

Consulenza Tecnica Estimativa

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo

FIMTRAPICA s.r.l.

C.P. n. 74 N / 2013



GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Manuela Elburgo

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott. Alvaro Carlotto

CONSULENTE TECNICO

Prof. Arch. Paolo Merlini

35030 – Selvazzano Dentro (PD) – via Don Bosco, 69/D

PEC archimodulor@pec.it E-mail archimodulor@gmail.com

ELABORATO PERITALE P.04 VARIATO

Cadoneghe (PD) – Via Marconi e via Girotti

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

INDICE

- 1 INCARICO – QUESITO
- 2 INDAGINI SVOLTE
- 3 ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. – N.C.T.R.)
- 4 STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DI PASSAGGI IN TALE PERIODO
- 5 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- 6 INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE – PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE
- 7 ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'
- 8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA
- 9 CONFINI DI PROPRIETA'
- 10 STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – CONSISTENZA DEGLI STESSI
- 11 DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI
- 12 CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI
- 13 RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE
- 14 FORMAZIONE DI LOTTI
- 15 STIMA DEL VALORE DEL BENE
- 16 CONCLUSIONI
- 17 ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE TECNICA

1. INCARICO – QUESITO

Il sottoscritto architetto **Paolo Merlini**, nato a Padova il 14.08.1942, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD) c.a.p. 35030, via Don Bosco, 69/D, c.f. MRLPLA42M14G224P, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 140, nominato perito estimatore con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Manuela Elburgo, in data 24 aprile 2015, veniva incaricato di:

“Redigere la relazione di stima di tutti gli immobili di proprietà della società Fimtrapica s.r.l. indicando tra l'altro :

- 1 L'identificazione catastale**
- 2 La provenienza**
- 3 Le formalità pregiudizievoli**
- 4 La divisione in lotti”**

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, della ditta Fimtrapica s.r.l. cod. fis. 02898790247 con sede a Padova, via Tirana n. 25, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l' **Agenzia del Territorio di Padova**, verificando in tal modo i dati catastali e reperendo gli ulteriori necessari documenti mancanti quali:

- estratti di mappa N.C.T.R.
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate delle verifiche presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova** per un controllo degli atti notarili e delle ispezioni ipocatastali.

Sono state effettuate delle verifiche presso l' **Ufficio Tecnico del comune di Cadoneghe** per una controllo della conformità urbanistica ed edilizia e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti :

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

E' stato eseguito sopralluogo nel sito oggetto di indagine nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano essere degni di nota.

Per lo svolgimento delle suddette operazioni, inerenti al succitato incarico, il sottoscritto perito si è avvalso della collaborazione dell'arch. Filippo Maragotto e dell'arch. Francesco Merlini.

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. – N.C.T.R.)

Comune di Cadoneghe (PD) Via Marconi e Via Girotti

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	3456	3	A2	2	4 vani	€ 340,86
8	3456	18	C6	2	28 mq	€ 52,06
8	3456	12	A2	2	6 vani	€ 511,29
8	3456	22	C6	2	42 mq	€ 78,09
8	3437	4	A2	2	5 vani	€ 426,08
8	3437	83	C6	3	33 mq	€ 73,29
8	3437	24	A2	2	5 vani	€ 426,08
8	3437	76	C6	3	27 mq	€ 59,96
8	3437	37	A2	2	5 vani	€ 426,08
8	3437	55	C6	3	39 mq	€ 86,61
8	3437	35	A2	2	5 vani	€ 426,08
8	3437	50	C6	3	27 mq	€ 59,96
8	3437	15	A2	2	4 vani	€ 340,86
8	3437	81	C6	3	28 mq	€ 62,18
8	3437	16	C2	2	7 mq	€ 10,12
8	3437	19	C2	2	6 mq	€ 8,68
8	3437	46	C2	2	7 mq	€ 10,12
8	3437	47	C2	2	7 mq	€ 10,12
8	3437	49	C2	2	7 mq	€ 10,12
8	3456	13	C6	2	26 mq	€ 48,34

Aree urbane:

Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza
8	3289	Area urbana	160 mq
8	3290	Area urbana	201 mq
8	3975	Area urbana	60 mq

