

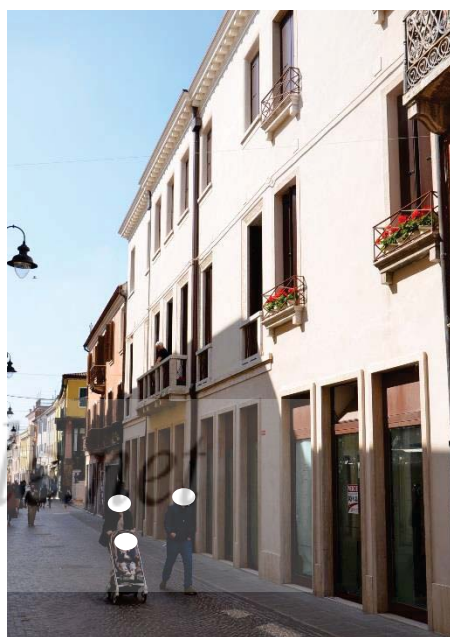
TRIBUNALE di PADOVA

G.D. DOTT.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO

Consulenza Tecnica d'Ufficio



Lotti edificabili in via Due Giugno e via Belluno a Legnaro (PD)



Edificio in Corso Vittorio Emanuele II n. 82 ad Adria (RO)

Fallimento n. 52/2018

Fallimento della società **LA SORGENTE SRL** con sede legale in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] avente ad oggetto l'attività immobiliare mediante l'acquisto, vendita, locazione di beni immobili, legalmente rappresentata da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

Curatore fallimentare:

Dott.ssa Rafaella Bressan con studio in Montegrotto Terme |PD|

C.T.U.: Arch. Mauro BASSINI con studio in Selvazzano Dentro |PD|

**ARCHITETTO
MAURO BASSINI**
Via Pelosa 78
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
tel.049 8685337
studio@architettobassini.it

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	4
2.	PREMESSE	7
3.	INDAGINI SVOLTE	7
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	8
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ...	15
CAPITOLO I.	LOTTI EDIFICABILI IN VIA BELLUNO E VIA DUE GIUGNO A LEGNARO	16
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U.-N.C.T.)	16
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	18
3.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	21
4.	TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI	26
5.	STORIA CATASTALE	27
6.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE	30
7.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	32
8.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	32
9.	CONFINI DI PROPRIETA'	32
10.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA	33
11.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	36
12.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	36
13.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	37
14.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	37
15.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	37
CAPITOLO II.	EDIFICIO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 82 AD ADRIA (RO)	40
1.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROVIGO (N.C.E.U.)	40
2.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	41
3.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	44
4.	TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI	52
5.	STORIA CATASTALE	53

6.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	54
7.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	56
8.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	58
9.	CONFINI DI PROPRIETA'	59
10.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	62
11.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	67
12.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	70
13.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	73
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	73
15.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	74
16.	STIMA DEL VALORE DEL BENE	75
CAPITOLO III.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO	83



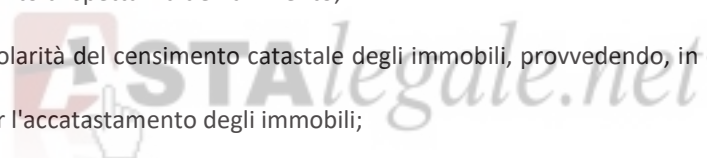
1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD) c.a.p. 35030, via Pelosa 78, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. dott.ssa Maria Antonia Maiolino, con apposito provvedimento, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. descrizione dei beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la



data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

OFFERTE IN AUMENTO: [lasciare in bianco].

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: [lasciare in bianco].

2. PREMESSE

I beni oggetto del fallimento sono localizzati in provincia di Padova nel comune di Legnaro ed in provincia di Rovigo in comune di Adria.

Da indagini effettuate successivamente alla Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, è risultato che la società risulta essere proprietaria di alcuni terreni situati a Legnaro, che non risultano catastalmente intestati a La Sorgente S.r.l.

Detti beni risultano in proprietà alla società fallita in base all'atto di compravendita del 04.11.2003 Rep. n. 16.703 del Notaio Mario Caracciolo di Padova, trascritto a Padova il 11.11.2003 ai nn. 48908 R.G. e 30456 R.P.

La descrizione e valutazione di questi beni verrà trattata con un elaborato peritale separato, che verrà depositato successivamente.



3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso le **Agenzie del Territorio di Padova e Rovigo**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.
- copia planimetrie catastali
- visura catastale per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso gli **Uffici Tecnici dei Comuni di Legnaro e Adria** per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie, se presenti

- Certificato di Destinazione Urbanistica.

È stato eseguito un sopralluogo nei siti oggetto di perizia nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi delle trascrizioni della sentenza dichiarativa di fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato (allegato A).

BENI IN LEGNARO

Nota Di Trascrizione

Registro Generale n. 22091

Registro Particolare n. 14310

Presentazione n. 12 del 07.06.2018

Direzione Provinciale di PADOVA

Ufficio Provinciale – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E515 – Legnaro (PD)						
Catasto	Fabbricati						
Sezione Urbana	-	Foglio	12	Particella	584	subalterno	-
Natura	D1 – Opifici	Consistenza	-				
Indirizzo	via Due Giugno	n. civico	-				
Piano	T						



Immobile n. 2

Comune	E515 – Legnaro (PD)				
Catasto	Fabbricati				
Sezione Urbana	-	Foglio	12	Particella	585 subalterno 19
Natura	F1 – Area Urbana	Consistenza	10 mq		
Indirizzo	via Belluno	n. civico -			
Piano	T				

Immobile n. 3

Comune	E515 – Legnaro (PD)				
Catasto	Terreni				
Foglio	12	Particella	534	subalterno	-
Natura	T - Terreno	Consistenza	7 are 69 centiare		

Immobile n. 4

Comune	E515 – Legnaro (PD)				
Catasto	Terreni				
Foglio	12	Particella	707	subalterno	-
Natura	T - Terreno	Consistenza	17 are 75 centiare		

Immobile n. 5

Comune	E515 – Legnaro (PD)				
Catasto	Terreni				
Foglio	12	Particella	714	subalterno	-
Natura	T - Terreno	Consistenza	50 centiare		

Unità negoziale n. 2*Immobile n. 1*

Comune	E515 – Legnaro (PD)				
Catasto	Terreni				

Foglio 12 Particella 637 subalterno -
Natura T - Terreno Consistenza 4 are 21 centiare

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Favore

Denominazione o ragione sociale Massa dei creditori del Fallimento La Sorgente Srl

Sede

Codice fiscale –

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 13/72

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di Contro

Denominazione o ragione sociale La Sorgente Srl

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 13/72

BENI IN ADRIA

Nota Di Trascrizione

Registro Generale n. 4768

Registro Particolare n. 3389



Presentazione n. 9 del 08.06.2018

Direzione Provinciale di ROVIGO

Ufficio Provinciale – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Sezione B – Immobili**Unità negoziale n. 1*****Immobile n. 1***

Comune	A059 - Adria (RO)					
Catasto	Fabbricati					
Sezione Urbana	AD	Foglio	42	Particella	242	subalterno 21
Natura	C1 – Negozi e botteghe				Consistenza	1 mq
Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II				n. civico -	
Piano	T					

Immobile n. 2

Comune	A059 - Adria (RO)					
Catasto	Fabbricati					
Sezione Urbana	AD	Foglio	42	Particella	242	subalterno 22
Natura	C1 – Negozi e botteghe				Consistenza	69 mq
Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II				n. civico -	
Piano	T					

Immobile n. 3

Comune	A059 - Adria (RO)					
Catasto	Fabbricati					
Sezione Urbana	AD	Foglio	42	Particella	242	subalterno 23
Natura	C1 – Negozi e botteghe				Consistenza	26 mq
Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II				n. civico -	

11

Piano T

Immobile n. 4

Comune A059 - Adria (RO)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 150 subalterno 3

Natura F1 – Area urbana Consistenza 9 mq

Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -

Piano T

Immobile n. 5

Comune A059 - Adria (RO)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 149 subalterno 27

Natura F1 – Area urbana Consistenza 4 mq

Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -

Piano T

Immobile n. 6

Comune A059 - Adria (RO)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 242 subalterno 40

Natura F3 – Unità in corso di costr. Consistenza -

Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -

Piano T

Immobile n. 7

Comune A059 - Adria (RO)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 242 subalterno 42



Natura	F3 – Unità in corso di costr.	Consistenza -
Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II	n. civico -

Immobile n. 8

Comune	A059 - Adria (RO)	
Catasto	Fabbricati	
Sezione Urbana	AD Foglio 42	Particella 149 subalterno 40
Sezione Urbana	AD Foglio 42	Particella 242 subalterno 46
Natura	C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.	Consistenza 15 mq
Indirizzo	via Ruzzina	n. civico -
Piano	T	

Immobile n. 9

Comune	A059 - Adria (RO)	
Catasto	Fabbricati	
Sezione Urbana	AD Foglio 42	Particella 149 subalterno 42
Sezione Urbana	AD Foglio 42	Particella 242 subalterno 47
Natura	F5 - Lastrico solare	Consistenza 180 mq
Indirizzo	via Ruzzina	n. civico -
Piano	1	

Immobile n. 10

Comune	A059 - Adria (RO)	
Catasto	Fabbricati	
Sezione Urbana	AD Foglio 42	Particella 149 subalterno 37
Natura	C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.	Consistenza 15 mq
Indirizzo	via Ruzzina	n. civico -
Piano	T	

Immobile n. 11

Comune A059 - Adria (RO)
Catasto Fabbricati
Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 242 subalterno 50
Natura A2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 5,0 vani
Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -
Piano 1

Immobile n. 12

Comune A059 - Adria (RO)
Catasto Fabbricati
Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 242 subalterno 51
Natura A2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 5,0 vani
Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -
Piano 2

Immobile n. 13

Comune A059 - Adria (RO)
Catasto Fabbricati
Sezione Urbana AD Foglio 42 Particella 242 subalterno 54
Natura F5 - Lastrico solare Consistenza 45 mq
Indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. civico -
Piano 1

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Favore

Denominazione o ragione sociale Massa dei creditori del Fallimento La Sorgente Srl

Sede

Codice fiscale –

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di Contro

Denominazione o ragione sociale La Sorgente Srl

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova e Rovigo COINCIDONO, fatta eccezione per i beni siti ad Adria individuati al Foglio 42, particella 242, sub 42: successivamente alla trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, con apposita pratica catastale il sub 42 è stato soppresso ed ha generato i sub 55 e 56.

Considerato che il sub 42 individuava due negozi al grezzo ed un volume completamente da ristrutturare con caratteristiche fisiche e costruttive e tempi di realizzazione completamente differenti, al fine di poter rendere commercialmente più appetibili e alienabili in modo autonomo i singoli lotti, lo scrivente ha ritenuto economicamente conveniente per la procedura effettuare un frazionamento che permettesse di dividere il volume edificabile, da ristrutturare, dal rimanente complesso edilizio.

15

capitolo I. **LOTTE EDIFICABILI IN VIA BELLUNO E VIA DUE GIUGNO A LEGNARO**



Lotti edificabili, Via Belluno e Via Due Giugno a Legnaro (PD)

1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U.-N.C.T.).

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

COMUNE DI LEGNARO - Catasto Fabbricati | Foglio 12

Particella 584

Cat. D/1 | Rendita Euro 58,00 | via Due Giugno piano: T;

Particella 585

sub 19 | Cat. area urbana | cons. 10 mq | via Belluno piano: T;

COMUNE DI LEGNARO - Catasto Terreni | Foglio 12:

Particella 534

Qualità seminativo | cl. 3 | sup. 769 mq | RD Euro 5,13 | RA Euro 3,57 |

Particella 707

Qualità prato arbor | cl. U | sup. 1775 mq | RD Euro 11,85 | RA Euro 6,88 |

Particella 714

Qualità prato arbor | cl. U | sup. 50 mq | RD Euro 0,33 | RA Euro 0,19 |

Intestati:

LA SORGENTE S.R.L. con sede in [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/1

COMUNE DI LEGNARO - Catasto Terreni | Foglio 12:

Particella 637

Qualità seminativo | cl. 3 | sup. 421 mq | RD Euro 2,81 | RA Euro 1,96 |

Intestati:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/9

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/16 in regime di comunione dei beni

LA SORGENTE S.R.L. con sede in [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 13/72

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] | Proprietà pe 1/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 8/72 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/8

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/8 in regime



di separazione dei beni

██████████ nato a ██████████ il ██████████ | C.F. ██████████ | Proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ | C.F. ██████████ | Proprietà per 1/18 in regime di comunione dei beni con ██████████

2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Aggiornamento al 14.09.2018 | Beni:

COMUNE DI LEGNARO Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle

584 Via Due Giugno Cat. D/1 Piano T

585 sub. 19 Via Belluno Piano T – area urbana di mq. 10 corrispondente a porzione dell'area censita al Catasto Terreni Foglio 12 particella **585** ex 542 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di mq. 1305 Ente Urbano

COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particelle

584 ex 545 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di mq. 39 Ente Urbano

534 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di are 07.69

707 ex 378 di are 17.75

714 ex 378 di are 00.50

QUOTA DI 13/72 COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particella

637 ex 546 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di are 04.21

a) **COMUNE DI LEGNARO** Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle

584 Via Due Giugno Cat. D/1 Piano T

585 sub. 19 Via Belluno Piano T – area urbana di mq. 10 corrispondente a porzione dell'area censita al Catasto Terreni Foglio 12 particella **585** ex 542 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di mq. 1305 Ente Urbano

COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particelle

584 ex 545 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di mq. 39 Ente Urbano

534 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di are 07.69

QUOTA DI 13/72 COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particella

637 ex 546 ex **488** ex 476 ex 342 ex **100** di are 04.21

Nel ventennio il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particella 100 era di proprietà della ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ – proprietario 1/1 – bene personale

