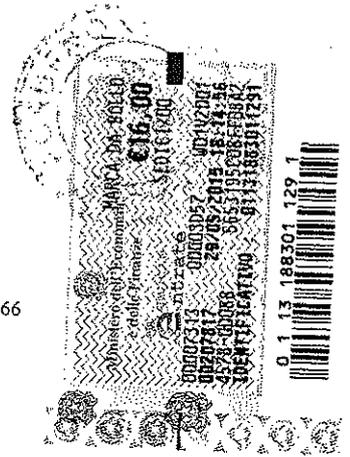




Alfonso Vesentini architetto • Piero Bortolin ingegnere
Marzio Piaser architetto • Cristina Nepiani geometra • Paolo Fregonese architetto
31045 Motta di Livenza (TV) - Borgo Aleandro, 47 • tel 0422-768015 • fax 0422-861687 • p.i. 03181610266



GENTILIN FRATELLI S.R.L.
CON SEDE IN CASTELFRANCO VENETO
VIA MONFENERA N. 4/A

PERIZIA DI STIMA
DI BENI IMMOBILI

Motta di Livenza, li 29.05.2015

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

INDICE

1	Premessa.....	5
2	I beni.....	5
3	Immobili a Selvazzano Dentro.....	5
3.1	<i>Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A14</i>	6
3.1.1	Identificazione catastale.....	7
3.1.2	Confini.....	7
3.1.3	Disponibilità.....	7
3.1.4	Classificazione energetica.....	7
3.2	<i>Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A17</i>	8
3.2.1	Identificazione catastale.....	8
3.2.2	Confini.....	9
3.2.3	Disponibilità.....	9
3.2.4	Classificazione energetica.....	9
3.3	<i>Appartamento in Via Giorgio La Pira n.7-C9</i>	9
3.3.1	Identificazione catastale.....	10
3.3.2	Confini.....	11
3.3.3	Disponibilità.....	11
3.3.4	Classificazione energetica.....	11
3.4	<i>Appartamento in Via Giorgio La Pira n. 7-C10</i>	11
3.4.1	Identificazione catastale.....	12
3.4.2	Confini.....	12
3.4.3	Disponibilità.....	13
3.4.4	Classificazione energetica.....	13

3.5	<i>Negozio in Piazza Puchetti n. 4</i>	13
3.5.1	Identificazione catastale	13
3.5.2	Confini	14
3.5.3	Disponibilità	14
3.5.4	Classificazione energetica	14
3.6	<i>Negozio in Piazza Puchetti n. 3</i>	14
3.6.1	Identificazione catastale	15
3.6.2	Confini	15
3.6.3	Disponibilità	15
3.6.4	Classificazione energetica	15
3.7	<i>Ripostiglio</i>	15
3.7.1	Identificazione catastale	15
3.7.2	Confini	16
3.7.3	Disponibilità	16
3.8	<i>Proprietà e provenienza</i>	16
3.9	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	16
3.10	<i>Regolarità edilizia</i>	17
3.11	<i>Stima</i>	17
3.12	<i>Area edificabile a Selvazzano Dentro</i>	18
3.12.1	Identificazione catastale	19
3.12.2	Confini	20
3.12.3	Proprietà e provenienza	20
3.12.4	Formalità pregiudizievoli	21
3.12.5	Disponibilità	21
3.12.6	Destinazione urbanistica.....	21
3.12.7	Stima.....	21

4	Immobili a Castelfranco Veneto	23
4.1	<i>L'ufficio</i>	23
4.1.1	Identificazione catastale	24
4.1.2	Confini	24
4.1.3	Disponibilità	24
4.1.4	Classificazione energetica	25
4.2	<i>L'autorimessa</i>	25
4.2.1	Identificazione catastale	25
4.2.2	Confini	25
4.2.3	Disponibilità	25
4.3	<i>Proprietà e provenienza</i>	25
4.4	<i>Formalità pregiudizievoli</i>	26
4.5	<i>Regolarità edilizia</i>	26
4.6	<i>Stima</i>	26
5	Conclusioni	27

RELAZIONE



1 Premessa

Il sig. Davide Gentilin, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "Gentilin Fratelli S.r.l." avente sede in Castelfranco Veneto Via Monfenera n. 4/a (nel seguito denominata Gentilin Fratelli), ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, libero professionista con studio in Motta di Livenza, l'incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società. Esperite le indagini preliminari ed eseguiti i sopralluoghi del caso, si espongono nel seguito le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 I beni

Si tratta di quattro appartamenti, due negozi e di un'area edificabile posti in comune di Selvazzano Dentro, di un ufficio e un'autorimessa in comune di Castelfranco Veneto.

3 Immobili a Selvazzano Dentro

Si trovano tutti all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale denominato "Palazzo San Michele" costruito tra il 2006 ed il 2009 e collocato in modo da formare, assieme ad altri edifici, una nuova piazza, che, secondo la volontà dell'Amministrazione Comunale, doveva diventare il nuovo centro della città, prova ne è che proprio nelle vicinanze è stata costruita la nuova sede municipale.

Il "Palazzo San Michele" è articolato su cinque livelli, di cui uno interrato adibito ad autorimessa collettiva, e contiene n. 12 attività commerciali, tra cui un supermercato di generi alimentari, tutte collocate al piano terra e da n. 63 appartamenti di varie metrature ai piani superiori. Il fabbricato è collocato in posizione centrale,

in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione, di parcheggi e di attività commerciali di vario tipo, all'interno di una cittadina dotata di servizi primari e secondari e collocata a poco più di 10 chilometri di distanza dal centro di Padova, ubicazione che ha favorito la sua importante crescita demografica, consentendole di passare dai circa 12.000 abitanti dell'inizio degli anni 70 del secolo scorso agli attuali 23.000 circa.

Nel seguito i beni sono identificati, con il nome della via o piazza in cui si trovano, con il numero civico e con una sigla alfanumerica che indica la scala condominiale cui appartengono (il palazzo ne conta quattro) e l'interno.

