. 612 sub 5 Via Valli P.T.- 1 Cat. D/7 Rc. 11.103,82

Confini (mapp. 612 sub 5): secondo l'elaborato planimetrico a nord strada comunale (Via Valli), ad est mapp. 246, a sud strada, ad ovest mapp. 262 – mapp. 598 – mapp. 559 e mapp. 560.

### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) cui sono pervenuti per atto di Compravendita del 02/12/1998 rep. n. 84.229 Notaio Giuseppe Mele di Monselice, trascritto il 14/12/1998 - Registro Particolare 4238 Registro Generale 5748 dalla società "LAMM s.a.s. di Mori Antonio & C." con sede in Monselice Via Valli n. 23/b.

### **Vincoli – Oneri – Servitù**

La zona è normata dal DPR 447/98 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59 in quanto attività produttiva in zona agricola.

### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

#### **PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;



beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 14

mapp. 612 sub 5 Via Valli P.T.-1 Cat. D/7

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

**PD - nn. 3998 / 538 del 19.09.2014 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 9795 del 21.08.2014 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 30.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Monselice Sez. B Fg. 14

mapp. 612 sub 5 Via Valli P.T.-1 Cat. D/7

**Autorizzazioni edilizie**

La costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Monselice in data 2 dicembre 1981 al n. 1124;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Monselice in data 13 febbraio 1989 al n. 37;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Monselice in data 2 settembre 1992 al n. 207;
- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Monselice in data 7 ottobre 1996 al n. 142/S e 143/S;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Monselice in data 25 luglio 1983 e 16 maggio 1998 al n. 95/A 162 e 95/B 162.

**Certificazione categoria energetica**

Non è stata fornita certificazione energetica per l'immobile in oggetto.

**Criterio di stima adottato**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del "Valore di mercato" che consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili,

ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali è rettificato in relazione alla specificità dell'immobile. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

**Stima degli immobili**

Considerando le consistenze indicate nella tabella relativa al paragrafo "Descrizione dei beni"

<b>6</b>	<b>NCEU Monselice Via Valli Fg. 20 mapp. 612 sub 5</b>	<i>astalegale.net</i>	
	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/ mq.)</b>
	Capannone Laboratorio P.T.	675,00	450,00
	Capannone Soppalco P. 1	37,00	300,00
	Uffici P.Terra + P. Primo	356,00	800,00
	Ripostiglio P.T.	33,00	300,00
	Area scoperta	4.845,00	10,00
	Ampliamento previsto	517,00	200,00
		<b>Totale</b>	<b>761.400,00</b>

\*\*\*\*\*

**Immobili in Comune di Pozzonovo (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 19 ottobre 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un appartamento al piano primo ed un garage al piano terra parti di un piccolo condominio composto di sei unità abitative ed altrettanti garage edificato nel 2007, sito in Comune di Pozzonovo con accesso dal civico n. 51 di Via Merlin.; le due unità sono censite al NCEU Comune di Pozzonovo Fg. 5 mapp. 2635 sub 10 e mapp. 2635 sub 14 .

L'appartamento è al grezzo avanzato, (privo di pavimenti, porte, rivestimenti bagno e cucina, sanitari, caldaia , frutti dell'impianto elettrico) il garage è ultimato.

Di seguito la tabella da cui risultano le consistenze delle due unità

Pozzonovo (PD) Via Merlin 51					
Destinazione	Mapp/Sub	Altezza (m.)	Superficie (mq.)	Coeff. %	Superficie Commerciale (mq.)
<i>Appartamento P. 1</i>	<i>2635/10</i>	<i>2,70</i>	<i>72,30</i>	<i>100%</i>	<i>72,00</i>
<i>Poggiolo P. 1</i>	<i>2635/10</i>	<i>-</i>	<i>11,00</i>	<i>30%</i>	<i>3,00</i>
<i>Garage P.T.</i>	<i>2635/14</i>	<i>2,40</i>	<i>20,00</i>	<i>50%</i>	<i>10,00</i>
				<b>Totale</b>	<b>85,00</b>

**Identificazione catastale**

Le due unità sono così censite:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCEU Comune di Pozzonovo Fg. 5

- mapp. 2635 sub 10 Via A. Merlin P. 1 (In corso di costruzione)
- mapp. 2635 sub 14 Via A. Merlin P. T (In corso di costruzione)

Confini (mapp. 2635 sub 10): secondo l'elaborato planimetrico del mapp. 2635, a nord mapp. 2635 sub 2 (b.c.n.c. vano scala al piano primo), ad est mapp. 2635 sub 9, a sud prospetto su

scoperto mapp. 2635 sub. 6;

Confini (mapp. 2635 sub 14): ): secondo l'elaborato planimetrico del mapp. 2635, a nord mapp. 2635 sub 13, ad est cortile comune mapp. 2635 sub 3, a sud mapp. 2635 sub 15;

Nota: Le due unità sono prive di planimetria catastale ed individuabili solo nell'elaborato planimetrico in quanto unità immobiliari ancora in corso di definizione.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Gli immobili risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) cui sono pervenuti per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rep. 42607 del 29.11.2006 del notaio Agostini Roberto di Padova, trascritto ad Este l'11.01.2007 ai nn. 232/148, soggetto venditore "Democratici di sinistra, federazione di Padova".