Oltre alla proporzionale comproprietà, art. 1117 e segg. Del C.C., dei beni seguenti:

- Foglio 8 particella 3456 sub 1 BCNC (RAMPA E AREA DI MANOVRA)
- Foglio 8 particella 3456 sub 2 BCNC (VANO SCALA, ASCENSORE, VANO TECNICO E INGRESSO COMUNE)
- Foglio 8 particella 3456 sub 24 AREA URBANA DI MQ 27

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

- Foglio 8 particella 3437 sub 1 BCNC (RAMPA E AREA DI MANOVRA) ai sub dal 46 al 88
- Foglio 8 particella 3437 sub 2 BCNC (AREA PEDONALE, VANO SCALA E ASCENSORE) ai sub dal 3 al 19.
- Foglio 8 particella 3437 sub 20 BCNC (AREA PEDONALE, VANO SCALA E ASCENSORE) ai sub dal 21 al 31.
- Foglio 8 particella 3437 sub 32 BCNC (AREA PEDONALE, VANO SCALA E ASCENSORE) ai sub dal 33 al 49.

Tutti i beni elencati risultano di piena proprietà della società **FIMTRAPICA s.r.l.** con sede a Padova p. IVA 02898790247

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

I terreni del lotto dove sorge l'intero complesso immobiliare, risultano di proprietà dei seguenti soggetti : **ditta FIMTRAPICA s.r.l.**

Acquisiti per titolo attraverso fusione di società per incorporazione del 18.12.2012 Repertorio 90871 Notaio Martucci Carlo di Padova. **(vedi allegato generale n.1)**

5. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Carlo Martucci di Padova **(vedi allegato generale n.2)**, del 02.12.2013, a tutto il 01.10.2013 i beni sono gravati dalle seguenti ipoteche:

La porzione 1 del lotto 1 risulta gravata da :

a.1) ipoteca per Euro 234.610 (duecentotrentaquattromilaseicentodieci) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 117.305 (centodiciasettemilatrecentocinque);

a.2) ipoteca per Euro 132.000 (centotrentaduemila) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 16 luglio 2009 ai nn. 27574/6165 a garanzia del mutuo di Euro 66.000 (sessantaseimila) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 14 luglio 2009 (Rep. 81.075);

La porzione 2 del lotto 3A risulta gravata da :

b.1) ipoteca per Euro 303.162 (trecentotremilacentosessantadue) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 151.581 (centocinquantunomilacinquecentottantuno);

b.2) ipoteca per Euro 144.000 (centoquarantaquattromila) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 16 luglio 2009 ai nn. 27574/6166 a garanzia del mutuo di Euro 72.000 (settantaduemila) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 14 luglio 2009 (Rep. 81.075);

La porzione 13 del lotto 3A risulta gravata da:

c.1) ipoteca per Euro 223.262 (duecentoventitremiladuecentosessantadue) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma a garanzia del mutuo di Euro 111.631 (centoundicimilaseicentotrentuno)

La porzione 4 del lotto 3B risulta gravata da :

d.1) ipoteca per Euro 338.030 (trecentotrentottomilatrenta) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 169.015 (centosessantanovemilaquindici);

d.2) ipoteca per Euro 116.000 (centosedicimila) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 16 luglio 2009 ai nn. 27574/6169 a garanzia del mutuo di Euro 58.000 (cinquantottomila) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 14 luglio 2009 (Rep. 81.075);

La porzione 2 del lotto 3C risulta gravata da :

e.1) ipoteca per Euro 291.518 (duecentonovantunomilacinquecentodiciotto) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 145.759 (centoquarantacinquemilasettecentocinquantanove);

e.2) ipoteca per Euro 142.000 (centoquarantaduemila) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 16 luglio 2009 ai nn. 27574/6170 a garanzia del mutuo di Euro 71.000 (settantaunomila) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 14 luglio 2009 (Rep. 81.075);

La porzione 4 del lotto 3C risulta gravata da :

f.1) ipoteca per Euro 296.168 (duecentonovantaseimilacentosessantotto) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 148.084 (centoquarantottomilaottantaquattro);

f.2) ipoteca per Euro 142.000 (centoquarantaduemila) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 16 luglio 2009 ai nn. 27574/6171 a garanzia del mutuo