(per aver acquistato con atto in data 13.05.1992 Rep. 64.039 Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco Trascritto a Padova il 19.05.1992 ai n.ri 12.723/8.587 il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 13 di are 10.60 – 16 di are 37.14 – 96 di Ha. 1.95.61 – 98 di are 35.65 – 99 di Ha. 2.52.71 – **100** di Ha. 5.04.58 – 138 di are 7.54 – 139 di are 9.17 – 140 di are 17.06 – 143 di Ha. 1.34.25)

Nel ventennio il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 190 di are 48.00 – 424 ex 373 ex 189 di H. 1.08.10 – 377 ex 196 di are 8.60 – 393 di are 1.78, era di proprietà della ditta:

██████████ con sede in ██████████

(per aver acquistato con atto in data 23.06.1970 Rep. 15.204 Notaio Giuseppe Giardini di Este Trascritto a Padova il 16.07.1970 ai n.ri 9.965/8.120 il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 100/b e 143/b poi rispettivamente particelle 189 e 190 di totali Ha. 1.59.00, e con atto di compravendita in data 14.06.1976 Rep. 13.881 Notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco Trascritto a Padova il 09.07.1976 ai n.ri 10.355/8.212 il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particella 196 di are 8.80)

- con atto di compravendita in data 22.07.1999 Rep. 14.235 Notaio Roberto Agostini di Padova Trascritto a Padova l'11.08.1999 ai n.ri 27.278/18.487 la ██████████
██████████ con sede in Legnaro ha

venduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] – coniugato in regime di comunione legale – il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 190 di are 48.00 – 373 di Ha. 1.08.10 – 377 di are 8.60 – 393 di are 1.78, passa alla ditta:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietario in regime di comunione legale

A questo punto i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, ciascuno per i propri diritti, con atto di compravendita in data 04.11.2003 Rep. 16.703 Notaio Mario Caracciolo di Padova Trascritto a Padova l'11.11.2003 ai n.ri 48.908/30.456 hanno venduto alla "LA SORGENTE S.r.l." con sede in [REDACTED] il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 377 di are 8.60 – 393 di are 1.78 – 424 di Ha. 1.07.60 – 426 di are 0.88 – 427 di are 1.15 – 430 di are 0.95 – 513 di are 34.87 – 514 di are 4.27 – 515 di are 6.38 – 343 di are 1.35 – ~~488~~ di Ha. 1.31.48 – 517 di are 1.62 – 518 di are 0.55 – 519 di are 3.60 – 520 di are 4.72 – 521 di are 3.50, passa alla ditta:

"LA SORGENTE S.r.l." con sede in [REDACTED]

ATTUALE PROPRIETARIA

b) **PARTICELLE 350 – 374 – 378 – 394**

Nel ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

[REDACTED]

(per aver ricevuto con decreto di esproprio emesso dalla Provincia di Padova in data 10.12.1996 n. 1528 e Trascritto a Padova il 19.12.1996 ai n.ri 29.452/20.916 e 29.474/20.938 il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 394 di are 0.02 – 374 di are 1.10 – 378 di are 0.20 – 347 di are 0.28 – 349 di are 0.20 – 350 di are 0.03)

- con atto di compravendita in data 06.03.2007 Rep. 3.426 Notaio Emanuela Di Maggio di Stanghella Trascritto a Padova il 26.03.2007 ai n.ri 15.797/8.555 la [REDACTED] ha venduto alla "LA SORGENTE S.r.l." con sede in [REDACTED] il bene in Comune di Legnaro censito al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 394 di are 0.02 – 374 di are 1.10 – 378 di are 0.20 – 347 di are 0.28 – 349 di are 0.20

– 350 di are 0.03, passa alla ditta:

“LA SORGENTE S.r.l.” con sede in Padova

ATTUALE PROPRIETARIA

3. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA volontaria iscritta a Padova l'11.11.2003 ai n.ri 48.909/11.455 per €. [REDACTED] Capitale €.

[REDACTED] anni 5 in forza di apertura di credito in data 04.11.2003 Rep. 16.704 Notaio Mario Caracciolo di Padova

a favore:

[REDACTED] con

sede in [REDACTED] e con domicilio eletto in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED]

a carico

“LA SORGENTE S.r.l.” con sede in [REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particelle

377 di Ha. 00.07.60

393 di Ha. 00.01.78 Ente Urbano

424 di Ha. 01.07.60

426 di Ha. 00.00.88

427 di Ha. 00.01.15

430 di Ha. 00.00.95

513 di Ha. 00.34.87

514 di Ha. 00.04.27

515 di Ha. 00.06.38

343 di Ha. 00.01.35

488 di Ha. 01.31.48

517 di Ha. 00.01.62

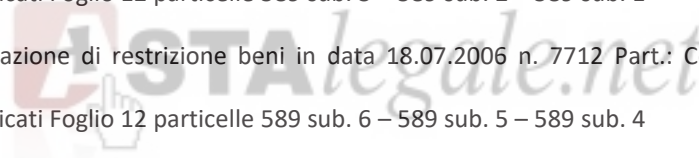
518 di Ha. 00.00.55

519 di Ha. 00.03.60

520 di Ha. 00.04.72

521 di Ha. 00.03.50

- annotazione di riduzione somma in data 05.01.2005 n. 140 Part: si riduce la somma mutuata da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di restrizione beni in data 05.01.2005 n. 141 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particella 523 di are 21.04 Ente Urbano
- annotazione di restrizione beni in data 28.06.2006 n. 6579 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 589 sub. 3 – 589 sub. 2 – 589 sub. 1
- annotazione di restrizione beni in data 18.07.2006 n. 7712 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 589 sub. 6 – 589 sub. 5 – 589 sub. 4
- annotazione di restrizione beni in data 04.08.2006 n. 8562 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 589 sub. 18 – 589 sub. 17 – 589 sub. 16 – 589 sub. 15 – 589 sub. 14 – 589 sub. 13
- annotazione di restrizione beni in data 17.01.2007 n. 581 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particelle 540 di are 07.93 – 541 di are 07.58
- annotazione di riduzione somma in data 17.01.2007 n. 582 Part.: Si riduce la somma mutuata da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED] e l'iscrizione ipotecaria da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di restrizione beni in data 20.03.2007 n. 2950 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 589 sub. 9 – 589 sub. 8 – 589 sub. 7 – 589 sub. 12 – 589 sub. 11 – 589 sub. 10
- annotazione di restrizione beni in data 27.07.2007 n. 9667 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 625 sub. 18 – 625 sub. 17 – 625 sub. 16



- annotazione di restrizione beni in data 24.09.2007 n. 12091 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particella 643 e Catasto Terreni Foglio 12 particelle 643 – 644
- annotazione di restrizione beni in data 01.10.2007 n. 12347 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 646 sub. 3 – 646 sub. 2 – 646 sub. 1
- annotazione di restrizione beni in data 05.10.2007 n. 12521 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 625 sub. 3 – 625 sub. 2 – 625 sub. 1 – 625 sub. 6 – 625 sub. 5 – 625 sub. 4
- annotazione di restrizione beni in data 11.02.2008 n. 1530 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 625 sub. 9 – 625 sub. 8 – 625 sub. 7 – 625 sub. 12 – 625 sub. 11 – 625 sub. 10 e Catasto Terreni Foglio 12 particella 642 di are 2.14
- annotazione di restrizione beni in data 07.05.2008 n. 3906 Part Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 648 sub. 2 – 648 sub. 3 – 648 sub. 1 – 649 sub. 2 – 649 sub. 3 – 649 sub. 1 e Catasto Terreni Foglio 12 particelle 648 di are 3.51 – 649 di are 3.46
- annotazione di riduzione somma in data 10.11.2008 n. 9433 Part.: Si riduce la somma mutuata da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED] e l'iscrizione ipotecaria da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di proroga scadenza in data 10.11.2008 n. 9434 Part.: Si proroga la scadenza dal 30.10.2008 al 30.10.2010
- annotazione di restrizione beni in data 12.11.2008 n. 9523 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 651 sub. 2 – 651 sub. 3 – 651 sub. 1
- annotazione di restrizione beni in data 19.12.2008 n. 10805 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 625 sub. 15 – 625 sub. 14 – 625 sub. 13
- annotazione di restrizione beni in data 19.02.2009 n. 1577 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 650 sub. 2 – 650 sub. 3 – 650 sub. 1
- annotazione di restrizione beni in data 28.05.2009 n. 4233 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 679 sub. 2 – 679 sub. 3 – 679 sub. 1 – 680 sub. 2 – 680 sub. 3 – 680

sub. 1 – 681 sub. 2 – 681 sub. 2 – 681 sub. 3 – 681 sub. 1 e Catasto Terreni Foglio 12 particelle 679 di are 3.01 – 680 di are 1.62 – 681 di are 3.01

- annotazione di restrizione beni in data 01.04.2010 n. 2319 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particelle 636 di are 8.64 – 637 di are 4.21
- annotazione di riduzione somma in data 17.11.2010 n. 8328 Part.: Si riduce la somma da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED] e l'iscrizione ipotecaria da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di proroga scadenza in data 30.05.2011 n. 3642 Part.: Si proroga la scadenza dal 31.10.2011 al 30.06.2012
- annotazione di restrizione beni in data 14.12.2011 n. 7739 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 676 sub. 1 – 676 sub. 2 – 676 sub. 3 e Catasto Terreni Foglio 12 particella 676 di are 2.84
- annotazione di restrizione beni in data 01.02.2012 n. 505 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particelle 750 di are 4.87 – 751 di are 4.11
- annotazione di restrizione beni in data 13.04.2012 n. 1898 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particelle 640 di are 0.55 – 641 di are 0.66 – 547 di are 0.14
- annotazione di restrizione beni in data 07.02.2012 n. 2811 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 677 sub. 2 – 677 sub. 3 – 677 sub. 1 e Catasto Terreni Foglio 12 particella 677 di are 1.60
- annotazione di proroga durata in data 13.07.2012 n. 3479 Part.: Si proroga la durata dal 30.06.2012 al 30.06.2014
- annotazione di restrizione beni in data 13.12.2012 n. 6945 Part.: Comune di Legnaro Catasto Fabbricati Foglio 12 particelle 678 sub. 1 – 678 sub. 2 – 678 sub. 3 e Catasto Terreni Foglio 12 particella 678 di are 2.79
- annotazione di restrizione beni in data 15.04.2014 n. 1462 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particella 627 di are 7.74



- annotazione di riduzione somma in data 14.10.2014 n. 3889 Part.: Si riduce la somma da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di riduzione somma in data 20.10.2014 n. 3973 Part.: Si riduce la somma da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED] e l'iscrizione ipotecaria da Euro [REDACTED] ad Euro [REDACTED]
- annotazione di proroga scadenza in data 20.10.2014 n. 3974 Part.: Si proroga la durata dal 30.06.2014 al 30.06.2015
- annotazione di proroga durata in data 27.04.2015 n. 1689 Part.: Si proroga la durata dal 30.06.2015 al 30.06.2016
- annotazione di restrizione beni in data 30.07.2015 n. 3680 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particella 535 di are 7.56
- annotazione di restrizione beni in data 04.01.2017 n. 39 Part.: Comune di Legnaro Catasto Terreni Foglio 12 particella 585 di are 13.50

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Padova il 07.06.2018 ai n.ri 22.091/14.310 emessa

25

dal Tribunale di Padova il 15.03.2018 n. 53

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LA SORGENTE SRL

a carico:

LA SORGENTE SRL con sede in [REDACTED]

Colpisce:

584 Via Due Giugno Cat. D/1 Piano T

585 sub. 19 Via Belluno Piano T – area urbana di mq. 10

COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particelle

534 di are 07.69

707 di are 17.75

714 di are 00.50

QUOTA DI 13/72 COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particella

637 di are 04.21

4. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Atto in data 30.07.2003 Rep. 15.954 Notaio Mario Caracciolo di Padova Trascritto a Padova il 07.08.2003 ai n.ri 36.618/22.940 portante convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Legnaro sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 485 ex 143 – 486 ex 143 – 190 – 373 – 377 – 393 – 487 ex 476 – 488 ex 476

Atto in data 26.01.2006 Rep. 24.696 Notaio Mario Caracciolo di Padova Trascritto a Padova il 10.02.2006 ai n.ri 7.812/4.377 portante convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Legnaro sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 524 di are 3.14 – 526 di are 1.55 – 527 di are 0.66 – 528 di are 15.03 – 529 di are 6.93 – 530 di are 8.30 – 531 di are 8.55 – 532 di are 6.84 – 533 di are 8.27 – 534 di are 7.69 – 535 di are 7.56 – 536 di are 7.77 – 537 di are 8.29 – 58 di are 8.76 – 539 di are 7.60 – 540 di are 7.93 – 541 di are 7.58 – 546 di Ha. 1.23.75 – 547 di are 0.14 – 549 di are 4.99 – 550 di are 0.54 – 551 di are 0.74 – 585 ex 542 di are 13.05 – 589 ex 543 di are 12.90 – di are 11.80 – 350 di are 0.03 – 374 di are 1.10 – 378 di are 0.20 – 394 di are 0.02 - 588 ex 544 ex 143 – 486 ex 143 – 190 – 373 – 377 – 393 – 487 ex 476 – 488 ex 476

Atto in data 23.04.2010 Rep. 1.359 Segretario Comunale di Legnaro Trascritto a Padova il 13.05.2010 ai n.ri 18.498/10.975 portante convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Legnaro sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 12 particelle 523 – 641 – 640 – 655 – 378 – 584 – 535 – 534 – 627 – 628 – 542 – 643 – 644 – 648 – 649 – 646 – 636 – 651 – 650 – 637 – 681 – 680 – 678 – 677 – 676 – 585 – 589 – 625 – 545 – 547 - 551

N.B. nella trascrizione in data 11.11.2003 n.ri 48.908/30.456 (acquisto della "LA SORGENTE S.r.l.") si fa particolare riferimento:

- servitù di elettrodotto con cavi aerei costituita con atto del Notaio Armando Crivellari in data 19.07.1968 rep. n. 152.409 Trascritto a Padova il 20.08.1968 ai n.ri 12.588/9.858

- servitù di elettrodotto con cavi aerei costituita con atto del Notaio Armando Crivellari in data 19.07.1968 rep. n. 152.410 Trascritto a Padova in data 21.08.1968 ai n.ri 12.664/9.923
- vincolo di inedificabilità costituito con atto del Notaio Palumbo in data 11.06.1976 rep. n. 13.857 Trascritto a Padova in data 06.07.1976 ai n.ri 10.157/8.055, vincolo che non ha più motivo di sussistere in quanto decaduto a seguito di mutamento del strumento urbanistico;
- servitù di elettrodotto con cavi aerei costituita con atto autenticato dal Notaio Maria Leotta in data 20.06.1991 rep. n. 37116 ed in data 25.09.1991 rep. n. 37585 Trascritto a Padova in data 23.10.1991 ai n.ri 24.909/17.086;
- vincolo di inedificabilità costituito con atto del Notaio Palumbo in data 05.03.1993 rep. n. 66.796 Trascritto a Padova in data 16.03.1993 ai n.ri 6.489/4.657, vincolo che non ha più' motivo di sussistere in quanto decaduto a seguito di mutamento del strumento urbanistico.