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c.. così come riportati nell'atto di provenienza.

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

##### **PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Pozzonovo Fg. 5

mapp. 2635 sub 10 Via Merlin P.1 (In corso di costruzione)

mapp. 2635 sub 14 Via Merlin P.T (In corso di costruzione).

Altri immobili per i quali si rimanda all'allegata nota.

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

### **Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato originario è iniziata anteriormente al 01.09.1967, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pozzonovo in data 11.01.2007 al n. 41/06;
- Voltura del Permesso di Costruire presentato in data 26.01.2007 prot. n. 552.

### **Certificazione categoria energetica**

E' stata fornita per l'appartamento mapp. 2635 sub 10 A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'arch. Bottaro Caterina datato 20.01.2012 da cui risulta che l'unità immobiliare è di classe "D" con I.P.E. indice di prestazione energetica globale 118.892 kWh/m<sup>2</sup>.

### **Criterio di stima adottato**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del "Valore di mercato" che consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni in questione, nel caso di specie si considera un abbattimento del valore paria a circa il 15% in relazione allo stato di "grezzo avanzato" e quindi alla necessità di lavori di completamento. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*

**Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario di 900,00 €/mq. che già contempla, in relazione allo stato al “grezzo avanzato” e quindi alla necessità di lavori di completamento , un abbattimento implicito del 15% circa rispetto al valore medio di immobili di tipologia e caratteristiche simili nuovi ed ultimati. Per le consistenze si richiamano i valori ricavati nelle tabelle precedenti del paragrafo Descrizione dei beni.

<b>7</b>	<b>Pozzonovo (PD) Via Merlin</b>	<b>Superf. Commerciale (mq.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mq.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Appartamento P.1. Mapp. 2635/10	72,00	900,00	64.800,00
	Poggiolo P.1 Mapp. 2635/10	3,00	900,00	2.700,00
	Garage Mapp. 2635/14	10,00	900,00	9.000,00
			<b>Totale</b>	<b>76.500,00</b>

\*\*\*\*\*

**Terreno edificabile in Comune di Pozzonovo (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 19 ottobre 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di un'area edificabile sita in Comune di Pozzonovo avente accesso da via Rezzole della superficie catastale di mq. 13.485 identificata catastalmente al NCT Comune di Pozzonovo Fg. 5 mapp. 2516 – 2518 – 2520 – 2522 – 2523 – 2694. Il terreno che non è urbanizzato, attualmente è incolto e abbandonato, ha una potenzialità edificatoria di mc. 13.515 ed è compreso nella Variante parziale al P.R.G. detta "Vp 9" che amplia l'area di espansione C2.4, l'intervento prevede l'edificazione di edilizia residenziale popolare con "obbligo P.E.E.P.".

<b>N.C.T. Pozzonovo Fg. 5 mapp. 2516 – 2518 – 2520 – 2522 – 2523 -2694</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>Volumetria Edificabile (mc.)</b>
<i>Terreno Edificabile P.E.E.P.</i>	13.515,00

**Identificazione catastale**

I terreni sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

NCT Comune di Monselice Fg. 5

Mapp. 2516 di 2.645 mq. Semin. Arbor.

Mapp. 2518 di 2.561 mq. Semin. Arbor.

Mapp. 2520 di 534 mq. Semin. Arbor.

Mapp. 2522 di 7.090 mq. Semin. Arbor.

Mapp. 2523 di 365 mq. Semin. Arbor.

Mapp. 2694 di 290 mq. Semin. Arbor.

Sommano 13.485 mq.

### **Proprietà dei beni e provenienza**

I terreni risultano di piena proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenuti per:

- Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 11/10/2006 rep. n. 42.274 Notaio Roberto AGOSTINI di Padova. TRASCRIZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 4483 Registro Generale 7655;
- Collegata: Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 14/12/2006 rep. n. 42.739 Notaio Roberto AGOSTINI di Padova. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2007 - Registro Particolare 79 Registro Generale 103;
- Collegata: Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 12/06/2008 rep. n. 46.344 Notaio Roberto AGOSTINI di Padova. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2008 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 3801.
- Collegata: Compravendita a favore di C.G.M. S.R.L. COSTRUZIONI GENERALI MONSELICE con sede in MONSELICE C.F.: 00303200281 per atto del 01/06/2010 rep. n. 50.116 Notaio Roberto AGOSTINI di Padova. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3655.

### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Lo strumento attuativo urbanistico al quale l'area in oggetto è soggetta prevede modalità di intervento del tipo "obbligo P.E.E.P." il cui regolamento di attuazione è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 16.10.2008. L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale essenzialmente di tipologia "a schiera", "bifamiliare", "trifamiliare", a 2 elevazioni fuori terra e con parametri edilizi ascrivibili all'edilizia economica e popolare, così come previsto dalla



vigente normativa in materia, viabilità principale costituita da rete viaria di larghezza pari a ml. 7,00 ca. marciapiedi di larghezza ml. 2,00, la realizzazione di aree a verde e parcheggi secondo gli standard indicati. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate con progetto unitario. Il comune di Pozzonovo intende procedere all'attuazione dello strumento urbanistico P.E.E.P. con le modalità previste nel Regolamento di attuazione approvato con il C.C. n° 43 del 16.10.2008 valutando forme alternative all'esproprio per la realizzazione dello stesso.

Come previsto, infatti, dall'art. 34 della L.R. 11/04 il Comune può definire altre forme, alternative all'espropriazione, e si riserva di valutare altri modi, per l'attuazione dell'intervento, anche su proposta dei proprietari dell'area interessata, come peraltro previsto dal succitato regolamento per la realizzazione del P.E.E.P. approvato dal Comune di Pozzonovo al capo I, art.4, comma 6. Come previsto dall'art. 32 del T.U. per la determinazione dell'indennità d'esproprio è stato determinato il valore venale del bene pari ad 20,00/MQ. .

#### **Destinazione urbanistica dell'area**

L'area in oggetto che è stata ridelimitata e portata dal Comune a mq. 13.515 è compresa nella Variante parziale al P.R.G. detta "Vp 9" che amplia l'area di espansione C2.4, l'intervento prevede l'edificazione di edilizia residenziale popolare con "obbligo P.E.E.P.". La superficie territoriale grafica da P.R.G. è pari a 13.515 mq., l'indice territoriale di progetto è 1,00 il volume di progetto è di mc. 13.515,00 altezza massima prevista per gli edifici è di ml. 7,50.

#### **Trascrizioni ed iscrizioni a carico**

##### **PD - nn. 3628 / 522 del 10.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCT Comune di Pozzonovo Fg. 5

mapp. 2516 – mapp. 2518 – mapp. 2520 – mapp. 2522 – mapp. 2523 – mapp. 2694

Altri immobili per i quali si rimanda all'allegata nota.

Annotazione n. 829 del 24.10.2013 (Restrizione di beni)

**Criterio di stima adottato**

La valutazione degli immobili avviene mediante il metodo del "Valore di mercato".

Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato.

Nel caso di specie si è ritenuto corretto e prudentiale adottare una valutazione in linea con quella indicata dall'Amministrazione Comunale per la determinazione dell'indennità d'esproprio pari a 20,00 €/mq. che considerando l'indice territoriale pari ad 1,00 porta ad una identica valutazione al mc..

**Stima del valore degli immobili**

Si considera un valore unitario medio di 20,00 €/mc.

Per cui considerando la volumetria edificabile indicata precedentemente:

<b>8</b>	<b>N.C.E.U. Pozzonovo Fg. 5</b>			
	<b>mapp. 2516 – 2518 – 2520 – 2522 – 2523 -2694</b>			
	<b>Destinazione</b>	<b>Volumetria Edificabile Residenziale P.E.E.P. (mc.)</b>	<b>Valore Unitario (Euro/mc.)</b>	<b>Valore Totale (Euro)</b>
	Terreno Edificabile	13.515,00	20,000	<b>270.300,00</b>

\*\*\*\*\*

**Immobili in Comune di Tribano (PD)**

**Descrizione dei beni**

Lo scrivente ha visitato gli immobili in data 19 ottobre 2015, il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. (omissis) (Presidente della C.G.M. s.r.l.).

Trattasi di dieci negozi, dieci appartamenti ad uso civile abitazione, tredici garage e quattro magazzini parti di due condomini gemelli denominati "Condomini Mondrian" edificati nell'ambito di un intervento di riqualificazione del 2009. I due condomini si sviluppano su quattro livelli, piano interrato, terra, primo e secondo e sono ubicati in Comune di Tribano (Pd) aventi accesso dai civici nn. 1 e 3 di Viale Europa. Al piano interrato sono ubicati i garage ed i magazzini, al piano terra i negozi, ai piani primo e secondo gli appartamenti.