3.1 Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A14

È disposto su due livelli, al terzo e quarto piano, con affaccio verso sud, su Via Giorgio La Pira. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. Dispone inoltre di una soffitta accessibile dal soggiorno mediante scala interna e di un box auto collocato nell'autorimessa collettiva del piano interrato. La superficie commerciale dell'alloggio computata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (67 mq circa), quella della terrazza (26 mq circa) moltiplicata per 0,30, della soffitta (54 mq circa, corrispondente alla parte con altezza superiore a 1,50 m) e del box auto (26 mq circa) per 0,50 ammonta a 115 mq circa.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti della zona giorno in ceramica, della zona notte e della soffitta in legno, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate con finitura legno, scala in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico,

impianto di video-citofono, impianto termico autonomo a radiatori alimentato da caldaia murale funzionante a metano, impianto di condizionamento a split (solo predisposizione), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.1.1 Identificazione catastale

L'appartamento ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Selvazzano Dentro

Foglio 14

- Mappale 706, Sub. 148, Via Giorgio La Pira SNC, Piano 3-4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4, Rendita € 464,81;
- Mappale 706, Sub. 20, Via Giorgio La Pira SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita € 65,85.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

3.1.2 Confini

L'appartamento confina: al terzo piano con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 167, 5 e 149; al quarto piano con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 5 e 151, salvo altri e/o variati. Il box auto confina con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 4, 21 e 22, salvo altri e/o variati.

3.1.3 Disponibilità

L'appartamento è libero e non è mai stato abitato.

3.1.4 Classificazione energetica

L'appartamento è in classe "B" come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica emesso dal perito industriale Bruno Squizzato di Piombino Dese in data

04.10.2010.

3.2 Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A17

È disposto su due livelli, al terzo e quarto piano, con affaccio verso nord, su Piazza Puchetti. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza. Dispone inoltre di una soffitta accessibile dal soggiorno mediante scala interna e di un box auto collocato nell'autorimessa collettiva del piano interrato. La superficie commerciale dell'alloggio computata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (68 mq circa), quella della terrazza (27 mq circa) moltiplicata per 0,30, quella della soffitta (47 mq circa, corrispondente alla parte con altezza superiore a 1,50 m) e quella del box auto (26 mq circa) per 0,50, ammonta a 113 mq circa.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti della zona giorno e dei bagni in ceramica, della zona notte e della soffitta in legno, rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate con finitura legno e scala in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di video-citofono, impianto termico autonomo a radiatori alimentato da caldaia murale funzionante a metano, impianto di condizionamento a split (solo predisposizione), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante in fognatura. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.2.1 Identificazione catastale

L'appartamento ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Selvazzano Dentro

dei vani principali e degli accessori diretti (72 mq circa), quella della terrazza e del balcone (29 mq circa) moltiplicata per 0,30, quella della soffitta (52 mq circa, corrispondente alla parte con altezza superiore a 1,50 m) e quella del box auto (34 mq circa) per 0,50, ammonta a 124 mq circa.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti della zona giorno e dei bagni in ceramica, della zona notte e della soffitta in legno, rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate con finitura in legno, scala in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di video-citofono, impianto termico autonomo a radiatori alimentato da caldaia murale funzionante a metano, impianto di condizionamento a split (solo predisposizione), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.3.1 Identificazione catastale

L'appartamento ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Selvazzano Dentro

Foglio 14

- Mappale 706, Sub. 158, Via Giorgio La Pira SNC, Piano 3-4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4, Rendita € 464,81;
- Mappale 706, Sub. 57, Via Giorgio La Pira SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita € 86,92.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

3.3.2 Confini

L'appartamento confina: al terzo piano con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 161, 7, 159 e 162, al quarto piano con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 7 e 159, salvo altri e/o variati. Il box auto confina con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 58, 4 e 56, salvo altri e/o variati.

3.3.3 Disponibilità

L'appartamento è libero e non è mai stato abitato.

3.3.4 Classificazione energetica

L'appartamento è in classe "B" come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica emesso dal perito industriale Bruno Squizzato di Piombino Dese in data 04.10.2010.

3.4 Appartamento in Via Giorgio La Pira n. 7-C10

È disposto su due livelli, al terzo e quarto piano, con affaccio verso nord, su Piazza Puchetti. È composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza. Al piano superiore, raggiungibile dal soggiorno mediante una scala interna si trova una soffitta con terrazzo. L'appartamento dispone inoltre di un box auto collocato nell'autorimessa collettiva del piano interrato. La superficie commerciale dell'alloggio computata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (70 mq circa), quella delle terrazze (11 mq circa) moltiplicata per 0,30, quella della soffitta (68 mq circa, corrispondente alla parte con altezza superiore a 1,50 m) e del box auto (31 mq circa) per 0,50, ammonta a 123 mq circa.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti della zona giorno e dei bagni in ceramica, della

zona notte e della soffitta in legno, rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate con finitura legno e scala in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di video-citofono, impianto termico autonomo a radiatori alimentato da caldaia murale funzionante a metano, impianto di condizionamento a split (solo predisposizione), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.4.1 Identificazione catastale

L'appartamento ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Selvazzano Dentro

Foglio 14

- Mappale 706, Sub. 159, Via Giorgio La Pira SNC, Piano 3-4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 5, Rendita € 581,01;
- Mappale 706, Sub. 56, Via Giorgio La Pira SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30 mq, Rendita € 79,02.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

3.4.2 Confini

L'appartamento confina: al terzo piano con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 7, 160 e 158, al quarto piano con muro perimetrale e con il Mappale 706 Subb. 7 e 158, salvo altri e/o variati. Il box auto confina con muro perimetrale su un lato e con il Mappale 706 Subb. 57, 4, 7, 13 e 89, salvo altri e/o variati.

3.4.3 Disponibilità

L'appartamento è libero e non è mai stato occupato.

3.4.4 Classificazione energetica

L'appartamento è in classe "B" come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica emesso dal perito industriale Bruno Squizzato di Piombino Dese in data 04.10.2010.