P.S. SI CONFERMA CHE LA SOCIETA' LA SORGENTE S.R.L. E' EFFETTIVAMENTE PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 13/72 COMUNE DI LEGNARO Catasto Terreni Foglio 12 particella 637 di are 04.21, in quanto con atti Trascritti a Padova il 07.12.2001 n.ri 45.099/28.238 ed ai n.ri 45.104/28.243 ha venduto la quota di 4/16, il 13.04.2012 ai n.ri 12.934/9.250 ha venduto la quota di 1/8, il 07.05.2012 ai n.ri 15.567/11.173 ha venduto la quota di 1/9, il 16.05.2012 n.ri 16.755/12.028 ha venduto la quota di 1/9, il 20.06.2012 ai n.ri 21.130/15.081 la quota di 8/72, il 06.12.2012 ai n.ri 40.857/28.259 la quota di 1/9

5. STORIA CATASTALE

La particella **584** di mq. 39 Ente Urbano deriva da Tipo Mappale del 09.03.2005 n. 48134 dalla particella 545 di are 0.39

La particella 545 di are 0.39 deriva da frazionamento del 24.06.2004 n. 109677.1 dalla particella 488 di Ha. 2.87.50

La particella 488 di Ha. 2.87.50 deriva dalla fusione delle particelle 488 di Ha. 1.31.48 – 343 di are 1.35 – 377 di are – 424 di Ha. 1.07.60 – 513 di are 34.87 – 519 di are, come da tabella di variazione del 24.06.2004 n. 109677.1

La particella 488 di Ha. 1.31.48 deriva da frazionamento del 23.08.2002 n. 7740.1 della particella 476 di Ha. 4.87.18

La particella 476 di Ha. 4.87.18 deriva da frazionamento del 18.07.2001 n. 4997.1 della particella 342 di Ha. 5.03.23

La particella 342 di Ha. 5.03.23 deriva da frazionamento del 05.06.1995 n. 1747.23 della particella 100 di Ha. 05.04.58, quest'ultima già così censita sin dal 14.06.1976

La particella 343 di are 1.35 deriva da frazionamento del 05.06.1995 n. 1747.23 della particella 100 di Ha. 05.04.58, quest'ultima già così censita sin dal 14.06.1976

La particella 377 di are 8.60 deriva da frazionamento del 05.06.1995 n. 1747.22 della particella 196 di are 8.80, quest'ultima già così censita sin dal 14.06.1976

La particella 424 di Ha. 1.07.60 deriva da Tipo mappale del 05.02.1986 n. 2834.1 dalla particella 373 di Ha. 1.08.10

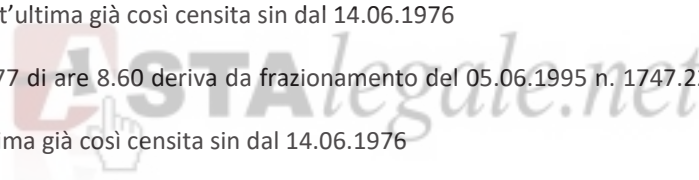
La particella 373 di Ha. 1.08.10 deriva da frazionamento del 05.06.1995 n. 1747.21 della particella 189 di Ha. 1.09.20

La particella 189 di Ha. 1.09.20 deriva da frazionamento n. 2975/87 della particella 189 di Ha. 1.11.00, quest'ultima già così censita sin dall'impianto meccanografico del 01.03.1971

La particella 513 di are 34.87 deriva da Tabella di variazione del 08.03.2004 n. 921.1 e da frazionamento del 20.08.2003 n. 19277.1 dalla particella 429 di are 45.52

La particella 429 di are 45.52 deriva da Tipo mappale del 05.02.1986 n. 2838.1 dalla particella 190 di are 48.00, quest'ultima già così censita sin dall'impianto meccanografico del 01.03.1971

La particella 519 di are 3.60 deriva da Tabella di variazione del 08.03.2004 n. 921.1 e da frazionamento del 20.08.2003 n. 19277.1 dalla particella 486 di are 11.82



La particella 486 di are 11.82 deriva da frazionamento del 28.08.2002 n. 7740.1 della particella 143 di Ha. 1.34.25, quest'ultima già così censita dall'impianto meccanografico del 01.03.1971

Sulla particella 584 di mq. 39 Ente Urbano insiste il fabbricato censito al Catasto Fabbricati Foglio 12 particella 584 Cat. D/1 come denuncia di costituzione del 25.03.2005 n. 1251.1

La particella 585 di mq. 1305 Ente Urbano deriva da Tipo Mappale per ampliamento del 25.06.2012 n. 173072.1 e da Tipo mappale del 27.07.2005 n. 184435.1 dalla particella 542 di are 13.05

La particella 542 di are 13.05 deriva da frazionamento del 24.06.2004 n. 109677.1 della particella 488 di Ha. 2.87.50

La particella 585 sub. 19 area urbana di mq. 10 Foglio 12 Catasto Fabbricati deriva dalla denuncia di costituzione del 29.07.2005 n. 3409.1 e corrisponde a porzione della particella 585 di mq. 1305 Ente Urbano Foglio 12 Catasto Terreni

La particella 534 di are 7.69 deriva da frazionamento del 24.06.2004 n. 109677.1 della particella 488 di Ha. 2.87.50

La particella 707 di are 17.75 deriva da frazionamento del 01.07.2010 n. 170282.1 della particella 378 di Ha. 1.44.47

La particella 378 di Ha. 1.44.47 deriva dalla denuncia di variazione Mod. 26 del 16.10.2008 n. 4948.1 per fusione delle particelle 378 di are 0.20 – 626 di Ha. 1.43.12 – 350 di are 0.03 – 374 di are 1.10 – 394 di are 0.02

La particella 378 di are 0.20 risulta già così censita sin dal 05.06.1995

La particella 350 di are 0.03 risulta già così censita sin dal 05.06.1995

La particella 374 di are 1.10 risulta già così censita sin dal 05.06.1995

La particella 394 di are 0.02 risulta già così censita sin dal 05.06.1995

La particella 626 di Ha. 1.43.12 deriva dalla denuncia di variazione Mod. 26 del 10.10.2008 n. 4877.1 per fusione delle particelle 626 di Ha. 1.17.75 – 524 di are 3.14 – 526 di are 1.55 – 527 di are 0.66 – 528 di are 15.03 – 549 di are 4.99, le ultime quattro tutte derivanti dalla particella 488 di Ha. 2.87.50

La particella 626 di Ha. 1.17.75 deriva da frazionamento del 21.02.2007 n. 47902.1 della particella 546 di Ha. 1.95.06

La particella 546 di Ha. 1.95.06 deriva dalla denuncia di variazione per fusione del 21.02.2007 n. 47902.1 delle particelle 546 di Ha. 1.23.75 – 530 di are 8.30 – 531 di are – 532 di are 8.55 – 533 di are 8.27 – 536 di are 7.77 – 537 di are 8.29 – 538 di are 8.76 – 539 di are 7.60, tutte derivanti dalla particella 488 di Ha. 2.87.50

La particella 714 di are 0.50 deriva da frazionamento del 01.07.2010 n. 170282.1 della particella 378 di Ha. 1.44.47

La particella 637 di are 4.21 deriva da frazionamento del 21.02.2007 n. 47902.1 della particella 546 di Ha. 1.95.06.

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE

Lo scrivente ha provveduto a richiedere un CDU per le particelle interessate dalla procedura e in data 21/09/2018 è stato rilasciato dal responsabile del settore urbanistica del comune di Legnaro il documento richiesto (all. 5A) al quale si rimanda per una completa lettura, riportando a seguire i caratteri essenziali del certificato.

Secondo il Piano degli Interventi vigente le aree ricadono in Zona Omogenea Territoriale C2 sottozona C2/11. Gli immobili risultano interessati da Piano di Lottizzazione residenziale in Località Volparo denominato "La Sorgente" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 04.02.2003, e stipula Convenzione in data 30 luglio 2003 Rep. N. 15954 Reg a Padova in data 04.08.2003 al n. 4.991 A.P. – Atti Pubblici e trascritta il 07.08.2003 ai numeri 36.618 R.G. e 22.940 R.P., successiva prima variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 09.11.2005, e stipula convenzione urbanistica integrativa in data 26.01.2006 n. 24.696 di Rep. Registrata a Padova il 02.02.2006 al n. 556S1 trascritta a Padova in data 10.02.2006 al n. 7.812 R.G. e n. 4.377 R.P., seconda variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2010, e stipula convenzione urbanistica integrativa in data 23.04.2010 presso la residenza municipale di Legnaro con firme autenticate dal Segretario Comunale, Raccolta n. 001,

Rep. N. 1359. Collaudo opere di urbanizzazione datato 16.06.2001 a firma dell'arch. [REDACTED]

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli 5, 15, 16 e 22 delle Norme Tecniche Operative.

B) PRATICHE EDILIZIE

La **convenzione** regolante i rapporti tra il Comune e la ditta lottizzante è stata stipulata in data 30.07.2003, n. 15954 di repertorio Notaio Mario Caracciolo di Padova, raccolta n. 5907, registrata a Padova il 04.08.2003 al n. 4991 e trascritta il 07.08.2003 ai numeri 36618 R.G. e 22940 R.P.;

Il **Permesso a Costruire** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato in data 20.08.2003 con il n. **295/2003** alla ditta La Sorgente S.r.l. con sede a [REDACTED] in Via [REDACTED]

Nel corso dei lavori sono state redatte le seguenti varianti al progetto originario:

- in data 22.02.2005 prot. 1928, interessante in particolare le opere di urbanizzazione, l'incrocio di uscita sulla strada provinciale e il parcheggio individuato come P1 nelle tavole di progetto e le sezioni stradali tipo. Detta variante è stata approvata con D.C.C. n. 49 del 09.11.2005 ed è stata stipulata convenzione urbanistica integrativa presso il Notaio Caracciolo di Padova il 26.01.2006 n. 24696 di repertorio e registrata a Padova il 02.02.2006 al n. 556S1 e trascritta a Padova il 10.02.2006 al n. 7812 R.G., n. 4377 R.P.;

il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante al numero 295/2003 è stato rilasciato in data 23.04.2008 con il numero 33/2005;

- in data 15.12.2008 prot. 13086 è stata approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2010 ed è stata stipulata convenzione urbanistica integrativa in data 23.04.2010 presso la residenza municipale di Legnaro con firme autenticate dal Dott. Loris Tosato, Segretario comunale, raccolta n. 001, repertorio n. 1359;

il permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante è stato rilasciato in data

12.07.2010 con il n. 118/2010;

la relazione con il certificato di collaudo finale è pervenuta al Comune di Legnaro in data 24.06.2011.

7. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

In fase di sopralluogo è stata effettuata verificata a vista sulla coincidenza di quanto indicato in progetto con quanto realizzato in loco, senza eseguire alcuna verifica strumentale. Da quanto comparato, non sono state emerse sostanziali difformità rispetto a quanto indicato nella relazione di collaudo, fatta eccezione per la presenza di un nuovo percorso pedonale di collegamento tra la strada privata di accesso e la parte di piazzale a parcheggio individuato progettualmente con la lettera P1.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Per questa tipologia di opere non è prevista la redazione di alcun certificato di prestazione energetica.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, la particella **534** confina come segue (allegato 2A):

a NORD e a EST con la particella 705 (Via Belluno), stesso Comune e foglio;

ad OVEST con la particella 535, stesso Comune e foglio;

a SUD con le particelle 648 e 649.