Alcune delle unità in oggetto sono da completare, sono infatti allo stato di "grezzo avanzato", in particolare sono da ultimare tutti i dieci appartamenti (privi di: porte, pavimenti, battiscopa, rivestimenti zona cucina e bagni, sanitari e rubinetteria, impianto elettrico da completare) e sette negozi (privi di: porte, battiscopa, rivestimento bagno, sanitari, impianto elettrico da completare) gli appartamenti sono tutti "liberi", due dei negozi ed un garage sono locati, un negozio precedentemente locato è libero da marzo 2015.

Le unità immobiliari sono così catastalmente identificate:

Negozi: NCEU Tribano Fg. 4 mapp. 881: sub 7 – sub 8 - sub 9 – sub 12 – sub 13 - sub 15 – sub 17 – sub 19 - sub 20 - sub 87

Appartamenti: NCEU Tribano Fg. 4 mapp. 881: sub 21 – sub 23 – sub 28 - sub 31 – sub 33 – sub 36 - sub 39 – sub 42 – sub 43 - sub 44;

Garage: NCEU Tribano Fg. 4 mapp. 881: sub 51 – sub 53 – sub 59 - sub 66 – sub 67 – sub 68 - sub 70 – sub 71 – sub 73 - sub 74 – sub 75 – sub 76;

Magazzini: NCEU Tribano Fg. 4 mapp. 881: sub 80 – sub 82 – sub 84 - sub 85.

Nelle tre tabelle che seguono le consistenze commerciali delle singole unità:

<b>Tribano Fg 4 Viale Europa 1-3</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Mapp./Sub.</b>	<b>Superficie commerciale (mq.)</b>
Negoziò (*)	881/7	64,00
Negoziò (*)	881/8	65,00
Negoziò	881/9	60,00
Negoziò (*)	881/12	65,00
Negoziò (*)	881/13	64,00
Negoziò	881/15	64,00
Negoziò (*)	881/17	64,00
Negoziò (*)	881/19	65,00
Negoziò (*)	881/20	64,00
Negoziò (**) P.T. + P.S1	881/87	91,00

(\*) Unità immobiliare al "grezzo avanzato"

(\*\*) Unità immobiliare "libera" dal marzo

<b>Tribano Fg. 4 Viale Europa 1 – 3</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Mapp./Sub.</b>	<b>Superficie commerciale (mq.)</b>
Appartamento (*)	881/21	121,00
Appartamento (*) (**)	881/23	94,00
Appartamento (*)	881/28	87,00
Appartamento (*)	881/31	94,00
Appartamento (*)	881/33	95,00
Appartamento (*)	881/36	94,00
Appartamento (*)	881/39	121,00
Appartamento (*)	881/42	56,00
Appartamento (*)	881/43	94,00
Appartamento (*)	881/44	94,00

(\*) Unità immobiliare al "grezzo avanzato"

(\*\*) Preliminare del 28.09.2009 C.G.M. / Metropole s.r.l. – Diffida ad adempiere

<b>Tribano Fg. 4 Viale Europa 1 – 3</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Mapp./Sub.</b>	<b>Superficie commerciale (mq.)</b>
Garage	881/51	14,00
Garage	881/53	8,00
Garage	881/59	9,00
Garage	881/66	16,00
Garage	881/67	15,00
Garage	881/68	11,00
Garage	881/69	10,00
Garage	881/70	20,00
Garage	881/71	17,00
Garage	881/73	15,00
Garage	881/74	8,00
Garage	881/75	13,00
Garage	881/76	13,00
Magazzino	881/80	37,00
Magazzino	881/82	27,00
Magazzino (**)	881/84	8,00
Magazzino	881/85	11,00

(\*\*) Preliminare del 28.09.2009 C.G.M. / Metropole s.r.l. – Diffida ad adempiere

### **Identificazione catastale**

Gli immobili sono così censiti:

Intestazione catastale: C.G.M. s.r.l. con sede in Monselice proprietà per 1/1

I negozi:

NCEU Comune di Tribano Fg. 4

- Mapp. 881 sub 7 Viale Europa 1/A P.T. Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 8 Viale Europa 1/B P.T. Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 9 Viale Europa 1/C P.T. Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 48 Rc. € 708,99
- Mapp. 881 sub 12 Viale Europa 1/F P.T. (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 13 Viale Europa 1/G P.T. (In corso di costruzione)

- Mapp. 881 sub 15 Viale Europa 3/B P.T. Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 51 Rc. € 753,30
- Mapp. 881 sub 17 Viale Europa 3/D P.T. (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 19 Viale Europa 3/F P.T. (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 20 Viale Europa 3/G P.T. (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 87 Viale Europa 3/E P.S1-T Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 70 Rc. € 1.033,95