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

di Euro 71.000 (settantaunomila) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 14 luglio 2009 (Rep. 81.075);

La porzione 1 del lotto 11 risulta gravata da:

g.1) ipoteca per Euro 414.530 (quattrocentoquattordicimilacinquecentotrenta) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di Euro 207.265 (duecentosettemiladuecentosassantacinque);

I mutui e le ipoteche di cui alle superiori lettere a.1), b.1), c.1), d.1), e.1), f.1), e g.1) sono tutti derivati dal frazionamento del mutuo di originari Euro 7.000.000 (settemilioni) concesso dal succitato Istituto con atto per Notar Martucci Carlo in data 22 settembre 2006 (Rep. 69.449) debitamente registrato e garantito con ipoteca per Euro 14.000.000 (quattordicimilioni) iscritta a Padova il 28 settembre 2006 ai nn. 52629/13797.

Detto frazionamento è stato effettuato con atto per Notar Martucci Carlo in data 24 luglio 2008 (Rep. 77.752) registrato a Padova il 8 agosto 2008 al n. 17485 ed annotato a Padova il 19. ai nn. 37795/7258;

B)

- la porzione 1 del lotto 1
- la porzione 2 del lotto 3A
- la porzione 4 del lotto 3B
- la porzione 2 del lotto 3C e
- la porzione 4 del lotto 3C

risultano gravate dall'ipoteca legale per Euro 15.772.181,78 (quindicimilionesettecentosettantaduemila virgola settantotto) in favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano, iscritta a Padova il 20 dicembre 2012 ai nn. 42890/6324 a garanzia del debito capitale di Euro 7.886.090,89 (settemilioniottocentottantaseimilanovanta virgola ottantanove);

C):

- tutte le porzioni di cui alla superiore lettera IV) risultano gravate dall'ipoteca giudiziale per Euro 250.000 (duecentocinquantamila) in favore della Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena, con sede in Sant'Elena, iscritta a Padova il 24 aprile 2012 ai nn. 14114/1966 a garanzia del debito capitale di Euro 186.839,40 (centottantaseimilaottocentotrentanove virgola quaranta) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 13 aprile 2012 (Rep. 3506/2012).

Si rileva altresì che :

La porzione 13 del lotto 3A risulta gravata da domanda di esecuzione in forma specifica a favore della signora GIULIAN ALBINA, nata a Naturno (BZ) il 25 maggio 1947, cf GLN LBN 47E65 F849H, trascritta a Padova il 30 luglio 2013 ai nn. 24010/16088 in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Padova in data 26 luglio 2013 (rep. 4801/2013);

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

La porzione 1 del lotto 11 risulta gravata da domanda di esecuzione in forma specifica a favore dei signori:

*GIULIAN RENATA, nata a Cadoneghe (PD) l'1 maggio 1951, cf GLN RNT 51E41 B345Y;

*SANDEI GIUSEPPE, nato a Padova (PD) il 21 marzo 1950, cf SND GPP 50C21 G224U;

trascritta a Padova il 4 luglio 2013 ai nn. 21145/14156 e in data 10 luglio 2013 ai nn. 21754/14558 in forza di decreto di trasferimento in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Padova il 27 giugno 2013 (rep. 4047/2013).

Risultano altresì in proprietà della società Fimtrapica s.r.l. i seguenti immobili riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cadoneghe (PD) al Foglio 8 con le seguenti consistenze:

- particella 3437 sub 16, strada di lottizzazione, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 7 – R.C.E. 10,12 ;
- particella 3437 sub 19, strada di lottizzazione, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 6 – R.C.E. 8,68 ;
- particella 3437 sub 46, strada di lottizzazione, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 7 – R.C.E. 10,12 ;
- particella 3437 sub 47, strada di lottizzazione, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 7 – R.C.E. 10,12 ;
- particella 3437 sub 49, strada di lottizzazione, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 7 – R.C.E. 10,12 ;
- particella 3456 sub 13, via Guglielmo Marconi, p. S1, cat. C/2, cl. 2, metri quadrati 26 – R.C.E. 48,34
- particella 3289 via Guglielmo Marconi, p. T, area urbana di metri quadrati 160 ;
- particella 3290 via Guglielmo Marconi, p. T, area urbana di metri quadrati 201 ;
- particella 3975 via Guglielmo Marconi, p. T, area urbana di metri quadrati 60 ;