3.5 Negozio in Piazza Puchetti n. 4

Si trova al piano terra, nell'angolo a nord-est del "Palazzo San Michele" ed è accessibile dalla galleria coperta che attraversa il fabbricato in direzione est-ovest. Si tratta di un unico vano, dotato di servizio igienico con antibagno, avente superficie commerciale pari a 104 mq e caratterizzato da un'ampia vetrina affacciata sia sulla galleria che verso l'esterno.

Il negozio ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimenti di antibagno e gabinetto in ceramica, serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera, porte interne tamburate con finitura legno ed è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di condizionamento autonomo, estivo ed invernale, a ventilconvettori, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.5.1 Identificazione catastale

Il negozio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 14, Mappale 706, Sub. 100, Via Giorgio La Pira SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 102 mq, Rendita € 3.397,77.



I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto.

3.5.2 Confini

Il negozio confina con il Mappale 706 Subb. 1, 3, 101 e 102, salvo altri e/o variati.

3.5.3 Disponibilità

Il negozio è libero. È tuttora utilizzato come ufficio vendite dalla società proprietaria.

3.5.4 Classificazione energetica

Il negozio è in classe "B" come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica redatto dal perito industriale Bruno Squizzato di Piombino Dese in data 04.10.2010.

3.6 Negozio in Piazza Puchetti n. 3

Si trova al piano terra, all'estremità nord di "Palazzo San Michele", rivolta verso Piazza Puchetti. Si tratta di un unico vano, dotato di servizio igienico con antibagno, avente superficie commerciale pari a 62 mq circa, accessibile dalla piazza sulla quale prospetta l'unica vetrina di cui è dotato.

Il negozio ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno ed antibagno in ceramica, serramenti in alluminio a taglio termico, con vetrocamera, porte interne tamburate con finitura legno ed è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di condizionamento autonomo, estivo ed invernale, a ventilconvettori con produzione di calore mediante caldaia murale alimentata a gas metano, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono, il grado di finitura discreto.

3.6.1 Identificazione catastale

Il negozio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 14, Mappale 706, Sub. 101, Via Giorgio La Pira SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 56 mq, Rendita € 1.865,44.

I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto.

3.6.2 Confini

Il negozio confina con il Mappale 706 Subb. 100, 3 e 102, salvo altri e/o variati.

3.6.3 Disponibilità

Il negozio è utilizzato da una società del posto in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 01.06.2013, regolarmente registrato a Castelfranco Veneto. La locazione ha durata di sei anni, dal 01.06.2013 al 31.05.2019, rinnovabile tacitamente per altri sei. Il canone annuo ammonta a € 4.800,00, da corrispondere in rate mensili di € 400,00, rivalutabile secondo la variazione dell'indice ISTAT nella misura del 100%.

3.6.4 Classificazione energetica

Il negozio è in classe "C" come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica emesso dal perito industriale Bruno Squizzato di Piombino Dese in data 04.10.2010.

3.7 Ripostiglio

Si tratta di una stanza di 7 mq circa posta nell'autorimessa collettiva del piano interrato.

3.7.1 Identificazione catastale

Il ripostiglio è così riportato al Catasto dei Fabbricati: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 14, Mappale 706, Sub. 87, Via Giorgio La Pira SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Rendita € 12,39.

I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto.

3.7.2 Confini

Il ripostiglio confina con muro perimetrale su due lati e con il Mappale 706 Subb. 7, 86, 55 e 88, salvo altri e/o variati.

3.7.3 Disponibilità

Il ripostiglio è libero.

3.8 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Padova risulta che i beni sopra descritti sono di proprietà della società Gentilin Fratelli S.r.l. essendo ad essa pervenuti mediante atto di compravendita in data 02.08.2012 rep. n. 99569/24569 del dott. Roberto Franco, notaio in Padova, ivi trascritto in data 09.08.2012 ai nn. 28280/19963.

3.9 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della conservatoria di Padova, alla data del 19.05.2015, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 04.10.2005 ai nn. 46969/12809, per la somma totale di € 15.000.000,00, di cui capitale € 7.500.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 30.09.2005 rep. n. 69068/16966, del dott. Salvatore La Rosa, notaio in Padova, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni con sede in Padova;
- 2) domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione in data 22.03.2013 rep. n. 378/2013 del Tribunale di Treviso Sezione Staccata di Castelfranco Veneto, trascritta a Padova in data 14.06.2013 ai nn. 18998/12719, a favore di 
- 3) ipoteca giudiziale iscritta in data 30.12.2014 ai nn. 38139/6159, per la somma

buone qualità architettoniche, qual è “Palazzo San Michele”, collocato in fregio ad un’ampia piazza di nuova formazione, dotata di un buon numero di parcheggi e di ampi spazi a verde attrezzato. La vicinanza di Selvazzano Dentro alla città di Padova ha favorito, negli anni passati, l’avvio di numerose iniziative immobiliari che hanno risposto alla crescente domanda di immobili, soprattutto alloggi. Questo trend si è però quasi fermato in concomitanza con la crisi economica che ha colpito l’intera nazione dal 2008 in poi ed attualmente, anche a Selvazzano Dentro, la domanda di abitazioni e negozi è ben inferiore all’offerta. In questa situazione le quotazioni degli immobili si sono alquanto ridotte rispetto a quelle degli anni “buoni”, come si è appreso da tecnici ed operatori economici che operano sul posto. Tenuto conto di quanto premesso si ritiene di poter stimare i beni sopra descritti come segue:

• appartamento A14	115 mq x 1.450,00 €/mq = €	166.750,00
• appartamento A17	113 mq x 1.350,00 €/mq = €	152.550,00
• appartamento C9	124 mq x 1.450,00 €/mq = €	179.800,00
• appartamento C10	123 mq x 1.350,00 €/mq = €	166.050,00
• negozio in P.zza Puchetti n. 4	104 mq x 1.200,00 €/mq = €	124.800,00
• negozio in P.zza Puchetti n. 3	62 mq x 1.100,00 €/mq = €	68.200,00
• ripostiglio	7 mq x 600,00 €/mq = €	<u>4.200,00</u>
	sommano €	<u>862.350,00</u>

3.12 Area edificabile a Selvazzano Dentro

Si trova in Via Armida Barelli, affacciata sulla nuova piazza che, assieme alla vicina Piazza Puchetti, è diventata il “secondo” centro della città. L’operazione, di notevole portata urbanistica, è stata perseguita dall’Amministrazione Comunale mediante il Piano Particolareggiato Esecutivo n. 56 denominato “Selvazzano Cen-

tro”, approvato una prima volta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 12.03.2001, ed una seconda con deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 06.03.2013, dopo che era scaduto per decorrenza dei termini di legge.