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, la particella **584** confina come segue (allegato 2A):

a NORD, OVEST, SUD ed EST con la particella 705, stesso Comune e foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico del Foglio 12, Particella 585, C.F. Comune di Legnaro, il



subalterno 19 confina come segue (allegato 2A):

a NORD con il subalterno 1 (B.C.N.C.);

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, il subalterno 19 confina come segue (allegato 2A):

ad OVEST, SUD ed EST con la particella 705, stesso Comune e foglio;

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, la particella 637 confina come segue (allegato 2A):

a NORD con le particelle 650, 651, 772 e 773, stesso Comune e foglio;

ad OVEST con la particella 705, stesso Comune e foglio;

a SUD con le particelle 676, 677, 678, 679, 680 e 681, stesso Comune e foglio;

a EST con la particella 707, stesso Comune e foglio;

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, la particella 707 confina come segue (allegato 2A):

a NORD con la particella 714, stesso Comune e foglio;

ad OVEST con le particelle 637, 650, 681 e 706, stesso Comune e foglio;

a SUD con la particella 706, stesso Comune e foglio;

ad EST con Via Due Giugno;

Con riferimento all'estratto di mappa del Foglio 12, C.T. Comune di Legnaro, la particella 714 confina come segue (allegato 2A):

a NORD, OVEST, SUD e ad EST con la particella 705, stesso Comune e foglio;

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA

Il Piano di Lottizzazione oggetto di stima, denominato "Volparo", è situato nel Comune di Legnaro, località Volparo, in Via Belluno, distante circa 1,5 chilometri dal centro cittadino, al quale è collegato tramite la Strada Provinciale n. 35, in loco identificata come Via Due Giugno, in una zona a carattere prevalentemente

rurale, con la presenza di edifici residenziali concentrati lungo le vie di comunicazione. Si accede alla lottizzazione da via Due Giugno direttamente in via Belluno, strada interna alla lottizzazione, a doppio senso di marcia; la lottizzazione include ampi spazi a verde, posti a sud, con camminamenti, piazzette, giochi per bambini ed essenze arboree a medio fusto, e aree a parcheggio pubblico, in parte distribuite lungo via Belluno, in parte concentrate sul piazzale d'ingresso da Via Due Giugno. Secondo quanto definito dal repertorio normativo vigente, la lottizzazione è in zona omogenea C2/1. Il PUA prevede i seguenti tipi edilizi: blocco, unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, schiera, con numero totale di abitanti teorici pari a 189; la lottizzazione è in gran parte edificata, al momento dell'ultima variante, datata 2010, era stata già realizzata una cubatura pari a 20358,63 mc su 28.305,00 mc concessionati. I beni relativi alla stima sono così individuati:

Lotto 1: area edificabile destinata a costruzioni di tipo "unifamiliare-bifamiliare-trifamiliare";

Lotto 2: area edificabile destinata a costruzioni di tipo "a blocco", abbinata a posti auto;

Lotto 3: cabina per la fornitura dell'energia elettrica e un'aiuola

Lotto 4: strada privata.

Lotto 1 - Legnaro foglio 12 particella 534: appezzamento di terreno edificabile posto a nord-est della lottizzazione, in corrispondenza della fine di via Belluno; confina a Nord con Via Belluno, ad Est con un percorso pedonale aperto al pubblico, a Sud con un edificio residenziale, ad Ovest con un'area di cantiere nella quale è in fase di costruzione un edificio residenziale; le attrezzature del cantiere posto al confine Ovest occupano in parte il lotto oggetto di stima, ed essendo di notevole peso e ingombro, per la loro rimozione è necessario impiegare appositi macchinari e personale specializzato. Al momento del sopralluogo non era stata realizzata la recinzione di divisione tra le due proprietà.

Si accede al lotto dal lato nord, dove vi sono due ingressi carrai, costituiti da piccole rampe lungo il bordo del marciapiede, e due ingressi pedonali; lungo i lati nord ed est è già stata realizzata una recinzione in muretto di calcestruzzo e ringhiera metallica, a confine sul lato sud vi è una recinzione in maglie metalliche elettrosaldata e plastificata, con una siepe sulla proprietà confinante; il lato posto ad Ovest, come sopra

descritto, è privo di recinzione ed ospita le attrezzature del cantiere limitrofo. La recinzione posta a nord comprende i cancelli pedonali in ringhiera metallica e, al momento del sopralluogo, era priva dei cancelli carrai, provvisoriamente sostituiti da una rete metallica elettrosaldata per massetti. In base a quanto definito dal Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante rilasciato in data 12.07.2010 con il numero 118/2010, dove il lotto è identificato con il numero 7, la superficie è di **769,32 mq**, la cubatura edificabile risulta essere di **1023,00 mc** e si tratta di area destinata alla costruzione di edifici unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari.

Lotto 2 - particelle 707, 714: appezzamento di terreno edificabile (particella 707) con abbinati posti auto (particella 714), questi ultimi posizionati su altra area confinante a nord (particella 705). Situato a sud-est della lottizzazione, l'appezzamento edificabile identificato come particella 707 è raggiungibile direttamente da Via Due Giugno e confina a nord con un piazzale dotato di ampio parcheggio, ad ovest vi sono edifici residenziali e una strada privata, a sud con un parco pubblico, dal quale è visivamente separato da un filare di alberi a medio fusto, ad est con Via Due Giugno e un percorso ciclo-pedonale. L'area edificabile è delimitata da cordone in cemento, e comprende al suo interno spazi asfaltati ad uso pubblico destinati a un'area di sosta per autoveicoli e un marciapiede passante, e un percorso pedonale asfaltato; l'area di sosta è dimensionata per diciotto posti auto, dei quali uno per disabili (il progetto ne prevede 19), un marciapiede collega il piazzale posto a nord del lotto con il parco posto a sud, un percorso pedonale attraversa la parte nord del lotto collegandola con una strada interna privata; nel punto di congiunzione tra la strada privata e il percorso pedonale, sono stati collocati dei dissuasori, che impediscono il transito dei veicoli. In base a quanto definito dal Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante rilasciato in data 12.07.2010 con il numero 118/2010, dove il lotto è identificato con il numero 1, la superficie è di **1.758,5 mq**, la cubatura edificabile risulta essere di **3.063,00 mc** e si tratta di un'area per edifici a blocco. Come già indicato, il lotto edificabile è abbinato a una porzione di parcheggio, identificata con la particella 714; si tratta di quattro posti auto accessibili direttamente da Via Due Giugno, situati all'interno del piazzale confinante a nord identificato con la particella 705.

Lotto 3 - particella 584: da cedere al Comune, si tratta di una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica, realizzata su aiuola spartitraffico che catastalmente ne identifica il cortile esclusivo; posta a sud ovest della lottizzazione è prefabbricata in cemento armato vibrato, tinteggiata in giallo ocra, e dotata di porta d'ingresso metallica e griglie di aerazione. **Particella 585 sub 19:** da cedere al Comune in forma gratuita, si tratta di aiuola compresa tra marciapiede di via Belluno e recinzione sud della particella 585, catastalmente classata come area urbana.

Lotto 4 - particella 637: strada privata al servizio di edifici residenziali, da cedere gratuitamente ai frontisti; posta al centro della lottizzazione, vi si accede da un unico punto di Via Belluno in quanto il transito passante è impedito da dissuasori di traffico, installati all'estremità opposta a quella di accesso.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Non è stato effettuato alcun rilievo strumentale per la verifica dei dati risultanti dagli elaborati progettuali depositati. Le superficie e i volumi di riferimento sono quelli dell'ultimo stato autorizzato Prog. 118/2010 del 12/07/2010 – Variante al piano di lottizzazione C2/1 rilasciato con C.E. 295/2003:

Lotto 1	Superficie 769,32 mq	volume 1.023,00 mc
Lotto 2	Superficie 1.758, 50 mq	volume 3.063,00 mc

I rimanenti Lotti da 3 a 5 dovranno essere ceduti in forma gratuita e pertanto non se ne riporta la consistenza.

12. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Non sono risultati contratti di locazione in essere, al momento del sopralluogo le unità in oggetto di perizia

risultavano libere da materiali o cose, ad esclusione di una parte del lotto 7 (particella 534) parzialmente occupata in modo provvisorio da materiale e attrezzature di cantiere per la realizzazione dell'edificio nella particella confinante.

13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili non sono soggetti a gestione condominiale.

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.



15. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, della loro consistenza, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, i costi indicativi per la regolarizzazione edilizia e catastale, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 | LA SORGENTE S.R.L.

La cabina elettrica e l'aiuola saranno ceduti al Comune, la strada privata è ad uso esclusivo dei frontisti. Per detti beni viene quindi omesso il valore commerciale.

LOTTO 1 | area edificabile destinata a costruzioni di tipo “unifamiliare-bifamiliare-trifamiliare”;

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore, opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore unitario di stima l'importo pari a 80,00 Euro/mc. Il valore di stima che ne deriva è il seguente:

$1.023 \text{ mc} \times 80,00 \text{ Euro/mc} = 81.840,00 \text{ Euro}$. È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%. Euro $81.814,00 - 15\% = 69.564,00 \text{ Euro}$

LOTTO 1 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 70.000,00 Euro (settantamila/00).

La procedura non si è in grado di garantire l'assenza nel sottosuolo di elementi inquinanti che comportino la bonifica del terreno, eventuali costi e spese saranno interamente a carico della parte acquirente.

LOTTO 2 | area edificabile destinata a costruzioni di tipo “a blocco”, abbinata a posti auto;

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore, opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore unitario di stima l'importo pari a 90,00 Euro/mc. valore unitario che comprende al suo interno anche i quattro posti auto collocati nella parte est del parcheggio P1 di progetto (particella 714).

$3.063 \text{ mc} \times 90,00 \text{ Euro/mc} = 275.670,00 \text{ Euro}$. È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per

l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%. Euro 234.319,50

LOTTO 2 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 234.000,00 Euro (duecentotrentaquattromila).

La procedura non si è in grado di garantire l'assenza nel sottosuolo di elementi inquinanti che comportino la bonifica del terreno, eventuali costi e spese saranno interamente a carico della parte acquirente.

LOTTO 3 | CABINA ENEL E AIUOLA IN LOTTIZZAZIONE A LEGNARO

VALORE DI STIMA NULLO

LOTTO 4 | STRADA PRIVATA IN LOTTIZZAZIONE A LEGNARO

VALORE DI STIMA NULLO



capitolo II. EDIFICIO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 82 AD ADRIA (RO)



1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROVIGO (N.C.E.U.).

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

COMUNE DI ADRIA - Catasto Fabbricati (allegato 3B)

Sez. Urbana AD | Foglio 42 | Particella **242**

sub 21 | Cat. C/1 | cl. 9 | cons. 1 mq | sup. cat. 2 mq | Rendita Euro 13,48 | Corso V. Emanuele II p.: T.

sub 22 | Cat. C/1 | cl. 9 | cons. 69 mq | sup. cat. 77 mq | Rendita Euro 930,09 | Corso V. Emanuele II p.: T.

sub 23 | Cat. C/1 | cl. 9 | cons. 26 mq | sup. cat. 33 mq | Rendita Euro 350,47 | Corso V. Emanuele II p.: T.

sub 40 | Cat. in corso di costruz. | Corso Vittorio Emanuele II piano: T

sub 42 | Cat. in corso di costruz. | Corso Vittorio Emanuele II piano: S1-T-1-2

sub 50 | Cat. A/2 | cl. 2 | cons. 5 vani | sup. cat. 132 mq | Rendita Euro 348,61 | Corso V. Emanuele II p.: 1.

sub 51 | Cat. A/2 | cl. 2 | cons. 5 vani | sup. cat. 117 mq | Rendita Euro 348,61 | Corso V. Emanuele II p.: 2.

sub 54 | Cat. lastrico solare | cons. 45 mq | Corso Vittorio Emanuele II piano: 1

sub 55 | Cat. in corso di costruz. | Corso Vittorio Emanuele II snc piano: S1-T-1-2

sub 56 | Cat. in corso di costruz. | Corso Vittorio Emanuele II snc piano: T

Sez. Urbana AD | Foglio 42 | Particella 150

sub 3 | Cat. area urbana | cons. 9 mq | Corso Vittorio Emanuele II piano: T

Sez. Urbana AD | Foglio 42 | Particella 149

sub 27 | Cat. area urbana | cons. 4 mq | Corso Vittorio Emanuele II piano: T

sub 37 | Cat. C/6 | cl. 4 | cons. 15 mq | sup. cat. 16 mq | Rendita Euro 69,72 | via Ruzzina piano: T

Sez. Urbana AD | Foglio 42 | Particella 149 **graffata** Particella 242

sub 40 graffato sub 46 | Cat. C/6 | cl. 4 | cons. 15 mq | sup. cat. 18 mq | Rendita Euro 69,72 | via Ruzzina piano: T

sub 42 graffato sub 47 | Cat. lastrico solare | cons. 180 mq | Corso Vittorio Emanuele II piano: 1

Intestati:

LA SORGENTE S.R.L. con sede in [REDACTED] | C.F. [REDACTED] | Proprietà per 1/1



2. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Aggiornamento al 26.09.2018

Beni:

COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

242 sub. 21 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 1 Piano T

242 sub. 22 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 69 Piano T

242 sub. 23 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 26 Piano T

150 sub. 3 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – area urbana di mq. 9

149 sub. 27 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – area urbana di mq. 4

242 sub. 40 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – in corso di costruzione

██████████ con sede in ██████████ – Codice Fiscale ██████████ ha venduto alla
‘██████████’ con sede in ██████████ il bene in Comune di Adria censito al
Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 4; 149 sub. 12 – 242 sub. 13
graffate, passa alla ditta:

‘██████████’ con sede in ██████████

- con atto di compravendita in data 18.11.2004 Rep. 389.394 Notaio Astore di Torino
Trascritto a Rovigo il 01.12.2004 ai n.ri 12.686/7.564 la ██████████

██████████ con sede in ██████████ – Codice Fiscale ██████████ ha venduto alla
‘██████████’ con sede in ██████████ il bene in Comune di Adria censito al
Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 2; 149 sub. 3; 745 sub. 1; 745
sub. 3 – 1081 - 149 sub. 6 - 150 graffate, passa alla ditta:

‘██████████’ con sede in ██████████

- con atto di compravendita in data 21.12.2004 Rep. 163.429 Notaio Todisco di Milano
Trascritto a Rovigo il 17.01.2005 ai n.ri 563/359 la ‘██████████’ con
sede in ██████████ ha venduto alla ‘██████████’ con sede in ██████████ il bene in Comune di
Adria censito al Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 2; 149 sub. 3;
745 sub. 1; 745 sub. 3 – 1081 - 149 sub. 6 – 150 graffate, passa alla ditta:

‘██████████’ con sede in ██████████

- con atto di compravendita in data 21.12.2004 Rep. 163.431 Notaio Todisco di Milano
Trascritto a Rovigo il 17.01.2005 ai n.ri 564/360 la ‘██████████’ con
sede in ██████████ ha venduto alla ██████████ con sede in ██████████ il bene in Comune di
Adria censito al Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 4 – 149 sub. 12
– 242 sub. 13, passa alla ditta:

‘██████████’ con sede in ██████████

a favore:

_____ con sede in _____ e con domicilio eletto in _____ presso i locali della propria sede

a carico

“LA SORGENTE S.r.l.” con sede in _____

Colpisce:

COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

149 sub. 17 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/3 vani 4,5 Piano 1

242 sub. 14 Corso Vittorio Emanuele II n. 74 Cat. A/2 vani 14 Piani 2-3

149 sub. 19 – 242 sub. 15 graffati Cat. D/5

149 sub. 15 Via Ruzzina Cat. C/1 mq. 56 Piano T

149 sub. 16 – 150 graffati Cat. C/3

- annotazione di proroga scadenza in data 06.10.2009 n. 1.783
- annotazione di proroga scadenza in data 14.10.2010 n. 1.695
- annotazione di restrizione beni in data 25.03.2011 n. 587: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 20 – 242 sub. 18 graffati
- annotazione di proroga in data 12.05.2011 n. 885
- annotazione di proroga scadenza e modifica condizioni economiche in data 03.05.2012 n. 485
- annotazione di proroga scadenza in data 09.04.2013 n. 691
- annotazione di proroga scadenza in data 09.04.2014 n. 352
- annotazione di restrizione beni in data 23.10.2014 n. 982: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 30 – 242 sub. 27 – 149 sub. 30

- annotazione di restrizione beni in data 19.02.2015 n. 144: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particella 242 sub. 41
- annotazione di restrizione beni in data 03.03.2015 n. 179: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 37 – 242 sub. 31
- annotazione di restrizione beni in data 13.08.2015 n. 881: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 32; 149 sub. 36 – 242 sub. 43 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 29.10.2015 n. 1.087: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 14 – 149 sub. 18 – 149 sub. 44 – 149 sub. 32 – 149 sub. 46 – 150 sub. 6 – 150 sub. 7 – 150 sub. 5
- annotazione di restrizione beni in data 24.11.2015 n. 1.196: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 34 – 149 sub. 35 – 149 sub. 31
- annotazione di restrizione beni in data 12.02.2016 n. 183: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 53; 149 sub. 38 – 242 sub. 44 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 16.03.2016 n. 309: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 52; 149 sub. 39 – 242 sub. 45 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 01.03.2017 n. 295: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 48 – 149 sub. 34

IPOTECA volontaria iscritta a Rovigo il 03.04.2013 ai n.ri 2.560/308 per €. [REDACTED] Capitale €.

[REDACTED] anni 2 giorni 2 in forza di apertura di credito in data 29.03.2013 Rep. 45.052 Notaio Livio Penzo di Adria

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] e con domicilio eletto in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED]

a carico

“**LA SORGENTE S.r.l.**” con sede in [REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

149 sub. 17 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/3 vani 4,5

242 sub. 14 Corso Vittorio Emanuele II n. 74 Cat. A/2 vani 14

242 sub. 17 Corso Vittorio Emanuele II n. 82 Cat. D/5

149 sub. 15 Via Ruzzina Cat. C/1 mq. 56

149 sub. 16 – 150 graffati Cat. C/3

149 sub. 14 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/2 mq. 5

149 sub. 18 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/7 mq. 7

- annotazione di restrizione beni in data 23.10.2014 n. 983: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 30 – 242 sub. 27 – 149 sub. 30
- annotazione di restrizione beni in data 19.02.2015 n. 145: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particella 242 sub. 41
- annotazione di restrizione beni in data 03.03.2015 n. 180: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 37 – 242 sub. 31
- annotazione di proroga di durata in data 27.04.2015 n. 408
- annotazione di restrizione beni in data 13.08.2015 n. 882: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 32; 149 sub. 36 – 242 sub. 43 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 29.10.2015 n. 1.088: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 14 – 149 sub. 18 – 149 sub. 44 – 149 sub. 32 – 149 sub. 46 – 150 sub. 6 – 150 sub. 7 – 150 sub. 5

47

- annotazione di restrizione beni in data 24.11.2015 n. 1.197: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 34 – 149 sub. 35 – 149 sub. 31
- annotazione di restrizione beni in data 12.02.2016 n. 184: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 53; 149 sub. 38 – 242 sub. 44 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 16.03.2016 n. 310: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 52; 149 sub. 39 – 242 sub. 45 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 01.03.2017 n. 296: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 48 – 149 sub. 34

IPOTECA volontaria iscritta a Rovigo il 08.04.2014 ai n.ri 2.210/298 per €. [REDACTED] Capitale €. [REDACTED]

anni 2 in forza di concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 31.03.2014 Rep. 45.504 Notaio Livio Penzo di Adria

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] e con domicilio eletto in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED]

a carico

“**LA SORGENTE S.r.l.**” con sede in [REDACTED]

Colpisce:

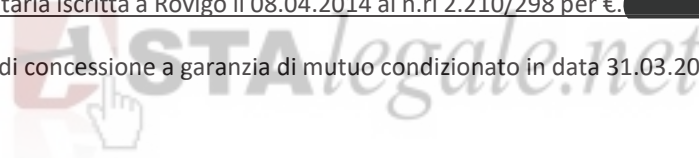
COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

149 sub. 17 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/3 vani 4,5 Piano 1

242 sub. 14 Corso Vittorio Emanuele II n. 74 Cat. A/2 vani 14 Piani 2-3

242 sub. 17 Corso Vittorio Emanuele II n. 82 Cat. D/5

149 sub. 15 Via Ruzzina Cat. C/1 mq. 56 Piano T



149 sub. 16 – 150 graffati Cat. C/3

149 sub. 14 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/2 mq. 5 Piano T

149 sub. 18 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/7 mq. 7 Piano T

- annotazione di restrizione beni in data 23.10.2014 n. 984: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 30 – 242 sub. 27 – 149 sub. 30
- annotazione di erogazione a saldo in data 07.11.2014 n. 1.060
- annotazione di restrizione beni in data 19.02.2015 n. 146: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particella 242 sub. 41
- annotazione di restrizione beni in data 03.03.2015 n. 181: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 37 – 242 sub. 31
- annotazione di restrizione beni in data 13.08.2015 n. 883 Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 32; 149 sub. 36 – 242 sub. 43 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 24.11.2015 n. 1.198: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 34 – 149 sub. 35 – 149 sub. 31
- annotazione di restrizione beni in data 25.11.2015 n. 1.212: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 149 sub. 14 – 149 sub. 18 – 149 sub. 44 – 149 sub. 32 – 149 sub. 46 – 150 sub. 6 – 150 sub. 7 – 150 sub. 5
- annotazione di restrizione beni in data 12.02.2016 n. 185: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 53; 149 sub. 38 – 242 sub. 44 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 16.03.2016 n. 311: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 52; 149 sub. 39 – 242 sub. 45 graffati
- annotazione di restrizione beni in data 01.03.2017 n. 297: Comune di Adria Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 48 – 149 sub. 34

DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Rovigo il 14.02.2018 ai n.ri 1.374/161 per €. [REDACTED] Capitale €.

[REDACTED] emesso dal Tribunale di Padova il 27.02.2014 n. 1860

a favore:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

a carico:

“**LA SORGENTE S.r.l.**” con sede in [REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

242 sub. 21 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 1

242 sub. 22 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 69

242 sub. 23 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 26

150 sub. 3 Corso Vittorio Emanuele II – area urbana di mq. 9

149 sub. 27 Corso Vittorio Emanuele II – area urbana di mq. 4

242 sub. 40 Corso Vittorio Emanuele II – in corso di costruzione

242 sub. 42 Corso Vittorio Emanuele II – in corso di costruzione

149 sub. 40 – 242 sub. 46 Via Ruzzina Cat. C/6 mq. 15

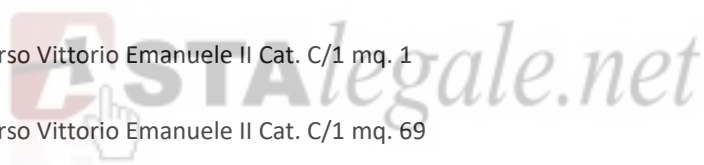
149 sub. 42 – 242 sub. 47 Corso Vittorio Emanuele II – lastrico solare di mq. 180

149 sub. 37 Via Ruzzina Cat. C/6 mq. 15

242 sub. 50 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/2 vani 5

242 sub. 51 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/2 vani 5

242 sub. 54 Corso Vittorio Emanuele II – lastrico solare di mq. 45



SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Rovigo il 08.06.2018 ai n.ri 4.768/3.389 emessa dal

Tribunale di Padova il 15.03.2018 n. 53

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LA SORGENTE SRL

a carico:

LA SORGENTE SRL con sede in [REDACTED]

Colpisce:

COMUNE DI ADRIA Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle

242 sub. 21 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 1 Piano T

242 sub. 22 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 69 Piano T

242 sub. 23 Corso Vittorio Emanuele II Cat. C/1 mq. 26 Piano T

150 sub. 3 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – area urbana di mq. 9

149 sub. 27 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – area urbana di mq. 4

242 sub. 40 Corso Vittorio Emanuele II Piano T – in corso di costruzione

242 sub. 42 Corso Vittorio Emanuele II – in corso di costruzione

149 sub. 40 – 242 sub. 46 Via Ruzzina Cat. C/6 mq. 15 Piano T

149 sub. 42 – 242 sub. 47 Corso Vittorio Emanuele II Piano 1 – lastrico solare di mq. 180

149 sub. 37 Via Ruzzina Cat. C/6 mq. 15 Piano T

242 sub. 50 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/2 vani 5 Piano 1

242 sub. 51 Corso Vittorio Emanuele II Cat. A/2 vani 5 Piano 2

242 sub. 54 Corso Vittorio Emanuele II Piano 1 – lastrico solare di mq. 45

4. TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Atto in data 30.12.2008 Rep. 4.497 Notaio Emanuela Di Maggio Trascritto a Rovigo il 20.01.2009 ai n.ri 619/412 portante **convenzione di lottizzazione** a favore del Comune di Adria.

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO Trascritta a Rovigo il 21.10.2014 ai n.ri 6.261/4.351 a favore dei beni in Comune di Adria censiti al Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particelle 242 sub. 27 e 14 sub. 30 ed a carico della particella 149 sub. 22, con la per quanto occorrer possa, le parti si impegnarono a riportare nei successivi atti di trasferimento relativi alle unità condominiali. In dipendenza della vendita, ed in vista del completamento dell'intervento edilizio che dara' origine a fabbricato adiacente a quello di cui fa parte l'unita' in oggetto, ai sensi dell'art. 1062 c.c. viene dato atto essersi costituita servitu' perpetua di passaggio pedonale e carraio, anche ai sensi dell'art. 1029 c.c., a carico della part. 149 sub. 22 identificante galleria carrabile in corso di costruzione, gia' a servizio del fabbricato in oggetto ed attualmente pertinenziale ad edificio attiguo attualmente in corso di completamento, ed a favore della part. 242 sub. 27 (garage) e della part. 149 sub. 30 (corte esclusiva) onde consentire l'accesso ed il recesso da via Ruzzina.

SERVITU' DI MANTENIMENTO DI IMPIANTO Trascritta a Rovigo il 21.10.2014 ai n.ri 6.262/4.352 a favore dei beni in Comune di Adria censiti al Catasto Fabbricati Sez. AD Foglio 42 particella 242 sub. 30 – 242 Ente Urbano ed a carico della particella 242 Ente Urbano, si dava atto che su porzione del tetto condominiale sovrastante l'abitazione in oggetto, insiste impianto fotovoltaico che viene ad ogni effetto riconosciuto essere di proprieta' di [REDACTED] [REDACTED] (acquirente). Veniva percio' costituita a carico di detta porzione di lastrico ed a favore dell'abitazione di cui trattasi, servitu' perpetua per il mantenimento di detto impianto fotovoltaico sul tetto condominiale con correlativo potere di accedervi anche mediante tecnici per ogni intervento opportuno e con l'intesa che la manutenzione ordinaria di detta porzione di tetto su cui insiste l'impianto fotovoltaico predetto rimanga ad esclusivo carico della parte acquirente mentre la manutenzione straordinaria competera' a tutti i condomini pro quota. Il signor [REDACTED] [REDACTED] per sé e propri aventi causa, acconsente l'accesso al tetto condominiale attraverso lucernaio posto sul vano scala, al fine di consentire la manutenzione del tetto condominiale previo congruo preavviso.

TRASCRIZIONI

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Trascritto a Rovigo il 19.02.2018 ai n.ri 1.535/1.151 con atto in data 07.02.2018 Rep. 6.862 Notaio Giannerico Cocito di Porto Tolle a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro la "LA SORGENTE S.r.l." per beni in Comune di Adria Sez. AD Foglio 42 particelle **242 sub. 51 – 149 sub. 37**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Trascritto a Rovigo il 19.02.2018 ai n.ri 1.536/1.152 con atto in data 09.02.2018 Rep. 6.873 Notaio Giannerico Cocito di Porto Tolle a favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] contro la "LA SORGENTE S.r.l." per beni in Comune di Adria Sez. AD Foglio 42 particelle **242 sub. 50; 242 sub. 46 – 149 sub. 40 graffati.**

5. STORIA CATASTALE

La particella 242 sub. 4, già così censita dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987, con denuncia di variazione n. 787.1 del 06.02.2008 ha originato la particella 242 sub. 14

La particella 149 sub. 12 e 242 sub. 13, già così censita dal 21.06.1993, con denuncia di variazione n. 788.1 del 06.02.2008 hanno originato la particella 149 sub. 19 – 242 sub. 15

La particella 745 sub. 1, già così censita dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987, con denuncia di variazione n. 786.1 del 06.02.2008 ha originato la particella 149 sub. 17

Le particelle 149 sub. 6 – 150 – 745 sub. 3 – 1081, già così censita dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987, con denuncia di variazione n. 789.1 del 06.02.2008 hanno originato la particella 149 sub. 15; 149 sub. 16 – 150 graffate; 149 sub. 14; 149 sub. 18.