Detti immobili, ad eccezione della particella 3975, risultano gravati da ipoteca giudiziale per Euro 250.000 (duecentocinquantamila) in favore della Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena, con sede in Sant'Elena, iscritta a Padova il 24 aprile 2012 ai nn. 14114/1966 a garanzia del debito capitale di Euro 186.839,40 (centottantaseimilaottocentotrentanove virgola quaranta) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 13 aprile 2012 (Rep. 3506/2012).

Inoltre le sole particelle 3289, 3290, e 3975 risultano gravate da ipoteca per Euro 14.000.000 (quattordicimilioni) in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, iscritta a Padova il 28 settembre 2006 ai nn. 52629/13797 a garanzia del mutuo di Euro 7.000.000 (settemilioni) stipulato con atto per Notar Martucci Carlo in data 22 settembre 2006 (Rep. 69.449).

In data 06.10.2015, su richiesta del CTU, il notaio Carlo Martucci ha eseguito una verifica rispetto l'esistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli su questo bene accertando che non c'è ne sono.

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

Gli immobili e le aree sottostanti e circostanti, ricadono in Zona Residenziale estensiva C2.5 (art. 28.6 delle NTO), all'interno del Piano di Riqualificazione Urbana e Ambientale denominato "Ex Officine Buratto".

Iter amministrativo

- Permesso di costruire n. 5 in data 15 gennaio 2007;

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

- DIA regolarmente presentata in data 13 febbraio 2008;
- In data 30.04.2008 è stata protocollata la richiesta di abitabilità ed agibilità con la procedura del silenzio-assenso.

7. DIFFORMITA' EDILIZIE E LORO SANABILITA'

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione catastale e di quella relativa allo stato concesso non risultano difformità edilizie.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Certificazione energetica:

ACE non presente

Certificazioni impiantistiche:

- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici rilasciata dalla ditta Veneto Impianti.
- Dichiarazione di conformità degli impianti idro termo sanitari rilasciata dalla ditta F.LLI Garpfolin S.R.L.

9. CONFINI DI PROPRIETA'

L'intero complesso immobiliare confina ad Ovest con le particelle 3508 e 2711, a Nord con la particella 1022, ad Est con via Nazzareno Girotti particella 3432, a Sud con via Bedin particella 3432.

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – CONSISTENZA DEGLI STESSI

Nota

Con riferimento alla richiesta del Commissario Giudiziale del 31.10.2015 effettuata tramite e-mail, si è attribuito un unico valore per appartamento comprensivo dell'accorpamento di una cantinola per appartamento.

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trovano le sette unità immobiliari, un box auto e cinque cantinole nell'interrato, oggetto della presente stima, sorge in una zona residenziale semi centrale del Comune di Cadoneghe (PD) località Mejaniga sito in prossimità della Caserma dei Carabinieri con aree scoperte e parti comuni, edificato su terreni tra via Marconi al n. 74 e vicolo Nazzareno Girotti ai n. 1/3/5.

Il complesso residenziale, ultimato nel 2008, è del tipo condominiale ed è denominato "Residence Marconi".

L'area, raggiungibile da via Ugo La Malfa, non è servita da mezzi pubblici ma presenta nelle dirette vicinanze servizi di carattere generale.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da via Guglielmo Marconi, via Ugo La Malfa e via Nazzareno Girotti, sia a livello pedonale che carraio.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in c.a. con opere di fondazione e strutture in

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

ASTAlegale.net

elevazione in c.a., solai piani in latero-cemento, tamponamenti in muratura di laterizio e la copertura è di tipo a falda inclinata in struttura lignea con ventilazione, intonacatura esterna ed interna tinteggiate, bancali e soglie in marmo.

