Visto agli atti
In data: 26/11/2020

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

Fallimento n. [redacted]

G.D. Dott.ssa Manuela Elburgo

Edificio Ex mulino di Pontemanco | via Pontemanco n. 104 – 106 | Due Carrare - PD

Consulenza Tecnica d'Ufficio

[redacted]**.** con sede legale in Due Carrare (PD), via [redacted], avente ad oggetto il commercio all'ingrosso e al minuto in genere di qualsiasi bene, legalmente rappresentata da [redacted] residente a [redacted] 32

Curatore fallimentare:

Dott.sa Paola CARPANESE con studio in Padova | via A. Gabelli nr. 26

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO 3
2. INDAGINI SVOLTE 5
3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO 5
4. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE 7
5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA 7
6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO 7
7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE 10
8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' 13
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA 14
10. CONFINI DI PROPRIETA' 15
11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI 15
12. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI 18
13. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI 18
14. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE 19
15. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA 19
16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE 19
17. STIMA DEL VALORE DEL BENE 19

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD), 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.sa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento in data 29.06.2020, 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 incombenti 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 implicanti 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

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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 giudiziali, 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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

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. 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 l'**Agenzia del Territorio di Padova**, 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 diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Due Carrare** per individuare la corretta documentazione di progetto atta al 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 documenti vari.

Sono stati eseguiti un paio di sopralluoghi nel sito oggetto di perizia nel corso dei quali sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico.

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

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

Ufficio Provinciale di PADOVA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22349

Registro particolare n. 14501 *Presentazione n. 22 del 14/07/2020*

<u>Sezione B - Immobili</u>

Immobile n. 1

Comune M300 - DUE CARRARE (PD)

Catasto FABBRICATI

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

Sezione urbana - *Foglio* 13 *Particella* 90 *Subalterno* 6

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI *Consistenza* 7,5 vani

Indirizzo VIA PONTEMANCO *N. civico* 106

Immobile n. 2

Comune M300 - DUE CARRARE (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 13 *Particella* 90 *Subalterno* 7

Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI *Consistenza* 927 metri quadri

Indirizzo VIA PONTEMANCO *N. civico* 106

Piano T

Immobile n. 3

Comune M300 - DUE CARRARE (PD)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - *Foglio* 13 *Particella* 90 *Subalterno* 8

Natura B5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI *Consistenza* 728 metri quadri

Indirizzo VIA PONTEMANCO *N. civico* 106

Piano 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ [redacted]

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 [redacted]

Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted]

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

Per la quota di 1/1

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

4. 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 **COINCIDONO.**

5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 30.06.2020, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

COMUNE DI DUE CARRARE - Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 13 | particella 90

sub 6 | cat. A/10 |Classe U | Consistenza 7,5 vani |Sup. Cat. 202 mq| R.C. Euro 1.762,41| via Pontemanco n. 106 piano: T-1-2

sub 7 | cat. B/5 |Classe U | Consistenza 927 mc |Sup. Cat. 331 mq| R.C. Euro 1.244,77 | via Pontemanco n. 106 piano: T

sub 8 | cat. B/5 |Classe U | Consistenza 728 mc |Sup. Cat. 331 mq| R.C. Euro 977,55 | via Pontemanco n. 106 piano: 1

Intestati:

[redacted] | proprietà 1/1

A/10 - Uffici e studi privati.

B/5 – Scuole e laboratori scientifici.

Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Foglio 13 particella 90 | Qualità ente urbano | Sup 578 mq

Considerato che al piano terra dell'edificio è presente un pub ristorante, che al piano primo è presente una sala a deposito magazzino, le categorie catastali indicate nella visura non sono corrette in quanto non coincidenti con l'effettiva destinazione dei locali, andrebbero aggiornate con il deposito di una nuova pratica relativa al catasto fabbricati (DOCFA).

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

Nel ventennio i beni censiti al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 6, sub 7, sub 8 erano di proprietà di

[redacted]

- con atto di compravendita in data 21.07.2003 Rep. 207556/9073 notaio Carmela Ressa di Padova trascritto a Padova il 28.07.2003 ai nn. 33839/21251 il signor [redacted] ha venduto a Società

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

[redacted] il bene in comune di Due Carrare censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 4, che passa a:

[redacted]

- con atto di compravendita in data 01.07.2004 Rep. 58415/12807 notaio Loris Camporese di Abano Terme trascritto a Padova il 08.07.2004 ai nn. 32537/18797 il signor [redacted] ha venduto a [redacted] il bene in comune di Due Carrare censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 5, che passa a:

[redacted]

- con atto di compravendita in data 10.12.2008 Rep. 1809/702 notaio Daria Righetto di Padova trascritto a Padova il 17.12.2008 ai nn. 55062/32505 i signori [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 hanno venduto a [redacted] il bene in comune di Due Carrare censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 1 graffato sub 2, che passa a:

[redacted]

- con atto di compravendita in data 10.12.2008 Rep. 1809/702 notaio Daria Righetto di Padova trascritto a Padova il 17.12.2008 ai nn. 55063/32506 il signor [redacted] ha venduto a [redacted] il bene in comune di Due Carrare censito al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 3, che passa a:

[redacted]

- con atto di scissione in data 26.07.2013 Rep. 55162/16559 notaio Giorgio Gottardo di Padova trascritto a Padova il 01.08.2013 ai nn. 24506/16450 i beni in comune di Due Carrare censiti al Catasto Fabbricati Foglio 13, particella 90, sub 1-2, sub 3, sub 4, sub 5 passano da [redacted] a:

[redacted]

ATTUALE PROPRIETARIA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornamento al 18.09.2020

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Vincolo per diritto di visita trascritto a Padova il 14.08.2014 ai nn. 25442/18216 con atto in data 08.08.2014 Rep. 56559/17305 notaio Giorgio Gottardo di Padova

a favore:

Regione del Veneto con sede in Venezia

contro:

[redacted]

colpisce:

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 7

Catasto terreni, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90

Ipoteca volontaria iscritta a Padova il 18.07.2016 ai nn. 24807/4511 per Euro 3.600.000,00 Capitale Euro 1.800.000,00 con atto di concessione a garanzia di mutuo in data 15.07.2016 Rep. 59503/19060 notaio Giorgio Gottardo di Padova

a favore:

Banca Colli Euganei – Credito Cooperativo – Lozzo Atestino – Società Cooperativa

contro:

[redacted]

colpisce:

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 6

Foglio 13 particella 90 sub 7

Foglio 13 particella 90 sub 8

Catasto terreni, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 29.08.2019 ai nn. 35237/6155 per Euro 90.000,00 Capitale Euro 86.580,12 decreto ingiuntivo in data 20.08.2019 Rep. 2558/2019 Tribunale di Vicenza

a favore:

Arteka Srl con sede in Grumolo delle Abbadesse (VI)

contro:

[redacted]

colpisce, tra gli altri:

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 6

Foglio 13 particella 90 sub 7

Foglio 13 particella 90 sub 8

Ipoteca giudiziale iscritta a Padova il 05.09.2019 ai nn. 35750/6259 per Euro 500.000,00 Capitale Euro 362.589,10 decreto ingiuntivo in data 05.08.2019 Rep. 2383 Tribunale di Modena

a favore:

Blufin Spa con sede in Carpi (MO)

contro:

[redacted]

colpisce, tra gli altri:

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

Catasto terreni, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 6

Foglio 13 particella 90 sub 7

Foglio 13 particella 90 sub 8

Ipoteca concessione amministrativa iscritta a Padova il 04.10.2019 ai nn. 39384/6958 per Euro 120.721,80 Capitale Euro 60.360,90 con atto in data 03.10.2019 Rep. 3144/7719 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione

a favore:

Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma

contro:

[redacted]

colpisce:

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 6

Foglio 13 particella 90 sub 8

Foglio 13 particella 90 sub 7

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Padova il 14.07.2020 ai nn. 22349/14501 emessa dal Tribunale di Padova in data 05.06.2020 n. 58

a favore:

Massa dei creditori del fallimento della [redacted]

contro:

[redacted]

colpisce:

Catasto fabbricati, comune di Due Carrare

Foglio 13 particella 90 sub 6

Foglio 13 particella 90 sub 7

Foglio 13 particella 90 sub 8

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

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., gli immobili oggetto di perizia ricadono all'interno del perimetro del CENTRO STORICO, in Z.T.O. A1/10.3, identificati come immobili di valore testimoniale con grado di protezione 1 e 4, con pertinenze scoperte sottoposte a vincolo.

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

Le norme di riferimento sono quelle riportate agli artt. 16, 8 delle N.T.A. (allegato 5).

Art. 16 - Z.T.O. "A" – Centri storici (A/1) e immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici (A/2)

16.1 Generalità

Le norme di cui al presente articolo sono rivolte alla conservazione e valorizzazione dei centri storici e degli immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici, fatte salve, in ogni caso, le norme del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

Il P.I. individua le seguenti sottozone:

Z.T.O. A/1 – Centri storici

Z.T.O. A/2 – Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai Centri storici.

16.2 Z.T.O. A/1 – Centri storici

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano.

Coerentemente con la tav. n° 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" il P.I. riporta la perimetrazione dei Centri storici di Carrara San Giorgio, Carrara Santo Stefano, Pontemanco, Terradura e Cornegliana individuati ai sensi della L.R. 80/80.

8.2 Gradi di intervento

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. delle zone significative urbane in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione, senza costituire variante al P.R.G. Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

a) Consolidamento

s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove,

elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

b) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere fino al ripristino ed alla sostituzione.

c) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce anche integralmente, con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture od elementi fortemente degradati od irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

d) Sostituzione edilizia

s'intendono gli interventi rivolti a recuperare la volumetria e le superfici lorde di pavimento esistenti previa demolizione degli edifici o di parti di essi da ricostruire.

Le quantità demolite dovranno essere conteggiate in conformità alle modalità di nuova edificazione previste per la specifica zona urbanistica.

Grado 1

Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

(…)

Grado 4

Ristrutturazione globale di tipo C

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

B) PRATICHE EDILIZIE.