Gli appartamenti:

NCEU Comune di Tribano Fg. 4

- Mapp. 881 sub 21 Viale Europa 1/1 P.1 Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 23 Viale Europa 1/3 P.1. Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 28 Viale Europa 3/2 P.1 Scala B (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 31 Viale Europa 3/5 P.1. Scala B (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 33 Viale Europa 3/7 P.1. Scala B (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 36 Viale Europa 1/9 P.2. Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 39 Viale Europa 1/12 P.2 Scala A (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 42 Viale Europa 3/10 P.2 Scala B (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 43 Viale Europa 3/11 P.2. Scala B (In corso di costruzione)
- Mapp. 881 sub 44 Viale Europa 3/12 P.2 Scala B (In corso di costruzione)

I garage ed i magazzini:

NCEU Comune di Tribano Fg. 4

- Mapp. 881 sub 51 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 26 Rc. € 42,97
- Mapp. 881 sub 53 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 14 Rc. € 23,14
- Mapp. 881 sub 59 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 16 Rc. € 26,44
- Mapp. 881 sub 66 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 30 Rc. € 49,58
- Mapp. 881 sub 67 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 27 Rc. € 44,62
- Mapp. 881 sub 68 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 20 Rc. € 33,05
- Mapp. 881 sub 69 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 18 Rc. € 29,75
- Mapp. 881 sub 70 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 38 Rc. € 62,80

- Mapp. 881 sub 71 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 32 Rc. € 52,89
- Mapp. 881 sub 73 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 28 Rc. € 46,27
- Mapp. 881 sub 74 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 13 Rc. € 21,48
- Mapp. 881 sub 75 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 24 Rc. € 39,66
- Mapp. 881 sub 76 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 23 Rc. € 38,01
- Mapp. 881 sub 80 Viale Europa P.S1. Cat. C/2 Cl. 4 Mq. 71 Rc. € 117,34
- Mapp. 881 sub 82 Viale Europa P.S1. Cat. C/2 Cl. 4 Mq. 51 Rc. € 84,29
- Mapp. 881 sub 84 Viale Europa P.S1. Cat. C/2 Cl. 4 Mq. 14 Rc. € 23,14
- Mapp. 881 sub 85 Viale Europa P.S1. Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 26 Rc. € 31,40

Gli immobili sono regolarmente censiti; le unità immobiliari censite "In corso di costruzione" sono quelle al grezzo avanzato, pertanto prive di planimetria catastale ed individuabili sull'elaborato planimetrico.

#### **Proprietà dei beni e provenienza**

Tutte le unità immobiliari risultano di proprietà di "C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice" con sede in Monselice (CF. 00303200281) a cui risultano pervenute per:

Atti di compravendita rep. 61030 del 03.12.2007 notaio Todeschini Premuda Lorenzo Trascritti il 17.12.1998 ai nn. 66898/35369 e nn. 66899/35370; venditori Caporali Alessandro e BE.NI. s.p.a..

#### **Contratti di locazione**

Tutte le unità immobiliari sono "libere" eccetto due negozi rispettivamente il mapp. 881 sub 9 ed il mapp. 881 sub 15 ed un garage mapp. 881 sub 71.

Il negozio censito come mapp. 881 sub 9 è locato a (omissis)

(omissis) il contratto di locazione datato 25.01.2014, indica in premessa l'esistenza tra le parti di un preliminare di compravendita (sottoscritto il 20.02.2014) per l'acquisto del negozio, prevede durata di sei anni a partire dal 25.01.2014 con facoltà di rinnovo. Il canone annuo di locazione è fissato in Euro 600,00 oltre IVA da pagarsi in unica soluzione entro i primi dieci giorni di marzo di ogni anno. Non è stato accertato se il contratto sia o meno registrato, la copia fornita è priva di timbro di registrazione, inoltre la data indicata di sottoscrizione del preliminare è neces-

sariamente errata non potendo essere successiva alla data del contratto di locazione. Il canone indicato pari a d Euro 600,00 all'anno è palesemente fuori mercato.

Il negozio censito come mapp. 881 sub 15 è locato ad (omissis)

(omissis) Il contratto di locazione datato 25.01.2014, prevede durata di sei anni dal 15.01.2014 con facoltà di rinnovo, il canone annuo è di Euro 5.400,00 oltre IVA da pagarsi in rate mensili di Euro 450,00. Non è stato accertato se il contratto sia o meno registrato, la copia fornita è priva di timbro

Il garage censito come mapp. 881 sub 71 è locato a (omissis)

Il contratto di locazione datato 30.04.2013, prevede durata di quattro anni dal 01.05.2013 con facoltà di rinnovo, il canone annuo è di Euro 786,89 oltre IVA da pagarsi in rate bimestrali comprensive di IVA di Euro 160,00. Non è stato accertato se il contratto sia o meno registrato, la copia fornita è priva di timbro.