Il Piano Particolareggiato riguardava un ambito territoriale di notevole estensione, suddiviso in dieci comparti da trattarsi, come si legge nella “Relazione” allegata al succitato strumento urbanistico approvato nel 2013, *“in maniera unitaria in ordine alla programmazione, alla progettazione ed all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e definizione delle modalità di intervento per quanto riguarda il rapporto pubblico-privato”*.

Il primo comparto attuato è stato il n. 6 di cui fanno parte il “Palazzo San Michele” dinanzi descritto, un complesso edilizio a destinazione residenziale, direzionale e commerciale di grandi dimensioni e l’area edificabile della Gentilin Fratelli.

Si tratta di un lotto di terreno esteso 1.800 mq circa, avente forma ad “elle”, collocato nell’angolo sud-est della nuova piazza, all’incrocio tra Via Armida Barelli e Via Europa.

3.12.1 Identificazione catastale

Una porzione dell’area è così riportata al Catasto Terreni:

Comune di Selvazzano Dentro

Foglio 14

- Mappale 650, Seminativo, Classe 1, Ha. 0.00.50, Deduzione A6; D29, Reddito Dominicale € 0,53, Reddito Agrario € 0,31;
- Mappale 660, Ha. 0.06.25, Ente Urbano;
- Mappale 709, Accessorio, Ha. 0.00.91;
- Mappale 710, Accessorio, Ha. 0.00.03;

La rimanente porzione dell’area è così riportata al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Selvazzano Dentro

Foglio 14

- Mappale 751, Sub. 3, Via Armida Barelli, Piano 2, in corso di costruzione;
- Mappale 751, Sub. 5, Via Armida Barelli, Piano T, Area urbana di 13 mq;
- Mappale 751, Sub. 6, Via Armida Barelli, Piano T, Area urbana di 803 mq.

Si evidenzia: che il Mappale 660 è altresì riportato al Catasto dei Fabbricati come segue: Comune di Selvazzano Dentro, Foglio 14, Mappale 660, Via Roma, Piano T, Area urbana di 625 mq.

Si evidenzia che la superficie del Mappale 751 Sub. 6 indicata nell'elaborato planimetrico in 803 mq è inferiore di 213 mq circa a quella risultante dal frazionamento in subalterni del Mappale 751 e da verifica grafica con misure in scala.

3.12.2 Confini

Il lotto confina con i Mappali 651, 659, 657, 708, 701, 752 e con il Mappale 751 Sub. 4, salvo altri e/o variati.

3.12.3 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Padova risulta che il bene sopra descritto è di proprietà della società Gentilin Fratelli S.r.l. essendo ad essa pervenuto dalla società Gentilin Costruzioni S.r.l. mediante atto di compravendita in data 25.11.2011 rep. n. 3509/2383 del dott. Giuseppe Sicari, notaio in Castelfranco Veneto, trascritto a Padova in data 30.11.2011 ai nn. 43980/27548. Alla Gentilin Costruzioni S.r.l. a sua volta era pervenuto mediante atto di compravendita in data 21.06.2007 rep. n. 657 della dott.ssa Daria Righetto, notaio in Padova, ivi trascritto in data 26.06.2007 ai nn. 34417/18221.

3.12.4 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della conservatoria di Padova, alla data del 19.05.2015, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta in data 30.12.2014 ai nn. 38139/6159, per la somma totale di € 900.000,00, di cui capitale € 861.758,50, derivante da decreto ingiuntivo del 05.12.2014 rep. n. 2616 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 16.02.2015 ai nn. 4490/629, per la somma totale di € 200.000,00, di cui capitale € 176.800,00, derivante da decreto ingiuntivo del 29.01.2015 rep. n. 326 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]



3.12.5 Disponibilità

Il terreno è libero.

3.12.6 Destinazione urbanistica

L'area ricade in zona "C2.12", all'interno del Comparto n. 6 del Piano Particolareggiato Esecutivo n. 56 "Selvazzano Centro" e coincide con le Unità Minime di Intervento 8E e 8F. A queste due U.M.I. il Piano Particolareggiato ha assegnato una superficie utile (S.U.) pari a 1.474,30 mq alla quale corrisponde una volumetria urbanistica di 6.634,35 mc (1.474,30 mq x 4,50 mc/mq) ed un volume, vuoto per pieno, di 7.880 mc circa.

3.12.7 Stima

Ciò che si è detto al precedente punto 3.11 per gli appartamenti ed i negozi vale, a maggior ragione, per un'area edificabile che pertanto ha qualche possibilità di trovare un acquirente soltanto se proposta ad un prezzo contenuto, molto più basso di quello che aveva prima della crisi economica che ha investito l'intero Paese. Il ter-

reno in argomento è stato acquistato nel 2007 dalla società "Gentilin Costruzioni S.r.l." per un importo di € 1.577.600,00 corrispondente ad un prezzo unitario di 200,00 €/mc che, per quell'epoca ed in quel posto, era senz'altro allineato con le quotazioni del mercato. Dalle notizie ricevute da tecnici ed operatori economici del posto, si è capito che tale valore deve adesso essere almeno dimezzato e pertanto si reputa di poter stimare l'area in base ad un valore unitario di 90,00 €/mc, aggiungendo all'importo così ottenuto le spese sostenute per il progetto approvato ed per gli oneri di urbanizzazione, già versati, come nel seguito evidenziato.