Le finiture interne utilizzate risultano costituite da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato (zona giorno) e parquet di legno (zona notte), portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato con aperture a spingere e a scomparsa, serramenti esterni in legno con vetrocamera, balconi in legno, rivestimento a parete in piastrelle di ceramica (bagni e zona cottura), intonaco al civile tinteggiato (restanti locali).

L'impianto elettrico risulta costituito da conduttori correnti entro tubazioni sotto traccia, componentistica, frutti e interruttori; impianto domotico ed antintrusione della BTicino, impianto di irrigazione automatico per il giardino.

L'impianto idrico-sanitario risulta costituito da reti di adduzione e scarico sottotraccia, sanitari Pozzi Ginori in vetrochina bianco con miscelatori e box/cabina doccia.

L'impianto termico ad uso riscaldamento e produzione acqua sanitaria è autonomo, a fluido caldo, con generatore di calore a gas-metano di tipo murale, ubicato su nicchia in muratura esterna, riscaldamento a pavimento.

L'impianto di condizionamento risulta costituito da split tipo Daikin posti nei locali soggiorno e/o disimpegno.

Gli edifici si trovano nel complesso in buono stato di conservazione.

Unità residenziale lotto 1 particella 3456 sub. 3-18 e particella 3437 sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e ampio giardino privato. Al piano interrato si trova il box garage doppio e la cantinola.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente e presenta ottime condizioni statiche – manutentive.

Note

La mobilia presente all'interno dell'alloggio, (mobile cucina completo di elettrodomestici, armadio + letto matrimoniale con comodini, cassettera, armadio) è di proprietà della ditta Fimtrapica srl.

Alla data del sopralluogo (24.06.2015) l'unità immobiliare è risultata **occupata e locata**.

Unità residenziale lotto 11 particella 3456 sub. 12-22

Nota

L'alloggio, inizialmente, non è stato valutato come indicato dal Commissario Giudiziale Dott. Alvaro Carlotto nella sua email del 23.09.2015.

Successivamente, in data 20.11.2015, il Commissario Giudiziale Dott. Alvaro Carlotto con una sua email chiedeva al sottoscritto consulente tecnico di valutare il presente alloggio.

Non è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente perizia per rifiuto dell'occupante. Pertanto, si è proceduto ad una valutazione per analogia ad altre unità dalle medesime caratteristiche, presenti negli stessi fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, wc, disimpegno, terrazzo e poggiatesta. Al piano interrato si trova il garage con ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente e presenta ottime condizioni statiche – manutentive.

Unità residenziale lotto 3A particella 3437 sub. 4-83-19

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato; una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato si trova il garage e la cantinola.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente e presenta ottime condizioni statiche – manutentive.

Note

La mobilia presente all'interno dell'alloggio, visibile nella relazione fotografica NON risulta di proprietà della ditta Fimtrapica srl.

Alla data del sopralluogo (24.06.2015) l'unità immobiliare è risultata **occupata e locata**.

Unità residenziale lotto 3b particella 3437 sub. 24-76-49

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato; una scala porta al piano interrato dove si trovano un grande spazio ad uso ripostiglio. Al piano interrato si trova il garage e la cantinola.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente e presenta ottime condizioni statiche – manutentive.

Note

La mobilia presente all'interno dell'alloggio, (mobile cucina completo di elettrodomestici presente nel piano interrato) risulta di proprietà della ditta Fimtrapica srl. La restante mobilia visibile nella relazione fotografica non è di proprietà della suddetta società lasciata dai precedenti locatari.

Alla data del sopralluogo (24.06.2015) l'unità immobiliare è risultata **non occupata**.

Successivamente in data 07.08.2015 l'alloggio è stato locato.

Unità residenziale lotto 3C particella 3437 sub. 37-55-46

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da soggiorno cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato, una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato si trova il garage e la cantinola.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedentemente e presenta sufficienti condizioni statiche – manutentive.

Note

La mobilia presente all'interno dell'alloggio, visibile nella relazione fotografica NON è di proprietà della ditta Fimtrapica srl.

Alla data del sopralluogo (24.06.2015) l'unità immobiliare è risultata occupata e locata **con procedimento di sfratto in corso.**

Unità residenziale lotto 3C particella 3437 sub. 35-50-47

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, composto da soggiorno cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e giardino privato, una scala porta al piano interrato dove si trovano un ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. Al piano interrato si trova il garage e la cantinola.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente.