#### **Trascrizioni ed iscrizioni contro**

##### **PD - nn. 6984 / 1406 del 24.02.2009 – Ipoteca volontaria**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: mutuo fondiario rep. 47724 del 18.02.2009 notaio Agostini Roberto di Padova;

somma iscritta: complessivamente Euro 5.400.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Tribano Fg. 4

mapp. 160 sub 3 – sub 4 - sub 5 – sub 6 Via Barbarigo S. Gregorio

NCT Comune di Tribano Fg. 4

mapp. 418 – mapp. 162 – mapp. 489 – mapp. 490 – mapp. 491 –

NCEU Comune di Tribano Fg. 4

Mapp. 126 Via Barbarigo – mapp. 412 – mapp. 419 Via Barbarigo S. Gregorio

NCT Comune di Tribano Fg. 4



Mapp. 419 E.U. – mapp. 488 E.U. – mapp. 487 E.U. – mapp. 412 E.U.

Annotazioni per restrizioni beni n. 6697 del 26.10.2011 - n. 7425 del 01.12.2011 – n. 490 del 31.01.2012 – n. 1048 del 01.03.2012 – n. 1263 del 12.03.2012 – n. 1829 del 10.04.2012 – n. 2355 del 14.05.2012 – n. 2688 del 31.05.2012 – n. 6065 del 23.12.2013 – n. 6110 del 27.12.2013

**PD - nn. 23202 / 3545 del 23.07.2013 – Ipoteca giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: decreto ingiuntivo rep. 1238/2012 del 22.11.2012 Tribunale di Padova sez. di Este;

somma iscritta: complessivamente Euro 78.000,00;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Tribano Fig. 4:

mapp. 881 sub 7 – sub 8 – sub 9 – sub 12 – sub 13 – sub 15 – sub 17- sub 18 – sub 19  
sub 20 – sub 21 – sub 22 – sub 23 – sub 28 – sub 31 – sub 33- sub 35 – sub 36 – sub 39  
sub 42 – sub 43 – sub 44 – sub 51 – sub 53 – sub 56 – sub 58- sub 59 – sub 66 – sub 67  
sub 68 – sub 69 – sub 70 – sub 71 – sub 73 – sub 74 – sub 75- sub 76 – sub 80 – sub 82  
sub 83 – sub 84 – sub 85

A questa formalità è collegata la seguente annotazione:

Annotazione n. 5489 del 13/11/2013 (Restrizione di beni)

**PD - nn. 19338 / 14056 del 27.06.2014 – Domanda giudiziale**

a favore: (omissis)

contro: C.G.M. s.r.l. Costruzioni Generali Monselice (CF. 00303200281);

titolo: domanda giudiziale esecuzione in forma specifica rep. 1536/2014 Tribunale di Padova;

beni: per la piena proprietà: NCEU Comune di Tribano Fig. 4:

mapp. 881 sub 19 Viale Europa n. 3/F (In corso di costruzione)

**Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato originario è iniziata posteriormente al 1° settembre 1967. Risulta-

no rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Tribano in data 14 gennaio 2009 al n. 13/2008;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Tribano in data 22 giugno 2009 al n. 13BIS/2008;
- Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Tribano in data 19 settembre 2011 al n. 39/2010;
- S.C.I.A. presentata al Comune di Tribano in data 18 novembre 2013

#### **Certificazione categoria energetica**

Non sono state fornite certificazioni energetiche A.P.E. relative alle unità in oggetto. Nelle relazioni tecniche di progetto e nei depliant le unità sono indicate di classe "B"; tale indicazione è verosimile, si è infatti accertato che per le altre unità immobiliari parti degli stessi fabbricati (compravendute a terzi) esiste certificazione energetica indicante l'appartenenza alla classe "B".

#### **Vincoli – Oneri – Servitù**

Accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c. e come riportato nell'allegato atto di provenienza.