La Gentilin Fratelli, assieme ad altre ditte, proprietarie delle aree limitrofe, è titolare del permesso di costruire n. 29/2013 rilasciato dal comune di Selvazzano Dentro in data 04.07.2013, per la costruzione di un complesso residenziale per complessivi 94 alloggi all'interno della U.M.I. n. 8, limitatamente agli edifici B-C-D-E-F. Gli ultimi due fabbricati, 8E ed 8F, che insistono sull'area della Gentilin Fratelli, sono stati progettati per contenere 29 alloggi e pertanto chi, acquisito il terreno, volesse attuare le previsioni del progetto approvato con il permesso di costruire n. 29/2013, si troverà con un'area dotata di opere di urbanizzazione complete e collaudate, con il progetto del realizzando fabbricato approvato e con il contributo di costruzione pagato. Dovrà però corrispondere al comune di Selvazzano Dentro una somma di € 2.500,00 circa quale contributo per il completamento di un tratto terminale della fognatura su Via De Gasperi.

La stima dell'area si ottiene quindi sommando al valore della cubatura edificabile i benefici ed i costi succitati, come indicato nel seguente prospetto:

• valore dell'area	7.880 mc x 90,00 €/mc =	€	709.200,00
• spese di progettazione		€	33.096,00
• contributo di costruzione		€	<u>44.050,78</u>

	sommano	€	786.346,78
• a detrarre contributo per fognatura		€	<u>2.500,00</u>
	restano	€	<u>783.846,78</u>

cifra che, arrotondata a € 784.000,00, si assume quale probabile valore di realizzo del bene, nelle condizioni in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.

4 Immobili a Castelfranco Veneto

Si tratta di un ufficio con box auto e di una autorimessa a due posti inseriti all'interno di un complesso edilizio denominato "Residenza Battisti", ricavato nel 2014 mediante un intervento di demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato posto tra Via Ponchielli e Viale Brigata Cesare Battisti. Il residence è composto da due fabbricati, denominati "A" e "B", articolati uno su quattro, l'altro su cinque livelli, di cui uno comune, interrato, destinato ad autorimessa collettiva.

Nel fabbricato "A" si trovano cinque appartamenti come nel "B" dove, in più, c'è l'ufficio della Gentilin Fratelli. La "Residenza Battisti" è collocata in un contesto pregevole, nelle immediate vicinanze del centro cittadino ed a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria.

4.1 L'ufficio

Si trova al primo piano del fabbricato B ed è composto da ingresso, quattro stanze di varie misure, disimpegno, due bagni e tre balconi e dispone inoltre di un box auto nell'autorimessa collettiva del piano interrato. La superficie commerciale dell'immobile computata sommando alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (94 mq circa), quella dei balconi (37 mq circa) moltiplicata per 0,30, e del box auto (23 mq circa) per 0,50 ammonta a 117 mq circa.

L'ufficio, nato come appartamento e trasformato ad uso direzionale nel 2014, ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: pareti e soffitti intonacati e tin-

teggianti, pavimenti in listoni in legno di rovere spazzolato, pavimenti dei balconi in ceramica, rivestimenti dei bagni in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate con finitura legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, impianto televisivo centralizzato, impianto telefonico, impianto di video-citofono, impianto termico autonomo a pavimento alimentato da caldaia murale funzionante a metano, impianto di condizionamento a split (solo predisposizione), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete pubblica. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono così come il grado di finitura

4.1.1 Identificazione catastale

L'ufficio ed il box auto sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Castelfranco Veneto

Sezione D Foglio 5

- Mappale 2272, Sub. 81, Viale Brigata Cesare Battisti, Piano 1, Categoria A/10, Classe 2, Vani 6, Rendita € 1.533,88;
- Mappale 2272, Sub. 46, Viale Brigata Cesare Battisti, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Rendita € 43,38.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

4.1.2 Confini

L'ufficio confina con muro perimetrale su tre lati e con il Mappale 2272 Subb. 65-79, salvo altri e/o variati. Il box auto confina con il Mappale 2272 Subb. 68, 45 e 66, salvo altri e/o variati.

4.1.3 Disponibilità

L'ufficio è libero.

4.4 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della conservatoria di Treviso, alla data del 19.05.2015, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta in data 31.12.2014 ai nn. 37160/5543, per la somma totale di € 900.000,00, di cui capitale € 861.758,50, derivante da decreto ingiuntivo del 05.12.2014 rep. n. 2616 del Tribunale di Udine, a favore di Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. con sede in Udine;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 17.02.2015 ai nn. 4025/557, per la somma totale di € 200.000,00, di cui capitale € 176.800,00, derivante da decreto ingiuntivo del 29.01.2015 rep. n. 326/2015 del Tribunale di Treviso, a favore di XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

4.5 Regolarità edilizia

Il complesso residenziale Battisti è stato realizzato ed utilizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Castelfranco Veneto:

- permesso di costruire n. 234 del 01.10.2012;
- attestazione di agibilità del 17.07.2014 (pratica n. 124 del 20.02.2014);
- segnalazione certificata di inizio attività del 11.09.2014 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale;
- attestazione di agibilità in data 25.09.2014.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati e pertanto l'ufficio e l'autorimessa sono regolari dal punto di vista urbanistico.