Tutte le particelle derivanti, come sopra detto, hanno originato con molteplici variazioni per divisione, fusione, frazionamento, etc. le attuali particelle in oggetto.

6. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PRG.

Secondo il P.R.G. vigente l'immobile ricade all'interno del perimetro del Centro Storico, in fascia di Rispetto idraulico e Aree di interesse archeologico.

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dall'articolo 15 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (allegato 5B).

Per una lettura integrale delle norme si rimanda al documento integrale, si riporta a seguire un breve stralcio.

Art. 15 - ZONE "A" - CENTRO STORICO

Trattasi delle zone corrispondenti agli agglomerati, urbani o rurali, di più antica formazione e che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; in esse sono ricomprese anche le aree che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Entro i perimetri delle zone "A" definite dalla cartografia di Piano devono essere osservate le specifiche Norme Tecniche di Attuazione per i Centri Storici che, in appendice, costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

Lo specifico riferimento cartografico è dato dalla serie di tavole nn. 15 e 16 alla scala 1:1000 che riportano anche il perimetro delle singole zone omogenee "A".

In caso di difformità con i perimetri evidenziati nelle Tavv. 13 valgono le indicazioni della cartografia alla scala di maggior dettaglio.

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali risulta che l'edificio è stato oggetto dei principali titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 165/82 rilasciata in data 20.05.1985;
- Permesso di Costruire n. 10/000081 Prot. n. 4352rilasciato in data 28.02.2011 a La Sorgente S.r.l. per restauro conservativo ex ██████████ (allegato 6B);
- Permesso di Costruire n. 10/000081/1 Prot. n. 13080 rilasciato in data 17.06.2011 a La Sorgente S.r.l. per variante al P.d.C. n. PC 10/81 (allegato 7B);

- Permesso di Costruire n. 10/81/2 Prot. n. 25898 rilasciato in data 28.11.2011 a La Sorgente S.r.l. per ristrutturazione ex [REDACTED] – immobili in via Ruzzina (allegato 8B);
- Permesso di Costruire n. 10/81/3 Prot. n. 13013 rilasciato in data 17.05.2013 a La Sorgente S.r.l. per variante al P.d.C. n. PC 10/81/1 (allegato 9B);
- Permesso di Costruire n. 10/81/4 Prot. n. 24538 rilasciato in data 12.09.2013 a La Sorgente S.r.l. per variante al P.d.C. n. PC 10/81/3 (allegato 10B);
- Permesso di Costruire n. 10/81/6 Prot. n. 23127 rilasciato in data 05.08.2014 a La Sorgente S.r.l. per variante – cambio di destinazione d’uso unità immobiliare da residenziale ad artigianale (allegato 11B);
- Permesso di Costruire n. 10/81/7 rilasciato in data 05.02.2015 a La Sorgente S.r.l. per realizzazione di modifiche interne e la suddivisione di un negozio, con creazione di una nuova unità immobiliare ad uso commerciale, in variante al progetto di restauro conservativo (allegato 12B);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/118 Prot. n. 25092 presentata in data 27.10.2012 da La Sorgente S.r.l. per variante in corso d’opera al P.d.C. n. PC 10/81 rilasciato in data 28.02.2011 – modifiche interne con spostamento tramezze e variazione del vano scala (allegato 13B);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/59 Prot. n. 12807 presentata in data 02.05.2014 da La Sorgente S.r.l. per variante in corso d’opera al P.d.C. n. PC 10/81/4 rilasciato in data 12.09.2013 – installazione impianto solare termico e fotovoltaico (allegato 14B);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/125 Prot. n. 22146 presentata in data 29.07.2014 da La Sorgente S.r.l. per variante in corso d’opera al P.d.C. n. PC 10/81/5 – forometrie dei negozi, piccole modifiche al vano scala, modifiche alle tramezzature dell’appartamento al piano terzo (allegato 15B);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 15/5 Prot. n. 4236 presentata in data 11.02.2015 da La Sorgente S.r.l. per variante in corso d’opera alla SCIA Prot. n. 0026918 presentata in data 17.09.2014 – realizzazione di una pensilina (allegato 16B);

parete di separazione dall'unità adiacente (sub 42).

Appartamento | Part. 242 sub 50: si tratta di un appartamento già ristrutturato, completo nelle finiture, già occupato in forza di un contratto preliminare. Nel soggiorno non è presente l'angolo cottura, la cucina è stata ricavata nella camera lato ovest che prospetta la terrazza, il locale risulta avere una minore superficie in quanto la parete di separazione con il ripostiglio è stata traslata per renderlo più grande.

Le modifiche interne possono essere sanate, fatto salvo il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente, con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria da far visionare preliminarmente al tecnico comunale e con il pagamento di una sanzione amministrativa.

Salvo diverse indicazioni da parte dell'ufficio tecnico, le spese per la regolarizzazione delle pratiche amministrative potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 3.000,00 circa per le prestazioni tecniche e catastali, 1.000,00 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali, diritti di segreteria.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 28473/2018 valido fino al 27.03.2028, l'unità risulta in Classe energetica B.

Appartamento | Part. 242 sub 51: premesso che l'unità è completata al grezzo, l'impianto distributivo si ritiene sostanzialmente a quanto presentato. Si tratta di unità al grezzo con lavori da ultimare e impiantistica da verificare, completare, modificare a cura e spese della parte acquirente.

Lastrico solare | Part. 242 sub 54: sostanzialmente conforme.

Palazzina | Part. 242 sub 55: palazzina su via Ruzzina completamente da ristrutturare, si tratta di un volume urbanistico da trasformare. Per questioni di sicurezza è stato possibile visionare solo parte del piano terra. I lavori di demolizione dell'esistente sono iniziati in parte e l'interno è da mettere in sicurezza.

Trattandosi di una unità in corso di costruzione, che il progetto della palazzina ex [REDACTED] prevede una completa rivisitazione degli spazi e della distribuzione interna, che una piccola parte delle opere di demolizione sono state già eseguite, trattandosi di lavori in divenire, non è possibile indicare eventuali difformità presenti.

Il Permesso di Costruire n. 10/81/2 rilasciato in data 28.11.2011 risulta decaduto, per il proseguo e per l'ultimazione dei lavori sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

Negozi | Part. 242 sub 56: l'unità comprende due negozi al piano terra realizzati parzialmente e allo stato grezzo, senza divisioni interne tra loro e con l'adiacente sub 40.

Posto auto | Part. 150 sub 3 – Part. 149 sub 27: sostanzialmente conforme.

Garage | Part. 149 sub 37: manca la parete esterna posteriore a nord. Deve essere realizzata la parete, a cura e spese dell'acquirente, ripristinando lo stato autorizzato.

Garage | Part. 242 sub 46 – Part. 149 sub 40: l'unità non è stata visionata internamente.

Lastrico solare | Part. 242 sub 47 – Part. 149 sub 42: sostanzialmente conforme.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto dallo scrivente consulente su richiesta del Curatore al momento necessario.

Tra la documentazione reperita dal sottoscritto CTU, sono presenti due attestati di prestazione energetica (allegato 21B):

Negozi sub 23: in base all'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 12258/2017 valido fino al 08.02.2027, l'unità risulta in Classe energetica A2.

Appartamento sub 50: in base all'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 28473/2018 valido fino al 27.03.2028, l'unità risulta in Classe energetica B.

In base a quanto riportato nella relazione tecnica della Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/59 presentata in data 02.05.2014, era prevista l'installazione di un impianto solare termico con 5 pannelli (per la produzione di acqua calda sanitaria) e di un impianto fotovoltaico con 30 pannelli (ad uso esclusivo dell'appartamento presente all'ultimo piano) per una potenza complessiva di 7,5 Kw.

Da quanto possibile verificare attraverso le mappe e le viste aeree, risulterebbero in totale 30 pannelli: l'effettiva quantità e tipologia di pannelli potrà essere verificata solo da un tecnico specializzato; presso

l'ufficio tecnico del comune, durante l'accesso atti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

Per le unità completate, con impianti di recente realizzazione completi e funzionanti, la conformità alle normative vigenti dovrà essere verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato, a cura e spese dell'acquirente.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, i subalterni 21 e 22 confinano come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 25 (BCNC);

ad OVEST con il sub 35 (BCNC);

a SUD con il sub 19 e il sub 20 e con la particella 149, stesso Comune e Foglio;

ad EST con corso Vittorio Emanuele II.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 23 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 41;

ad OVEST con il sub 26 (BCNC);

a SUD con il sub 25 (BCNC);

ad EST con corso Vittorio Emanuele II.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 40 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con la particella 147, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con il sub 56;

a SUD con il sub 25 (BCNC);

ad EST con il sub 41 e il sub 26 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il

subalterno 50 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 37, il sub 32 e il sub 26 (BCNC);

ad OVEST con il sub 54;

a SUD con la particella 149, stesso Comune e Foglio;

ad EST con il sub 32 e con vuoto su corso Vittorio Emanuele II.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il

subalterno 51 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con la particella 147, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con il sub 52, il sub 53, e il sub 26 (BCNC);

a SUD con il sub 52;

ad EST con vuoto su corso Vittorio Emanuele II.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il

subalterno 54 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 37;

ad OVEST con il sub 55;

a SUD con la particella 149, stesso Comune e Foglio;

ad EST con il sub 50.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il

subalterno 55 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con la particella 147, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con via Ruzzina e con la particella 147, stesso Comune e Foglio;

a SUD con i sub 46, 45, 44, 43, e con la particella 149, stesso Comune e Foglio;

ad EST con il sub 43, il sub 56.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 242 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il

subalterno 56 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con la particella 147, stesso Comune e Foglio;
ad OVEST con il sub 55 e con la particella 147, stesso Comune e Foglio;
a SUD con i sub 55, 31, 25 (BCNC);
ad EST con il sub 40 e il sub 25 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 150 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 3 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 27, particella 149, stesso Comune e Foglio;
ad OVEST con il sub 4 (BCNC);
a SUD con il sub 4 (BCNC);
ad EST con il sub 4 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 149 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 27 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 43 (BCNC);
ad OVEST con il sub 43 (BCNC);
a SUD con il sub 3, particella 150, stesso Comune e Foglio;
ad EST con il sub 43 (BCNC).

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 149 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 37 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con la particella 242, stesso Comune e Foglio;
ad OVEST con il sub 38;
a SUD con il sub 41 (BCNC);
ad EST con il sub 36.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 149 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 40 graffato con il subalterno 46 della particella 242 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 55, particella 242, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con via Ruzzina;

a SUD con il sub 41 (BCNC), particella 149;

ad EST con il sub 39 graffato al sub 45, particella 242, stesso Comune e Foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 149 del Foglio 42, N.C.E.U. Comune di Adria, il subalterno 42 graffato con il subalterno 47 della particella 242 confina come segue (allegato 4B):

a NORD con il sub 55, particella 242, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con vuoto su via Ruzzina;

a SUD con vuoto su particella 150, stesso Comune e Foglio;

ad EST con vuoto su sub 43 (BCNC).

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Palazzo sul Corso" situato tra corso Vittorio Emanuele II e via Ruzzina ad Adria, in centro storico, in una zona ottimamente servita.

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso edilizio composto da diversi corpi di fabbrica, realizzati in aderenza, costituenti una cortina edilizia, compresi tra le due vie, parallele tra loro; si tratta di un blocco disposto su quattro piani fuori terra con accesso da Corso Vittorio Emanuele II, della palazzina ex [REDACTED] [REDACTED] disposta su due piani fuori terra su via Ruzzina, di un blocco centrale di raccordo tra i due immobili disposto su uno e due piani fuori terra e accessibile dal portico comune, e dell'autorimessa su un piano fuori terra accessibile da via Ruzzina.

Gli immobili, fatta eccezione per la palazzina su via Ruzzina, per la quale non sono ancora stati realizzati gli interventi, sono stati ristrutturati nell'ambito di un Piano attuativo eseguito a seguito della Convenzione in data 30.12.2008 Rep. n. 4497 del notaio Di Maggio (allegato 22B).

Si individuano separatamente le singole unità immobiliari:

EDIFICIO SU CORSO VITTORIO EMANUELE II (porzione part. 242)

Edificio su quattro piani fuori terra serviti da ascensore, composto da attività commerciali al piano terra e da residenze ai livelli superiori.

Il prospetto principale è intonacato e tinteggiato di colore chiaro e caratterizzato da fascia marcapiano al primo piano, le vetrine e gli accessi hanno cornice in pietra, le finestre del primo piano hanno cornice in pietra lavorata, i parapetti del terrazzo centrale e delle finestre laterali hanno pilastri in pietra e balaustra in metallo, le lattonerie sono in metallo; i prospetti sulla corte interna sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, le terrazze al primo piano hanno parapetti in muratura intonacati e tinteggiati, i terrazzini hanno balaustre in metallo verniciato bianco, le lattonerie sono in metallo.

Alcuni negozi hanno ingressi e vetrine direttamente dal corso, altri sono accessibili dalla galleria interna comune sulla quale si apre anche il portoncino condominiale di accesso agli appartamenti.

La galleria è pavimentata in piastrelle rettangolari di colore chiaro, l'ingresso condominiale ed i vani scala sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le scale hanno rivestimento in marmo bianco, balaustra in metallo chiaro con corrimano in legno, l'ascensore ha pareti vetrate.

Le unità oggetto di stima sono, in base al progetto, cinque negozi al piano terra, un negozio finito, uno al grezzo, tre in corso di costruzione (che saranno alienati insieme, lotto 7), un appartamento ed un lastrico solare al primo piano ed un appartamento al secondo.