Note

Alla data del sopralluogo (28.09.2015) l'unità immobiliare è risultata **occupata e locata.**

La mobilia contenuta all'interno dell'alloggio NON è di proprietà della ditta Fimtrapica srl.

L'attuale conduttore ha chiesto di non fotografare gli ambienti ad esclusione delle pareti dove risultano evidenti presenze di umidità.

Unità residenziale lotto 3A particella 3437 sub. 15-81

Nota

L'alloggio, inizialmente, non è stato valutato come indicato dal Commissario Giudiziale Dott. Alvaro Carlotto nella sua email del 23.09.2015.

Successivamente, in data 20.11.2015, il Commissario Giudiziale Dott. Alvaro Carlotto con una sua email chiedeva al sottoscritto consulente tecnico di valutare il presente alloggio.

Non è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente perizia per rifiuto dell'occupante.

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

Pertanto, si è proceduto ad una valutazione per analogia ad altre unità dalle medesime caratteristiche, presenti negli stessi fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, disimpegno e due poggiali. Al piano interrato si trova il garage.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e le sue finiture interne sono le medesime descritte al punto precedente e presenta ottime condizioni statiche – manutentive.

Box auto particella 3456 sub 13

Trattasi di box auto posto al piano interrato con pavimento in cemento liscio, basculante metallico doppio.

Aree urbane particelle 3289 – 3290 – 3975

Si tratta di aree urbanizzate che verranno cedute al Comune di Cadoneghe (PD), pertanto ai fini della presente perizia di stima non vengono valutate.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Criteria di calcolo delle superfici commerciali

Per la determinazione delle superficie commerciali per la residenza si espongono i seguenti criteri utilizzati:

Misurazione di vani principali e pertinenze esclusive accessori: soggiorni, camere, cucine, servizi cantine, soffitte, box e posti auto

Superfici utili e muri interni	Computati al lordo.
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo fino ad uno spessore massimo di cm. 50.
Muri in comunione	Computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento: balconi, terrazzi e giardini:

Balconi, terrazze e similari	La superficie si misura fine al contorno esterno
Giardini o aree scoperte di uso esclusivo	La superficie si misura fino al confine della proprietà e se questa è determinata da un muro di confine in comune o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Criteria per la determinazione delle superfici ponderate per il calcolo della superficie commerciale vendibile (SCV)

Superficie dei vani principali e dei vani accessori

(bagni, ingresso, ripostigli ecc.)	Incidenza	100%
Garage chiuso	Incidenza	50%
Posto auto coperto	Incidenza	35%
Vani accessori a servizio diretto	Incidenza	60%
Vani accessori a servizio indiretto	Incidenza	50%
Sottotetto altezza < ml 2.40	Incidenza	35%

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

Logge e poggiosi comunicanti	Incidenza	35%
Superfici scoperte di diretta pertinenza	Incidenza	15%
Superfici scoperte condominiali	Incidenza	10%

Determinazione della superficie commerciabile vendibile

Particella	Sub	Unità	Vano accessorio a servizio diretto 0,60	Terrazzo 0,25	Garage 0,50	Cantinola 0,50	Esterno 0,15	Superficie commerciale
3456 3437	3-18-16	73,97			17,10	4,32	43,05	138,44
3456	12-22	146,43		12,81	23,18			182,42
3437	4-83-19	65,19	35,78		17,87	3,71	34,05	156,61
3437	24-76-49	75,27	34,14		14,57	3,71	36,92	164,61
3437	37-55-46	59,09	35,78		22,03	4,32	9,92	131,14
3437	35-50-47	75,73	36,89		15,30	4,32	25,92	158,16
3437	15-81	87,36		3,46	22,25			113,07
3437	13				13			13

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

Dai riscontri effettuati si attesta la corrispondenza dello stato di fatto alle risultanze catastali allegate alla presente perizia di stima.

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

Guerra Antonio Via N. Girotti n 5 int 4 - fg 8 part 3437 sub 4 e sub 83 contratto di affitto registrato in data 12-10-2010 all'agenzia delle entrate di Padova 1 al n. 1585 serie 3T.