4.6 Stima

Come a Selvazzano Dentro, anche a Castelfranco Veneto il mercato immobiliare ha risentito della recessione economica in cui versa il Paese ormai da parecchi anni. Anche qui le quotazioni di una volta si sono ridotte ma beni come l'ufficio in

argomento (che volendo può essere nuovamente trasformato in appartamento senza bisogno di alcuna opera), collocati in posizione centrale e dotati di finiture di buon livello, godono ancora di una certa appetibilità, ovviamente al “giusto prezzo”. Tenuto conto di quanto premesso e delle informazioni ricevute da parte di tecnici ed operatori economici che operano sul posto, si ritiene di poter stimare i beni sopra descritti come segue:

• ufficio	117 mq x 2.000,00 €/mq =	€ 234.000,00
• autorimessa biposto	37 mq x 550,00 €/mq =	€ <u>20.350,00</u>
	sommano	€ <u>254.350,00</u>

5 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il probabile valore di mercato del compendio immobiliare della società Gentili Fratelli S.r.l., si aggira attorno a € 1.901.000,00 e risulta così suddiviso, con importi in cifra tonda:

Immobili in Selvazzano Dentro:

1) appartamento in Piazza Puchetti n. 9/A-14	€ 167.000,00
2) appartamento in Piazza Puchetti n. 9/A-17	€ 153.000,00
3) appartamento in Via La Pira n. 7/C-9	€ 180.000,00
4) appartamento in Via La Pira n. 7/C-10	€ 166.000,00
5) negozio in Piazza Puchetti n. 4	€ 125.000,00
6) negozio in Piazza Puchetti n. 3	€ 68.000,00
7) ripostiglio in Via La Pira	€ 4.000,00
8) area edificabile in Selvazzano Dentro	€ <u>784.000,00</u>
	sommano € <u>1.647.000,00</u>

Immobili in Castelfranco Veneto:

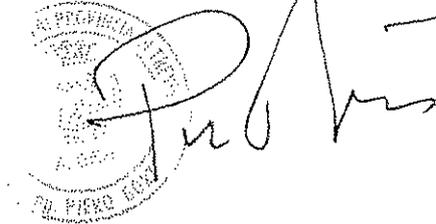
1) ufficio in Viale Brigata Cesare Battisti	€ 234.000,00
2) autorimessa biposto in Viale Brigata Cesare Battisti	€ <u>20.000,00</u>
	sommano € <u>254.000,00</u>

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 29.05.2015

Il tecnico

ing. Piero Bortolin



TRIBUNALE DI PORDENONE
VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

1356/2015

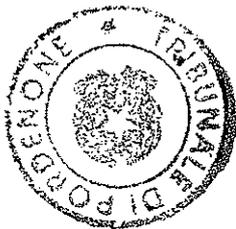
L'anno 2015, il giorno 30 del mese di maggio, avanti il sottoscritto è comparso l'ing. Piero Bortolin nato il 15.07.1954 a Conegliano e residente in Meduna di Livenza Via Garibaldi n. 113, identificato a mezzo di patente di guida TV2002690 rilasciata dal Prefetto di Treviso il 02.02.1973, il quale chiede di asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede.

A tal fine il comparente, previa ammonizione sulle responsabilità di legge che con l'atto assume, ha pronunciato la seguente formula: "*Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità.*"

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito


 **FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**
Giacinto Covello



ALLEGATI

Immobili a Selvazzano Dentro

1 Complesso immobiliare "Palazzo San Michele"

- 1.1 Estratto di mappa
- 1.2 Documentazione fotografica

2 Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A14

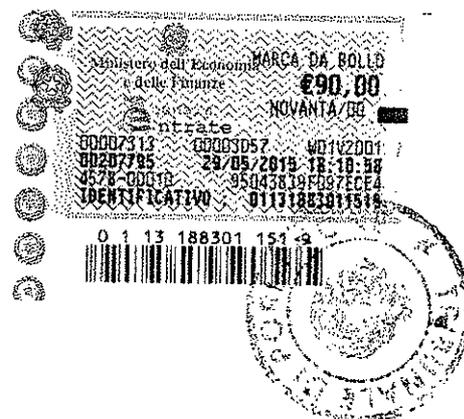
- 2.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 2.2 Visura catastale
- 2.3 Elaborato planimetrico
- 2.4 Planimetrie catastali
- 2.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

3 Appartamento in Piazza Puchetti n. 9-A17

- 3.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 3.2 Visura catastale
- 3.3 Elaborato planimetrico
- 3.4 Planimetrie catastali
- 3.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

4 Appartamento in Via La Pira n.7-C9

- 4.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 4.2 Visura catastale



- 4.3 Elaborato planimetrico
- 4.4 Planimetrie catastali
- 4.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

5 Appartamento in Via La Pira n. 7-C10

- 5.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 5.2 Visura catastale
- 5.3 Elaborato planimetrico
- 5.4 Planimetrie catastali
- 5.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

6 Negozio in Piazza Puchetti n. 4

- 6.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 6.2 Visura catastale
- 6.3 Elaborato planimetrico
- 6.4 Planimetria catastale
- 6.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

7 Negozio in Piazza Puchetti n. 3

- 7.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)
- 7.2 Visura catastale
- 7.3 Elaborato planimetrico
- 7.4 Planimetria catastale
- 7.5 Estratto dell'Attestato di Certificazione Energetica

8 Ripostiglio

8.1 Estratto di mappa (vedi all. 1.1)

8.2 Visura catastale

8.3 Elaborato planimetrico

8.4 Planimetria catastale

9 Area edificabile

9.1 Estratto di mappa

9.2 Visura catastale

9.3 Elaborato planimetrico

9.4 Estratto della tavola 6 del Piano Particolareggiato

9.5 Permesso di costruire n. 29/2013

9.6 Documentazione fotografica

Immobili a Castelfranco Veneto in Viale Brigata Cesare Battisti

10 Ufficio

10.1 Estratto di mappa

10.2 Visura catastale

10.3 Elaborato planimetrico

10.4 Planimetrie catastali

10.5 Estratto dell'Attestato di Prestazione Energetica

10.6 Documentazione fotografica

11 Autorimessa

11.1 Estratto di mappa (vedi all. 10.1)

11.2 Visura catastale

11.3 Elaborato planimetrico

11.4 Planimetria catastale

11.5 Documentazione fotografica

- AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (art. 15, commi 1-4 del PAT adottato) all'interno dell'ambito di rigenerazione n. 3 "Selvazzano Centro" (art. 15, commi 15-21 del PAT adottato)

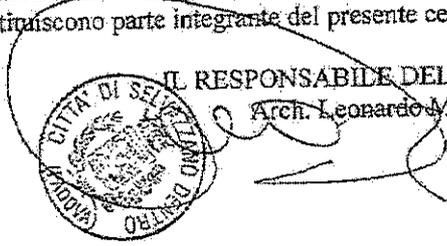
Si richiamano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni.