Negozio | Part. 242 sub 21 - sub 22: negozio al grezzo di circa 83,80 mq, dotato di ingresso e due vetrine sulla strada principale e di vetrine sul portico interno comune.

Mancano i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti, le finiture, le pareti del bagno e dell'antibagno, alcuni lavori sono stati iniziati, tutte le opere sono da verificare e completare; le vetrine sono in alluminio con vetro camera.

Si fa presente che nella planimetria catastale, all'interno del locale, è catastalmente identificato un subalterno (sub 20) appartenente ad altra proprietà non fisicamente delimitato della consistenza di 1 mq.

Al fine di individuare correttamente la proprietà si ritiene debba essere realizzata la delimitazione fisica del

sub 20.

Tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

- **Negozio | Part. 242 sub 23:** negozio open space di circa 34,20 mq, dotato di bagno disimpegno, ha ingresso e due vetrine sulla strada principale e vetrine sul portico interno comune.

Infissi esterni e vetrine sono in alluminio con vetro camera, le porte interne hanno anta in legno tamburato laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di forma rettangolare, bagno ed antibagno hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. Considerato che l'unità immobiliare è stata anche locata (ora libera), si presume che gli impianti siano tutti funzionanti, di recente realizzazione, l'impianto di riscaldamento e climatizzazione è centralizzato. In base all'Attestato di Prestazione Energetica presente tra la documentazione reperita dallo scrivente, l'unità risulta in classe energetica A2.

- **Negozio | Part. 242 sub 40:** negozio al grezzo di circa 58,15 mq con vetrine ed ingresso sulla galleria.

Mancano le partizioni interne, la parete di separazione dall'unità adiacente (sub 56), i pavimenti, i rivestimenti, le pareti del bagno e dell'antibagno; gli impianti sono quasi completamente da realizzare, mancano i controsoffitti, tutte le opere di finitura e tutti i lavori di completamento per ottenere l'unità agibile; le vetrine sono in alluminio con vetro camera. Tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

- **Appartamento | Part. 242 sub 50:** appartamento al piano primo con esposizione est - ovest, composto da soggiorno, cucina, due bagni, un ripostiglio ed una camera matrimoniale; dalla zona giorno si accede ad una loggia ed alla terrazza di circa 47,00 mq.

Le finiture sono di recente realizzazione: portoncino blindato, infissi esterni in legno laccato bianco con vetro camera e scuri in legno, porte interne con anta in legno tamburato laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di grande formato, i bagni sono rivestiti con piastrelle monocottura.

L'appartamento è attualmente occupato e pertanto si presume che gli impianti, di recente realizzazione,

siano tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, quello di raffrescamento è canalizzato e nascosto dal controsoffitto, presente l'impianto di video citofono.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica presente tra la documentazione reperita dallo scrivente, l'unità risulta in classe energetica B.

- **Appartamento | Part. 242 sub 51:** appartamento al grezzo posto al secondo piano con esposizione a est, composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni, un ripostiglio, una camera matrimoniale ed una camera singola.

Mancano infissi esterni, porte interne, pavimenti, controsoffitti, bagni, imbiancatura pareti; gli impianti devono essere ultimati. Tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere necessarie, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

PALAZZINA EX ██████████ (porzione part. 242)

Palazzetto borghese a due piani, originariamente a destinazione residenziale, successivamente ospitava al piano terra un istituto di credito.

Allo data del sopralluogo l'edificio si presentava chiuso ed inutilizzato, i lavori di ristrutturazione solo parzialmente iniziati, nella parte tergo del lotto sono state effettuate alcune demolizioni e sono stati rimossi alcuni infissi, sulla strada principale i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore giallo, la copertura è piana con balaustra in muratura, le lattonerie sono in metallo. Si tratta di un volume urbanistico completamente da riattare secondo le previsioni progettuali assentite.

- **Unità in corso di costruzione | Part. 242 sub 55:** porzione da ristrutturare, in base ai grafici di progetto avrà destinazione residenziale; al piano terra sono presenti gli arredi fissi relativi all'attività della banca, che dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'acquirente.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione e sono tipiche per la destinazione d'uso dell'immobile: infissi esterni in legno e vetro con tapparelle e grate in ferro, portoncino d'ingresso in legno, pareti in cartongesso, controsoffitto in pannelli fonoassorbenti con illuminazione integrata.

L'androne del palazzo ed i vani visionati si presentano in pessimo stato di manutenzione, è prevista la completa demolizione.

Tutti i materiali e/o arredi presenti, anche se non derivanti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'acquirente.

In base alle tavole di progetto, è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con le autorimesse al livello zero e abitazioni ai piani superiori; considerato che il titolo abilitativo è decaduto, considerato che il progetto sfruttava una volumetria derivante dal Piano Casa, in scadenza a marzo 2019, e che gli edifici adiacenti hanno subito modifiche e varianti che hanno portato ad un diverso impianto planimetrico e distributivo che coinvolge le previsioni di progetto originarie della palazzina, si rende necessaria una nuova progettazione integrale.

Tutti i lavori di ricognizione, verifica, progettazione, modifica, demolizione, nuova costruzione, smaltimento di materiali anche contenenti amianto, realizzazione di tutte le opere per portare all'agibilità l'edificio, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

La palazzina si affaccia su via Ruzzina, che benché sia una strada aperta alla circolazione delle auto presenta dimensioni ridotte che rendono difficile l'installazione del cantiere e l'accesso ai mezzi pesanti: sarà a carico dell'acquirente richiedere e ottenere eventuali permessi per occupazione e installazione del cantiere.

BLOCCO CENTRALE DI RACCORDO (porzione part. 242)

Elemento di raccordo tra il palazzo su corso Vittorio Emanuele II e il palazzetto su via Ruzzina, disposto su uno e due piani fuori terra e accessibile dal portico comune.

- **Negozi | Part. 242 sub 56** (in corso di costruzione): composta da due negozi al grezzo, uno di circa 93,45 mq e l'altro di circa 95,45 mq, con vetrine ed accesso dalla galleria.

Mancano le partizioni interne, la parete di separazione tra i due negozi e quella dall'unità adiacente (sub 40), i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti, le contro-pareti, la realizzazione dei bagni e antibagni, le opere di finitura e tutti quei lavori necessari per il completamento delle opere; le vetrine sono in alluminio con vetro camera. Tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere necessarie per ottenere l'agibilità dell'unità immobiliare, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

- **Lastrico solare | Part. 242 sub 54**: lastrico solare al primo piano di circa 47,50 mq, è delimitato da muretti

e privo di accessi dalle altre unità.

AUTORIMESSA (part. 149, 150, porzione part. 242)

Edificio ad un piano realizzato in aderenza alla palazzina Ex [REDACTED] accessibile da un ingresso carraio su via Ruzzina protetto da un portone sezionale che immette nella corsia di manovra sulla quale si aprono quattro garage e dalla quale si accede alla corte interna; i garage in proprietà sono due, mentre nella corte interna è collocato un posto auto scoperto.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, la copertura è piana (lastrico solare | Part. 242 sub 47 – Part. 149 sub 42), le lattonerie sono in metallo; la corsia di manovra ha pavimentazione in calcestruzzo liscio, la corte interna è pavimentata con massetti in calcestruzzo autobloccanti.

- **Posto auto | Part. 150 sub 3 – Part. 149 sub 27:** posto auto scoperto di 13 mq catastali, collocato nella corte interna, delimitato da strisce bianche di parcheggio.
- **Garage | Part. 149 sub 37:** garage rettangolare di circa 15 mq catastali abbinato all'appartamento posto al secondo piano (sub 51); ha portone sezionale bianco e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Alla data del sopralluogo mancava la realizzazione della parete nord esterna posteriore, l'unità inoltre risultava ingombra di materiali vari; tutti i lavori di completamento, di realizzazione della parete nord a chiusura del vano garage, i lavori di finitura, di pulizia, di eventuali modifiche, di adeguamento e smaltimento dei materiali presenti, saranno a cura e spese dell'acquirente.

Garage | Part. 242 sub 46 – Part. 149 sub 40: l'unità non è stata visionata internamente. Abbinata all'appartamento posto al primo piano (sub 50).

Lastrico solare | Part. 242 sub 47 – Part. 149 sub 42: copertura piana dell'edificio, privo di accessi dalle altre unità. In base al progetto di restauro dell'adiacente palazzina Ex [REDACTED] vi era previsto l'ampliamento con la realizzazione di unità residenziali.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

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.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Le caratteristiche fisiche del compendio immobiliare, il diverso grado di finitura raggiunto durante la fase di ristrutturazione, prima dell'avvento del fallimento, portano ad individuare fisicamente quattro "blocchi" edilizi:

1. Porzioni immobiliari, catastalmente identificate e ultimate dal punto di vista edilizio, alienabili in modo autonomo;
2. Porzioni in parte ristrutturate, catastalmente identificate, alienabili in modo autonomo;
3. Porzioni in parte ristrutturate, catastalmente non identificate, non ultimate dal punto di vista edilizio, non alienabili in modo autonomo;
4. Volume edilizio, completamente da ristrutturare, con lo stesso identificativo catastale dell'unità immobiliare di cui al punto precedente non alienabile in modo autonomo.

Considerato che il punto 4 individua un volume completamente da ristrutturare con caratteristiche fisiche e costruttive e tempi di realizzazione completamente differenti da quelle riferite agli altri punti, al fine di poter rendere commercialmente più appetibili e alienabili in modo autonomo i singoli lotti, si è proceduto all'identificazione catastale del volume da ristrutturare al fine di ottenere un lotto unico alienabile in modo separato.

Lotto 5 – negozio con opere al grezzo

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	21	negozio	T	2,00	1	2,00
		22	negozio	T	81,80	1	81,80
							83,80

Lotto 6 – negozio

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	23	negozio	T	34,20	1	34,20
							34,20

Lotto 7 – negozi con opere al grezzo da ultimare

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	40	negozio	T	58,15	1	58,15
42	242	56	negozio 1	T	93,45	1	93,45
42	242	56	negozio 2	T	95,45	1	95,45
							247,05

Lotto 8 – Palazzina ex ██████████ da ristrutturare

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	55	palazzina	T	221,70	1	221,70
				1	218,05	1	218,05
				S1	192,80	0,5	96,40
					632,55		536,15
42	149-242	42-47	lastrico solare	1	25,00	0,25	6,25
					155,00	0,01	1,55
							7,80
42	242	54	Lastrico solare	1	25,00	0,25	6,25
					22,50	0,1	2,25
							8,50
							552,45

Lotto 9 – appartamento al piano primo

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	50	Appartamento	1	119,50	1	119,50
			Loggia	1	8,85	0,3	2,66
			Terrazzo	1	25,00	0,25	6,25
							128,63
42	149-242	40-46	garage	T	15,00	0,5	7,50
							136,13

Lotto 10 – appartamento al piano secondo con opere al grezzo

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	242	51	Appartamento	2	116,30	1	116,30
42	149	37	garage	T	15,00	0,5	7,50
							123,80

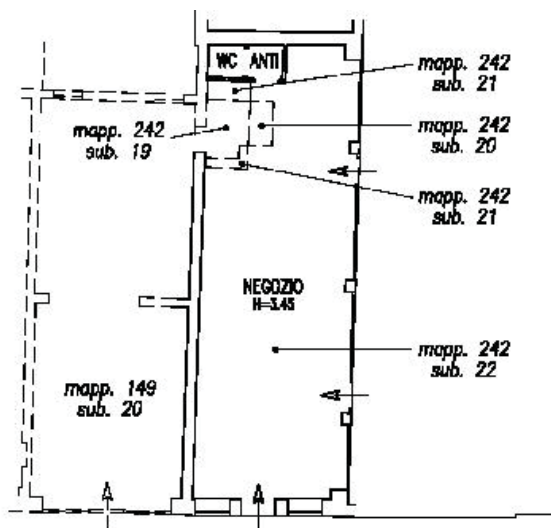
Lotto 11 – posto auto scoperto su corte interna

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
42	150	3	posto auto	T	9,00	0,25	2,25
	149	27	posto auto	T	4,00	0,25	1,00
							3,25

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

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata solo una verifica a vista della distribuzione interna degli edifici, che sono stati effettuati alcuni controlli dimensionali senza eseguire un dettagliato rilievo, sono emerse alcune difformità tra quanto realizzato e quanto riportato nelle planimetrie catastali (allegato 4B).

Negozio | Part. 242 sub 21 - sub 22: premesso che l'unità è completata al grezzo, non è stato ancora realizzato il bagno con antibagno ed è stato realizzato un tratto di parete in corrispondenza del sub 21; la planimetria è da aggiornare.



Si fa presente che in planimetria, all'interno del locale, è catastalmente identificato un subalterno (sub 20) appartenente ad altra proprietà non fisicamente delimitato della consistenza di 1 mq.

Al fine di individuare correttamente la proprietà si ritiene debba essere realizzata la delimitazione fisica del sub 20.

Negozi | Part. 242 sub 23: sostanzialmente conforme.

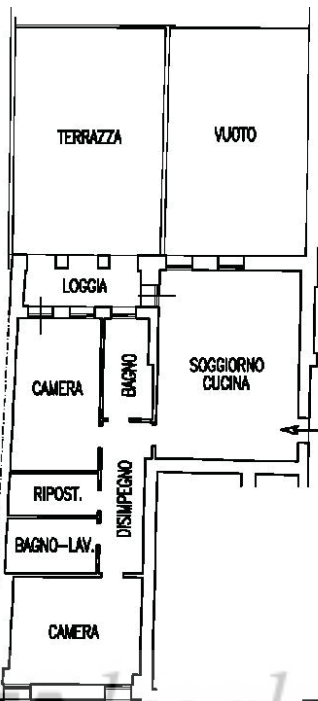


Negozi | Part. 242 sub 40: manca la planimetria catastale (unità in corso di costruzione) l'unità è completata al grezzo, oltre a tutte le principali opere, mancano le partizioni interne e la parete di separazione dall'unità adiacente (sub 56).