Ravanello Barbara via N. Girotti n. 1 int. 2 - fg 8 part 3437 sub 35 e sub 50 contratto registrato il 23 -06-2010 all'agenzia delle entrate di Padova 1 n. 933 serie 3 T.

Laurenti Massimo via G. Marconi n. 74 int 4 - fg. 8 part. 3456 sub 3 e sub 18. contratto registrato il 04-06-2012 all'agenzia delle entrate di Padova 1 n. 899 serie 3T.

Cavuto Debora e Mendoza Daniele via N. Girotti n. 1 int. 4 - fg 8 part. 3437 sub 37 e sub 55 contratto registrato il 26-01-2011 all'agenzia delle entrate di Padova 1 n. 156 serie 3T. Sfratto definitivo con il terzo accesso per il 15 Novembre 2015 procedura 11581/2014 Tribunale di Padova.

Brotto Fabio e Pinato Emanuela via N. Girotti n. 3 int 2 - fg 8 part. 3437 sub 24 e sub 76 contratto registrato il 07-08-2015 all'agenzia delle entrate di Padova 1 n. 7434 serie 3 T.

14. FORMAZIONE DEI LOTTI

La consistenza e l'ubicazione dell' immobile suggerisce la necessità di definire SETTE LOTTI per gli appartamenti e UN LOTTO per il garage di seguito descritti e valutati.

15. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Criteria di stima e metodologia valutativa

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo del metodo di stima comparativa con valutazioni che introducono, inoltre, fattori correttivi di seguito descritti.

Valore di mercato

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, le destinazioni urbanistiche, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Padova) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della conoscenza del territorio, dell'esperienza personale e tenuto conto del mercato immobiliare che mostra una continua flessione anche in questo primo quadrimestre del 2015 che ha determinato anno per anno una contrazione dei valori, ritiene di procedere alla valutazione comparativa dopo aver esposto i valori riscontrati presso le varie fonti del mercato immobiliare.

Agenzia delle entrate di Padova

Tipologia	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	€/mq 1.300	€/mq 1.600

Borsino immobiliare

Tipologia	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	€/mq 1.386	€/mq 1.571

Informazioni agenzie immobiliari e mercato reale

Tipologia	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	€/mq 1.300	€/mq 1.600

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

Valutazione comparativa nel tempo

Nel mese di Giugno 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.453 per metro quadro, contro i € 1.527 registrati il mese di Giugno 2014 (con una diminuzione del 4,86% in un anno).

Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Cadoneghe ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2013, con un valore di € 1.580 al metro quadro.

Arredi mobili

Per gli arredi mobili, il valore è stato determinato applicando come criterio in costo storico del bene, i prezzi acquisto di arredi mobili presenti sul mercato e con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di conservazione

Fattori correttivi

I fattori correttivi che influenzano il valore di mercato degli immobili presi in considerazione in questa perizia di stima fanno riferimento al contesto in cui si colloca, allo stato locativo, alla vetustà e allo stato di conservazione, alle caratteristiche delle finiture e degli impianti.

Stima lotto 1 (particella 3456 sub. 3-18 e particella 3437 sub. 16)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Alloggio	Mq 138,44 X € 1.450,00/mq	€ 200.738,00
Arredamento		€ 820,00
Complessivamente		€ 201.558,00
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 3.799,02
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 1		€ 197.508,98

Stima lotto 2 (particella 3456 sub 12 – 22)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Alloggio	Mq 182,42 X € 1.450,00/mq	€ 264.509,00
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 7.609,24
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 1		€ 256.646,76

Stima lotto 3 (particella 3437 sub 4 – 83 - 19)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Alloggio	Mq 156,61 X € 1.450,00 /mq	€ 227.084,50
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 3.775,46
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 2		€ 223.059,04

Stima lotto 4 (particella 3437 sub 24 – 76 - 49)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Alloggio	Mq 164,61 X € 1.450,00/mq	€ 238.684,50
----------	---------------------------	--------------

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

Arredamento	€ 1200,00
Complessivamente	€ 239.884,50
A dedurre costo spese per oneri condominiali	- € 2.618,06
A dedurre costo per certificazione energetica	- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 3	€ 237.016,44

Stima lotto 5 (particella 3437 sub 37 – 55 - 46)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile presenta i seguenti elementi detrattori:

Locato con sfratto esecutivo;

Umidità in corrispondenza del cordolo del solaio superiore, umidità ed infiltrazioni in corrispondenza della bocca di lupo nel piano interrato.