#### **Criterio di stima**

La stima degli immobili avviene mediante il metodo sintetico comparativo del "Valore di mercato" che consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili, ubicati nella stessa zona, il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocazione sul mercato. Il valore medio unitario desunto dalle banche dati (Agenzia del territorio O.M.I. Valori al I semestre 2015) e da agenzie immobiliari e operatori immobiliari locali viene rettificato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni in questione, nel caso di specie si considera un abbattimento del

valore paria a circa il 15% in relazione allo stato di “grezzo avanzato” e quindi alla necessità di lavori di completamento. Per in negozi e gli appartamenti al “grezzo avanzato” quindi da ultimare, si considera un valore di 1.000,00 Euro/mq., per i negozi ultimati e già locati in relazione alla potenziale redditività (dimostrata dal negozio locato a valori di mercato) la valutazione è di 1.300,00 Euro/mq. . Per i garage la valutazione unitaria rapportata ad una superficie commerciale calcolata al 50% è di 1.000,00 Euro/mq. per i magazzini è di 800,00 Euro/mq..

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima, come da consuetudine nel settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.



**Stima del valore degli immobili**

Per le consistenze si richiamano le superfici indicate nelle tabelle precedenti del paragrafo “Descrizione dei beni”, i valori unitari sono quelli indicati nel paragrafo “Criterio di stima”.

9	Tribano Viale Europa 1 -3	NCEU Fg. 4						
			Destinazione	Mapp./Sub.	Superficie Commerc. (mq.)	Valore Unitario (Euro/mq.)	Valore Totale (Euro)	
			Negozio (*)	881/7	64,00	1.000,00	64.000,00	
			Negozio (*)	881/8	65,00	1.000,00	65.000,00	
			Negozio	881/9	60,00	1.300,00	78.000,00	
			Negozio (*)	881/12	65,00	1.000,00	65.000,00	
			Negozio (*)	881/13	64,00	1.000,00	64.000,00	
			Negozio	881/15	64,00	1.300,00	83.200,00	
			Negozio (*)	881/17	64,00	1.000,00	64.000,00	
			Negozio (*)	881/19	65,00	1.000,00	65.000,00	
			Negozio (*)	881/20	64,00	1.000,00	64.000,00	
			Negozio (**) P.T. + P.S1	881/87	91,00	1.300,00	118.300,00	
							<b>Totale</b>	<b>730.500,00</b>

(\*) Unità immobiliare al “grezzo avanzato”

(\*\*) Libero da marzo 2015

10	Tribano Viale Europa 1 -3	NCEU Fg. 4			
	Destinazione	Mapp./Sub.	Superficie Commer. (mq.)	Valore Unitario (Euro/mq.)	Valore Totale (Euro)
	Appartamento (*)	881/21	121,00	1.000,00	121.000,00
	Appartamento (*) (**)	881/23	94,00	1.000,00	94.000,00
	Appartamento (*)	881/28	87,00	1.000,00	87.000,00
	Appartamento (*)	881/31	94,00	1.000,00	94.000,00
	Appartamento (*)	881/33	95,00	1.000,00	95.000,00
	Appartamento (*)	881/36	94,00	1.000,00	94.000,00
	Appartamento (*)	881/39	121,00	1.000,00	121.000,00
	Appartamento (*)	881/42	56,00	1.000,00	56.000,00
	Appartamento (*)	881/43	94,00	1.000,00	94.000,00
	Appartamento (*)	881/44	94,00	1.000,00	94.000,00
				<b>Totale</b>	<b>950.000,00</b>

(\*) Unità immobiliare al grezzo avanzato

(\*\*) Preliminare del 28.09.2009 C.G.M. / Metropole s.r.l. – Diffida ad adempiere del 19.05.2014

11	Tribano Viale Europa 1 -3		NCEU Fg. 4		
	Destinazione	Mapp./Sub.	Superficie Commerc. (mq.)	Valore Unitario (Euro/mq.)	Valore Totale (Euro)
	Garage	881/51	14,00	1.000,00	14.000,00
	Garage	881/53	8,00	1.000,00	8.000,00
	Garage	881/59	9,00	1.000,00	9.000,00
	Garage	881/66	16,00	1.000,00	16.000,00
	Garage	881/67	15,00	1.000,00	15.000,00
	Garage	881/68	11,00	1.000,00	11.000,00
	Garage	881/69	10,00	1.000,00	10.000,00
	Garage	881/70	20,00	1.000,00	20.000,00
	Garage	881/71	17,00	1.000,00	17.000,00
	Garage	881/73	15,00	1.000,00	15.000,00
	Garage	881/74	8,00	1.000,00	8.000,00
	Garage	881/75	13,00	1.000,00	13.000,00
	Garage	881/76	13,00	1.000,00	13.000,00
	Magazzino	881/80	37,00	800,00	29.600,00
	Magazzino	881/82	27,00	800,00	21.600,00
	Magazzino (**)	881/84	8,00	800,00	6.400,00
	Magazzino	881/85	11,00	800,00	8.800,00
				<b>Totale</b>	<b>235.400,00</b>

(\*\*) Preliminare del 28.09.2009 C.G.M. / Metropole s.r.l. – Diffida ad adempiere del 19.05.2014

## Conclusioni

La presente C.T.U., come da incarico, è finalizzata alla verifica dei valori indicati nella perizia immobiliare del 29.12.2014 allegata al piano concordatario a firma del geom. Andrea Giuliani di Padova. In questa ottica, nella tabella che segue, vengono riportate, per ciascun immobile, le valutazioni dello scrivente C.T.U. e del geom. Giuliani, e la differenza percentuale tra le due stime.