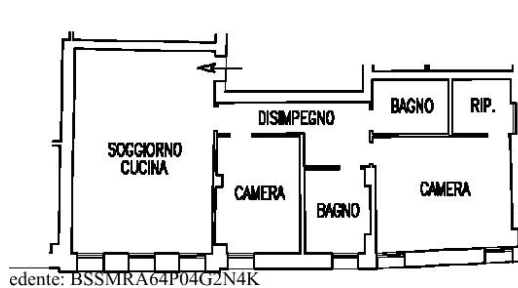
Volume edificabile | Part. 242 sub 55: trattandosi di un'unità in corso di costruzione, non sono disponibili le planimetrie per la verifica dello stato di fatto con le risultanze catastali.

Negozi | Part. 242 sub 56: manca la planimetria catastale (unità in corso di costruzione) l'unità è completata al grezzo, oltre a tutte le principali opere, mancano le partizioni interne e la parete di separazione dall'unità adiacente (sub 40).

Appartamento | Part. 242 sub 50: nel soggiorno non è presente l'angolo cottura, la cucina è stata ricavata nella camera, il locale risulta avere una minore superficie in quanto la parete di separazione con il ripostiglio è stata traslata per renderlo più grande.



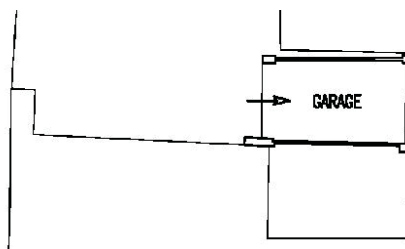
Appartamento | Part. 242 sub 51: premesso che l'unità è completata al grezzo, si ritiene sostanzialmente conforme.



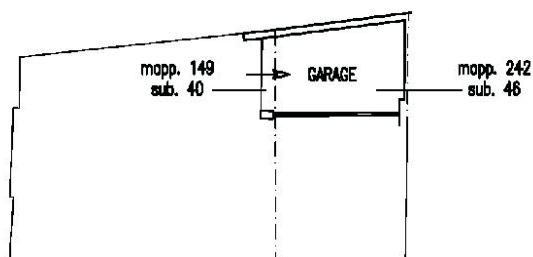
Lastrico solare | Part. 242 sub 54: non sono disponibili le planimetrie per la verifica dello stato di fatto con le risultanze catastali.

Posto auto | Part. 150 sub 3 – Part. 149 sub 27: non sono disponibili le planimetrie per la verifica dello stato di fatto con le risultanze catastali.

Garage | Part. 149 sub 37: manca la parete esterna posteriore, lato nord.



Garage | Part. 242 sub 46 – Part. 149 sub 40: l'unità non è stata visionata internamente.



Lastrico solare | Part. 242 sub 47 – Part. 149 sub 42: non sono disponibili le planimetrie per la verifica dello stato di fatto con le risultanze catastali.

La pratica catastale va aggiornata con la presentazione delle nuove schede ove richiesto.

73

13. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso condominiale è amministrato dal geom. [REDACTED] con studio in via [REDACTED] n. [REDACTED] a [REDACTED] in base a quanto dichiarato dall'amministratore alla data del 31.05.2018 risulta un saldo negativo complessivo pari a 673,38 Euro (allegato 23B).

Si evidenzia comunque che prima dell'aggiudicazione definitiva di ciascuna unità sarà necessario far effettuare un aggiornamento dei conteggi da parte dell'amministratore pro tempore.

14. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo eseguito è emerso che gli ambienti sono al momento chiusi e inutilizzati, fatta eccezione per l'unità immobiliare con destinazione residenziale (Fig. 42, part. 242, sub 50) abitazione al primo piano,

occupata senza titolo dalla promissaria acquirente.

Si fa presente che sono stati stipulati due contratti preliminari di compravendita (allegato 24B).

Appartamento sub 50 – Garage sub 40-46: preliminare di compravendita stipulato in data 09.02.2018 Raccolta n. 5226 notaio Giannenrico Cocito, registrato a Adria il 16.02.2018 n. 323 serie 1T e trascritto a Rovigo il 19.02.2018 R.G. n. 1536, R.P. n. 1152.

Appartamento sub 51 – Garage sub 37: preliminare di compravendita stipulato in data 07.02.2018 Raccolta n. 5217 notaio Giannenrico Cocito, registrato a Adria il 16.02.2018 n. 322 serie 1T e trascritto a Rovigo il 19.02.2018 R.G. n. 1535, R.P. n. 1151.

15. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPOINIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

Si fa presente che in data 30.12.2008 è stata stipulata la Convenzione per l'Attuazione del Piano Attuativo per il recupero dell'Ex sede della Ex [REDACTED] Rep. n. 4497 Notaio di Maggio di Padova.

Il termine di validità del Piano Urbanistico Attuativo è fissato in anni 10 dalla delibera di approvazione del Piano, D.G.C. n. 241 del 02.10.2008.

Nell'art. 6 viene stabilito che la ditta si impegna:

- *A cedere gratuitamente e libera da ogni formalità pregiudizievole al comune una porzione immobiliare di circa 83 mq sul mappale 242 con accesso diretto da Corso Vittorio Emanuele II, e dalla sua parte opposta affaccio al cortile interno;*
- *Ad asseverare all'uso pubblico il passaggio di collegamento che verrà realizzato fra Corso Vittorio Emanuele II e via Ruzzina (...)*
- *A gravare la galleria centrale di distribuzione (portico) al piano terra del complesso immobiliare con servitù di pubblico passaggio.*

La galleria centrale è censita catastalmente con il sub 25, e risulta bene comune non censibile.

16. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, i costi indicativi per l'ultimazione dei lavori, della parte progettuale e amministrativa, i costi di adeguamento e regolarizzazione edilizia/catastale e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione dei lotti viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

Restano a carico dell'acquirente tutte le spese di completamento, gli smaltimenti di qualunque materiale, la parte progettuale e amministrativa, eventuali sanzioni per la regolarizzazione, tutti i lavori e le prestazioni professionali necessarie all'ottenimento del certificato di agibilità.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 | LA SORGENTE S.R.L.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

ABITAZIONI

Osservatorio Immobiliare (Abitazioni civili, stato conservativo ottimo):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.200 – 1.500.

Borsino Immobiliare (Abitazioni civili, In ottimo stato)

2° Fascia (Ubicaz. minor pregio): Euro/mq 922

Fascia media: Euro/mq 1.024

1° Fascia (Ubicaz. maggior pregio): Euro/mq 1.126

NEGOZI

Osservatorio Immobiliare (Negozi, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 900 – 1.400.

Borsino Immobiliare (Abitazioni civili, In buono stato)

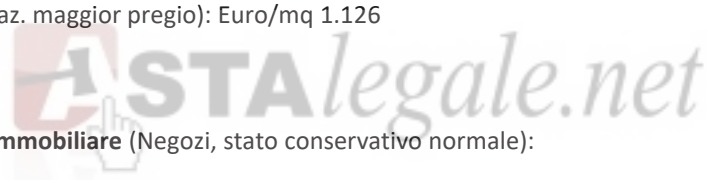
2° Fascia (Ubicaz. minor pregio): Euro/mq 683

Fascia media: Euro/mq 819

1° Fascia (Ubicaz. maggior pregio): Euro/mq 956

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità e manutenzione.



LOTTO 5 | NEGOZIO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 242 sub 21 - 22

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 500 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità come la buona visibilità con accesso e vetrine sulla strada e sul portico condominiale e delle spese per l'ultimazione dei lavori.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro
42	242	21	negozio	T	2,00	1	2,00		
		22	negozio	T	81,80	1	81,80		
							83,80	500	41.900,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 41.900,00 – 15% = 35.615,00 Euro

Come indicato ai capitoli precedenti, tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

LOTTO 5 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 35.500,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 6 | NEGOZIO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 242 sub 23

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 1.200,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità come la buona visibilità con accesso e vetrine sulla strada e sul portico condominiale.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro	
42	242	23	negozio	T	34,20	1	34,20			
								34,20	1.200	41.040,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 41.040,00 – 15% = 34.884,00 Euro

LOTTO 6 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 35.000,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 7 | NEGOZI IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 242 sub 40 – sub 56

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 500 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità come la scarsa visibilità con accesso e vetrine sul portico interno condominiale e delle spese per l'ultimazione dei lavori.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro	
42	242	40	negozio	T	58,15	1	58,15			
42	242	56	negozio 1	T	93,45	1	93,45			
42	242	56	negozio 2	T	95,45	1	95,45			
								247,05	500	123.525,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 123.525,00 – 15% = 104.996,25 Euro

Come indicato ai capitoli precedenti, tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

LOTTO 7 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 105.000,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 8 | PALAZZINA EX [REDACTED] – Part. 242 sub 55 – Lastrici solari

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 200,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile e delle spese per la ristrutturazione dell'edificio.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro
42	242	55	palazzina	T	221,70	1	221,70		
				1	218,05	1	218,05		
				S1	192,80	0,5	96,40		
					632,55		536,15		
42	149-242	42-47	lastrico solare	1	25,00	0,25	6,25		
					155,00	0,01	1,55		
							7,80		
42	242	54	Lastrico solare	1	25,00	0,25	6,25		
					22,50	0,1	2,25		
							8,50		
							552,45	200	110.490,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 110.490,00 – 15% = 93.916,50 Euro

Come indicato ai capitoli precedenti, tutti i lavori di ricognizione, verifica, progettazione, modifica, demolizione, nuova costruzione, smaltimento di materiali anche contenenti amianto, realizzazione di tutte le opere per portare all'agibilità l'edificio, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

LOTTO 8 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 94.000,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 9 | APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 242 sub 50 – Part. 149/242 sub 40/46

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 1.200,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro
42	242	50	Appartamento	1	119,50	1	119,50		
			Loggia	1	8,85	0,3	2,66		
			Terrazzo	1	25,00	0,25	6,25		
					22,30	0,01	0,22		
							128,63		
42	149-242	40-46	garage	T	15,00	0,5	7,50		
							136,13	1.200,00	163.353,60

Considerato che le unità risultano occupate dal promissario acquirente, si ritiene di non applicare la riduzione percentuale per l'assenza di garanzie, in quanto normalmente utilizzate con impianti completi e funzionanti

LOTTO 9 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 160.000,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 10 | APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 242 sub 51 – sub 37

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 1.200,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità e dal quale vanno detratte le spese per l'ultimazione dei lavori, calcolati in circa 62.000,00 Euro.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro
42	242	51	Appartamento	2	116,30	1	116,30		
42	149	37	garage	T	15,00	0,5	7,50		
							123,80	1.200	148.560,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 148.560,00 – 15% = 126.276,00 Euro

Premesso che non è stato effettuato un rilievo dettagliato dell'immobile, in base a quanto riscontrato in fase di sopralluogo si è provveduto ad effettuare un calcolo indicativo e preliminare delle spese da sostenere per l'ultimazione dei lavori; il costo è stimato orientativamente in circa 62.000,00 Euro, comprensivi di spese tecniche.

Come specificato, si tratta di un calcolo indicativo, effettuato sulla base di superfici ricavate graficamente dagli elaborati grafici e catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti, pertanto, misure e costi devono essere considerati puramente orientativi.

I conteggi definitivi verranno ricavati sulla base di un rilievo dettagliato e preventivi effettuati da Ditte specializzate, i dati sopra espressi servono a fornire l'ordine di grandezza dei costi da affrontare.

Euro 126.276,00 – 62.000,00 Euro = 64.276,00 Euro

Come indicato ai capitoli precedenti, tutti i lavori di ricognizione, verifica, modifica, sostituzione e completamento delle opere, comprese le necessarie autorizzazioni, sono a carico della parte acquirente.

LOTTO 10 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 64.500,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.

LOTTO 11 | POSTO AUTO SCOPERTO IN CORSO VITTORIO EMANUELE II – Part. 150 sub 3/Part. 149 sub 27

Da una indagine effettuata in loco presso operatori del settore opportunamente mediata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da altre informazioni reperite, tenuto conto della procedura in atto, si ritiene corretto individuare come più probabile valore di stima l'importo pari a 1.200,00 Euro/mq, che tiene conto delle caratteristiche dell'unità.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro	
42	150	3	posto auto	T	9,00	0,25	2,25			
	149	27	posto auto	T	4,00	0,25	1,00			
								3,25	1.200	3.900,00

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%;

Euro 3.900,00 – 15% = 3.315,00 Euro

LOTTO 11 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: 3.500,00 Euro

Comprensivo delle quote condominiali ai sensi dell'art 1117 del c.c.



capitolo III. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO	IMMOBILE	Stima Euro
1	Area edificabile in lottizzazione Legnaro	70.000,00
2	Area edificabile in lottizzazione Legnaro	234.000,00
3	Cabina enel e aiuola da cedere Legnaro	-
4	Strada privata di lottizzazione Legnaro	-
5	Negozi sub 21-22 Adria Corso Vittorio Emanuele II	35.500,00
6	Negozi sub 23 Adria Corso Vittorio Emanuele II	35.000,00
7	Negozi sub 40 e sub 56 Adria Corso Vittorio Emanuele II	105.000,00
8	Palazzina ex ██████████ sub 55 - 42/47 - 54 Adria via Ruzzina	94.000,00
9	Appartamento con garage sub 50 e sub 40/46 Adria Corso Vittorio Emanuele II	160.000,00
10	Appartamento con garage sub 51 e sub 37 Adria Corso Vittorio Emanuele II	64.500,00
11	Posto auto scoperto sub 3/27 Adria Corso Vittorio Emanuele II	3.500,00
TOTALE		801.500,00

83

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 30.01.2019

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
 Via Pelosa 78
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
 tel. 049 8685337
 studio@architettobassini.it