Alloggio	Mq 131,14 X 1.450,00 € /mq	€ 190.153,00
Deprezzamento 2% + 8%		- € 19.015,30
Complessivamente		€ 171.137,70
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 3.208,03
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 4		€ 167.679,67

Stima lotto 6 (particella 3437 sub 35 – 50 - 47)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile presenta i seguenti elementi detrattori:

L'immobile presenza diffuse macchie di umidità sulle pareti interne esposte a nord e umidità diffusa nei locali interrati e evidenti infiltrazioni d'acqua sul pavimento vicino l'ingresso.

Alloggio	Mq 158,16 X € 1.450,00/mq	€ 229.332,00
----------	---------------------------	--------------

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

Deprezzamento 5%		- € 11.466,60
Complessivamente		€ 217.865,40
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 3.239,19
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 5		€ 214.376,21

Stima lotto 7 (particella 3437 sub 15 – 81)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Alloggio	Mq 113,07 X € 1.450,00/mq	€ 163.951,50
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 4.033,27
A dedurre costo per certificazione energetica		- € 250,00
Valore piena proprietà immobile Lotto 1		€ 153.668,23

Stima lotto 8 (particella 3456 sub 13)

Alla luce di questi parametri che si introducono con riferimento alle particolarità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima e alle considerazioni emerse in fase di visita dell'immobile, il sottoscritto perito perviene alla seguente valutazione di valore di mercato includendo in questo anche la quota delle parti comuni:

Valore di partenza € 1.450,00 mq

L'immobile non presenta significativi elementi detrattori:

Garage	Mq 13,00 X € 1.450,00/mq	€ 18.850,00
Complessivamente		€ 18.850,00
A dedurre costo spese per oneri condominiali		- € 923,60
Valore piena proprietà immobile Lotto 11		€ 17.926,40

16. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima del bene in oggetto, alla data del 15 ottobre 2015, possa essere ragionevolmente valutato in:

Per lotto 1 particella 3456 sub 3-18 e particella 3437 sub 16

Euro 197.600,00 (diconsi euro centonovantasettemilaseicento/00).

Per lotto 2 particella 3456 sub 12 - 22

Euro 257.000,00 (diconsi euro duecentocinquantasettemila/00).

Per lotto 3 particella 3437 sub 4-83-19

Euro 223.300,00 (diconsi euro duecentoventitremilatrecento/00).

Per lotto 4 particella 3437 sub 24-76-49

Euro 237.300,00 (diconsi euro duecentotrentasettemilatrecento/00).

Per lotto 5 particella 3437 sub 37-55-46

Euro 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

Per lotto 6 particella 3437 sub 35-50-47

Euro 214.500,00 (diconsi euro duecentoquattordicimilacinquecento/00).

Per lotto 7 (particella 3437 sub 15 - 81)

Euro 154.000,00 (diconsi euro centocinquantaquattromila/00).

Per lotto 8 particella 3456 sub 13

Euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00).

Selvazzano Dentro (PD), 25 Novembre 2015

Tanto per l'incarico ricevuto.

Prof. Arch. Paolo Merlini



Paolo Merlini

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- Estratto di mappa
- Visure per immobili (catasto terreni)
- Visura per soggetto
- Dimostrazione grafica subalterni
- Elenco dei subalterni
- Planimetrie catastali
- Estratto P.R.G.
- Estratto N.T.A.

Prof. Arch. Paolo Merlini – email archimodulor@gmail.com – pec archimodulor@pec.it

- Certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrici
- Certificati di regolare esecuzione degli impianti idro termo sanitari
- Dichiarazione avv. Monia Sorgato
- Dichiarazione dell'amministratore del condominio circa l'ammontare degli oneri condominiali non corrisposti
- Relazione fotografica



17. ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