	<b>Immobili di proprietà C.G.M. s.r.l.</b>	<b>Valutazione C.T.U.</b>	<b>Valutazione Geom. A. Giuliani</b>	<b>Differenza %</b>
	<b>Ubicazione - Descrizione</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	
<b>1</b>	Battaglia Terme - Appartamenti	290.000,00	406.000,00	- 28%
<b>2</b>	Ficarolo - Negozi + garage	212.740,00	214.035,00	-1%
<b>3</b>	Grado – Ca' Laguna - Bungalow	99.600,00	182.600,00	-45%
<b>4</b>	Monselice - Terreno P.I.R.U.E.A. 1	717.564,00	717.564,00	-
<b>5</b>	Monselice - Terreno P.I.R.U.E.A. 2	464.842,80	464.842,80	-
<b>6</b>	Monselice – Capannone	761.400,00	997.000,00	-23%
<b>7</b>	Pozzonovo – Appartamento + garage	76.500,00	102.000,00	- 24%
<b>8</b>	Pozzonovo – Terreno edificabile P.E.E.P.	270.300,00	270.300,00	-
<b>9</b>	Tribano – 10 Negozi	730.500,00	999.000,00	-27%
<b>10</b>	Tribano – 10 Appartamenti	950.000,00	1.140.000,00	-17%
<b>11</b>	Tribano – Garage e magazzini	235.400,00	302.400,00	-23%
	<b>Totale</b>	<b>4.808.846,80</b>	<b>5.795.741,80</b>	<b>- 17%</b>

La valutazione data dallo scrivente C.T.U. all'intero compendio è pertanto inferiore del 17% rispetto a quella indicata nella perizia del geom. Giuliani allegata al piano concordatario.

Le due stime, che per quanto riguarda i terreni edificabili (Monselice PIRUEA 1 e PIRUEA 2 e Pozzonovo PEEP) sono assolutamente in linea, differiscono invece di circa il 23% relativamente alla valutazione dei fabbricati. Tale differenza, secondo chi scrive, è imputabile a due ordini di motivi: il primo è una generale sopravvalutazione da parte del geom. Giuliani del valore unitario

dei vari fabbricati che non rispecchia completamente la situazione attuale di grave crisi del mercato immobiliare che registra un'offerta assolutamente esuberante rispetto alla domanda ed un trend delle quotazioni costantemente in calo ormai da otto anni;

il secondo è la valutazione non coerente relativa alle unità immobiliari da completare (catastalmente indicate come in corso di costruzione); il tecnico pur descrivendo le stesse allo stato di "grezzo avanzato" (che evidenzia la necessità di lavori di completamento) indica poi una stima con valori al "finito", come se le unità fossero ultimate; per tutte le unità indicate "allo stato grezzo avanzato" lo scrivente C.T.U. ritiene che i necessari lavori di completamento abbiano un'incidenza rispetto al valore del bene ultimato pari a circa il 15% e che tale incidenza vada adeguatamente ponderata nella stima .

Tanto si doveva

Padova 3 febbraio 2016

Il C.T.U.

Ing. Sandro Simonelli

#### **Allegati**

- 1) Rilievo fotografico (Battaglia Terme – Ficarolo – Grado – Monselice - Pozzonovo)
- 2) Rilievo fotografico (Tribano)
- 3) Vsure catastali
- 4) Elaborati planimetrici e planimetrie (Battaglia Terme – Ficarolo – Pozzonovo)
- 5) Elaborati planimetrici e planimetrie (Grado – Monselice)
- 6) Estratti di mappa terreni (Monselice PIRUEA 1 – PIRUEA2 – Pozzonovo PEEP)
- 7) Elaborati planimetrici Tribano + 3 planimetrie catastali negozi
- 8) Planimetrie garage e magazzini Tribano
- 9) Elenchi note Trascrizioni ed Iscrizioni – Elenchi note con restrizioni per Comune
- 10) Singole note Trascrizioni ed Iscrizioni
- 11) Quadro Riassuntivo - Proprietà (omissis)
- 12) Visure catastali: (omissis)
- 13) Planimetrie catastali: (omissis)
- 14) Specifica giudiziale competenze e spese del C.T.U.