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali.

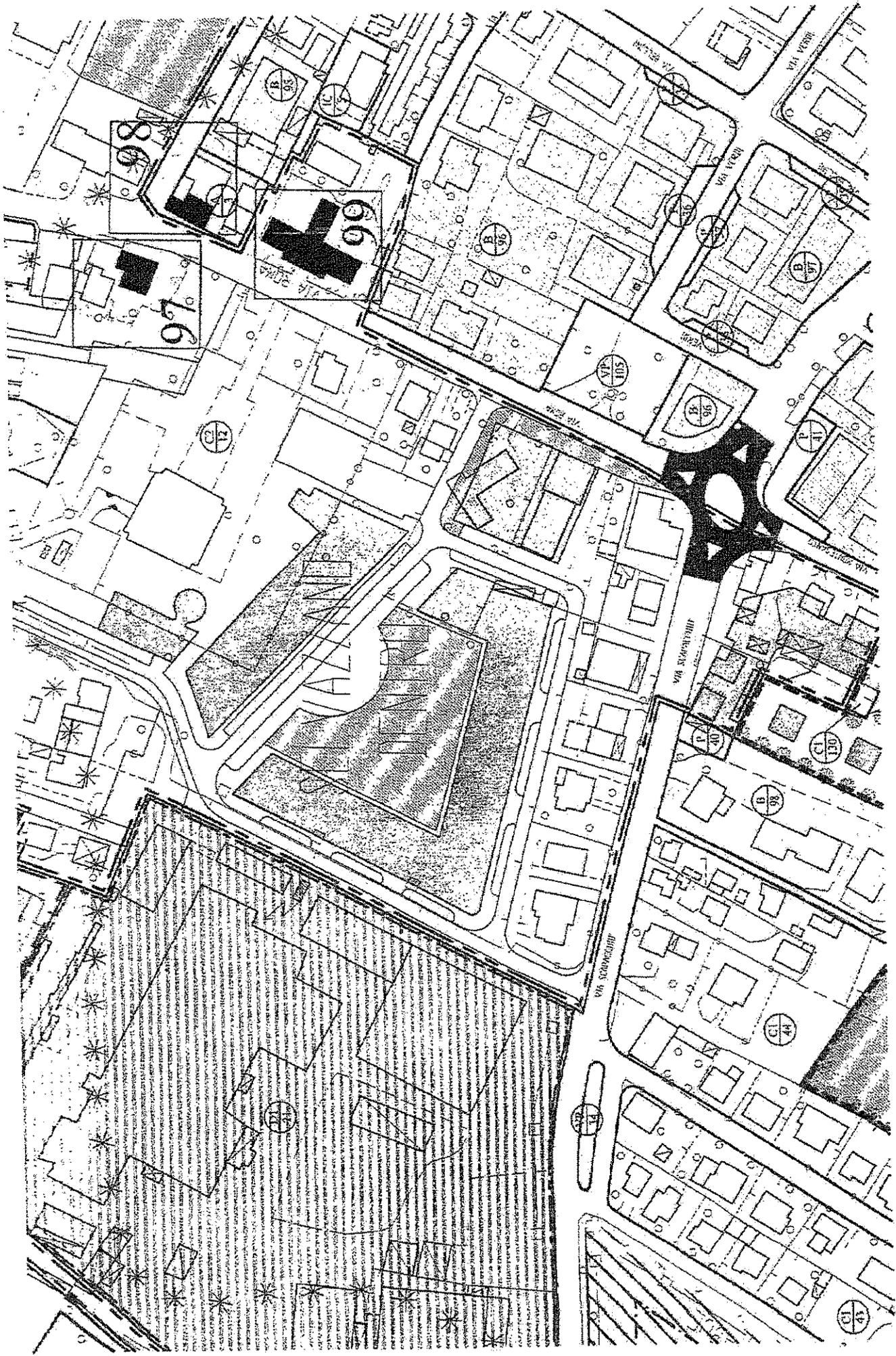
Si allegano stralcio della zonizzazione di PRG vigente, dell'adottato PAT ed estratto di mappa relativi all'area in oggetto che costituiscono parte integrante del presente certificato.

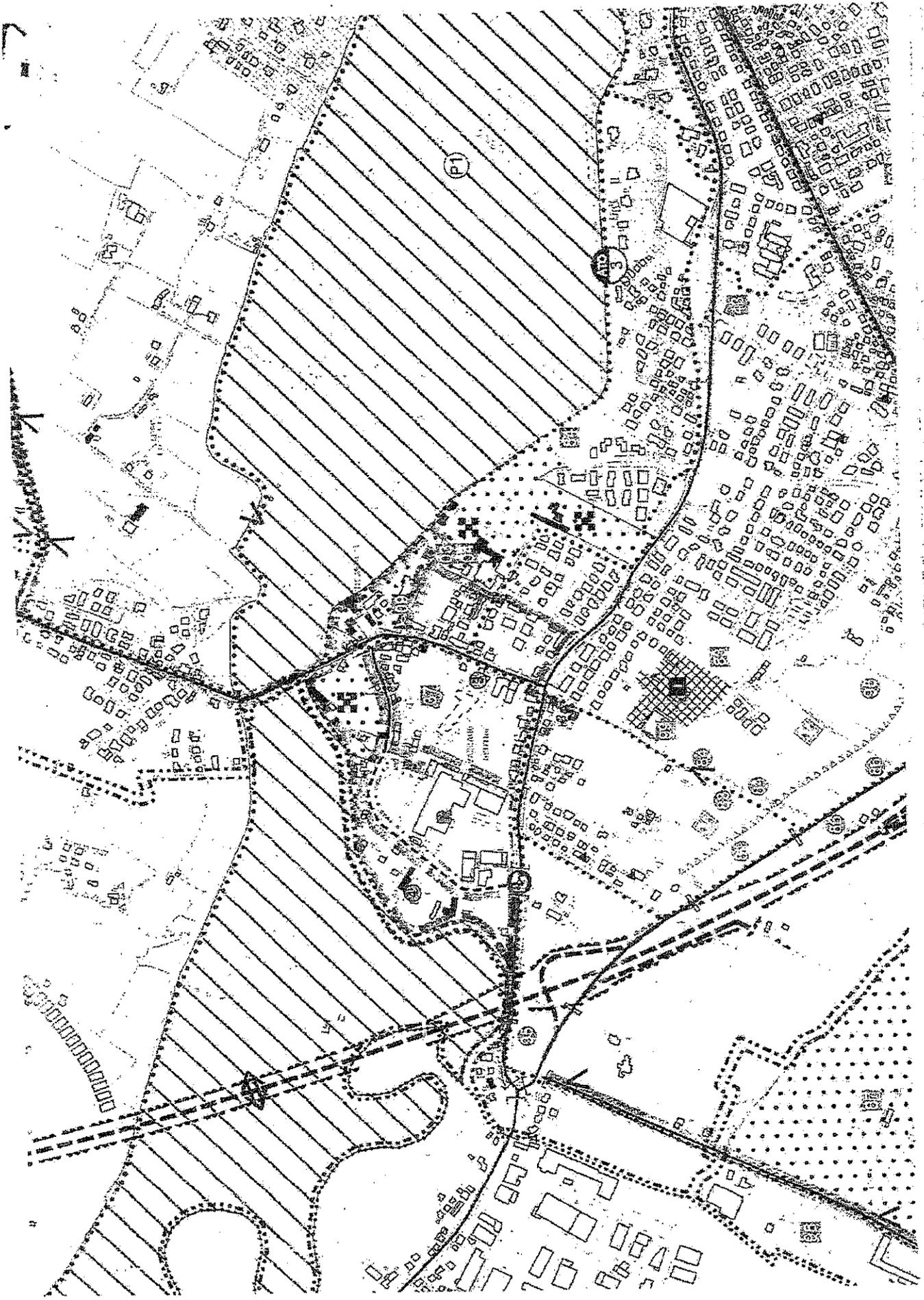
Li, 28 SET. 2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Leonardo Minozzi

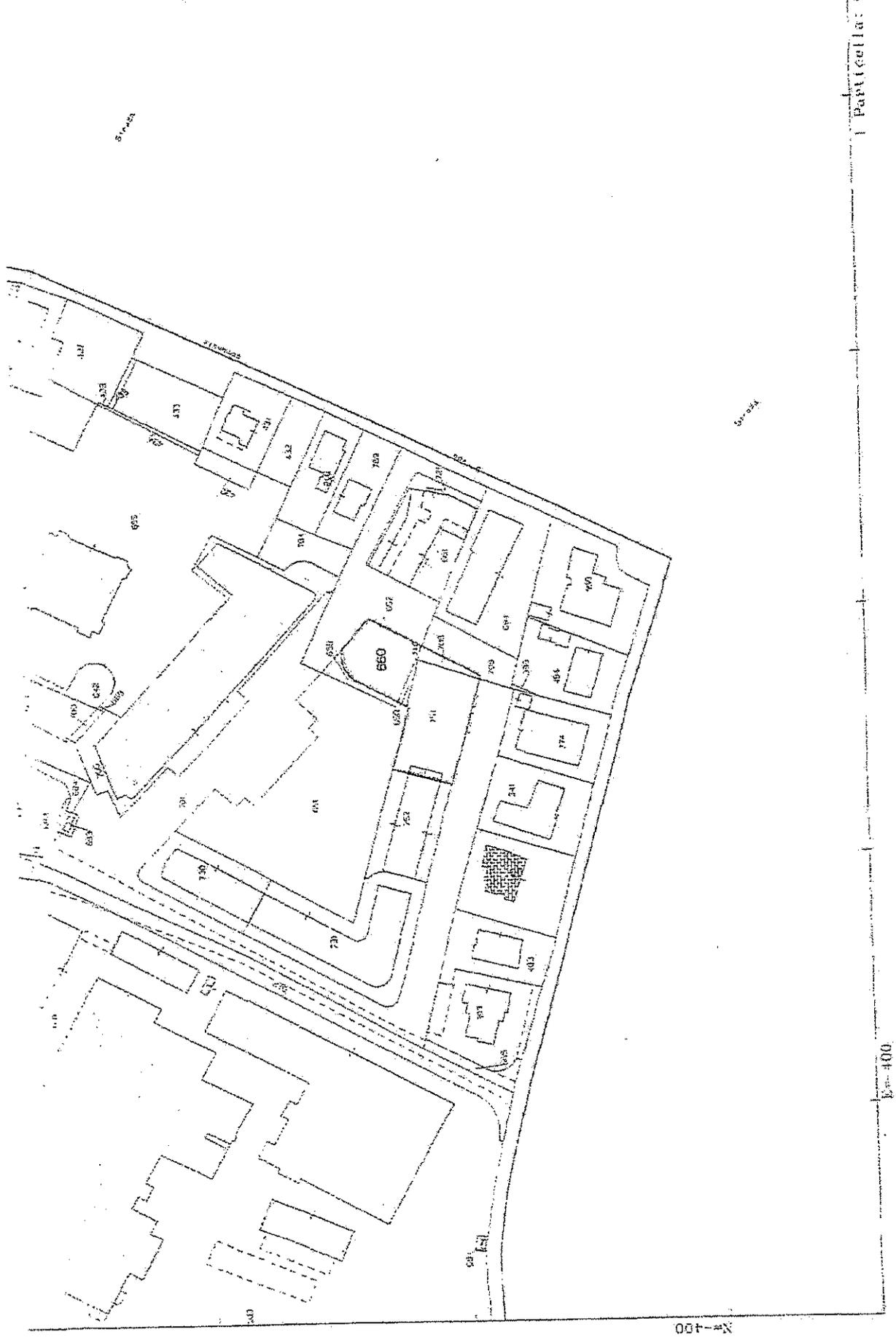


zato)
i del
11 e
no di
RE





Comune: SELVAZZANO DENTRO
 Foglio: 14
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 334,000 x 378,000 metri
 26-Set-
 Prot. 2-



Particella: 660

N=400

N=400