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 2008/007D Prot. n. 441 presentata in data 14.01.2008 da [redacted] per intervento di restauro, risanamento conservativo e miglioramento strutturale del "Mulino sul Canale Biancolino" con parziale cambiamento di destinazione d'uso a museo (allegato 6);
- Denuncia di Inizio Attività n. 2009/097D Prot. n. 6056 presentata in data 17.06.2009 da [redacted] per Variante in corso d'opera (allegato 7);
- Proroga fine lavori pratica n. 2010/233 rilasciata in data 19.04.2011 a [redacted] (allegato 8);

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

- Comunicazione di Interventi di Edilizia Libera pratica n. 2011/273 rilasciata in data 20.09.2011 a [redacted] per realizzazione rete di canalizzazione per scarico acque meteoriche (allegato 9);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n. 2011/391S prot. n. 12577 presentata in data 14.12.2011 da Società Italia Sas per demolizione solaio esistente (allegato 10);
- Denuncia di Inizio Attività (Super Dia) n. 2012/236D Prot. n. 7083 presentata in data 08.08.2012 da [redacted] per ristrutturazione di un fabbricato e cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale (allegato 11);
- Autorizzazione paesaggistica n. 1489 rilasciata in data 07.02.2013 a [redacted] – relativa alla DIA n. 2012/236D (allegato 12);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n. 2012/347S prot. n. 10769 presentata in data 28.11.2012 da [redacted] per Variante in corso d'opera alla DIA n. 441 del 14.01.2008 – relativa a sub 5 (allegato 13);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n. 2013/317S prot. n. 10982 presentata in data 29.11.2013 da [redacted] per Variante in corso d'opera alla DIA n. 441 del 14.01.2008 – relativa a sub 5 (allegato 14);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 2014/085S prot. n. 491 presentata in data 23.04.2014 da [redacted] per Variante in corso d'opera alla DIA prot. n. 7083 del 08.08.2012 (allegato 15);
- Autorizzazione paesaggistica n. 26 rilasciata in data 02.01.2015 a [redacted] – relativa alla SCIA n. 2014/085S (allegato 16);
- Richiesta di compatibilità paesaggistica presentata in data 30.01.2015 da [redacted] (allegato 17);
- Richiesta rilascio Agibilità pratica n. 0031745 presentata in data 15.05.2015 da [redacted] (allegato 18);
- Richiesta rilascio Agibilità pratica n. 0031943 presentata in data 15.05.2015 da [redacted] (allegato 19);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n. 1722 presentata in data 19.01.2016 da [redacted] per cambio di destinazione d'uso senza opere del piano terra del molino di Pontemanco e del piano terra dell'adiacente annesso (attualmente ad uso direzionale) a bar (allegato 20);
- Comunicazione di Interventi di Edilizia Libera pratica n. 2018/060 rilasciata in data 28.11.2018 a [redacted] per lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali posti al primo piano – annullata (allegato 21).

8. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Mulino | sub 7 | piano terra

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 1722 del 19.01.2016 e lo stato di fatto: il vano tecnico della ruota del mulino, posizionato ad una quota inferiore, per il quale era previsto l'accesso mediante alcuni gradini, nello stato di fatto non è accessibile e risulta coperto dalla pavimentazione in vetro strutturale; sono state aperte le due finestre originariamente murate sulla parete di separazione tra mulino e annesso; è stata ricavata una saletta con pareti in vetro.

Per regolarizzare l'unità è necessario presentare una pratica a sanatoria per modifiche interne, del costo complessivo di circa 3.000 Euro comprensivi di sanzione amministrativa.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche

sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

Mulino | sub 8 | piano primo

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva previste dalla norma, alla tipologia e datazione dell'edificio, non sono state riscontrate sostanziali difformità tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di Agibilità e lo stato di fatto.

Considerato che gli elementi di copertura sono originari dell'epoca di costruzione, e che quindi le travi hanno spessori e dimensioni differenti tra loro, le diverse misurazioni prese in punti diversi hanno fornito altezze variabili tra loro, che comunque rientrano nella tolleranza prevista dalla normativa.

Annesso | sub 6 | piano terra

Al piano terra, dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 1722 del 19.01.2016 e lo stato di fatto: è stato ricavato un ripostiglio (dimensione 2,8 ml x 2,7 ml) nei pressi della scala, che è stata chiusa con una porta a due ante in vetro; è stato ricavato un disimpegno (dimensione 1,59 ml x 3,51 ml) prima del laboratorio – cucina; sono state aperte le due finestre originariamente murate sulla parete di separazione tra mulino e annesso.

Al primo piano non sono state riscontrate sostanziali difformità tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di Agibilità e lo stato di fatto.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata estratta copia degli attestati di prestazione energetica di cui

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

al D.M. 27.03.2008, e delle dichiarazioni di conformità degli impianti che comunque dovrebbero essere state regolarmente depositate.

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, se necessario, su richiesta del Curatore.

L'edificio è stato recentemente ristrutturato, alla data del sopralluogo risultava normalmente utilizzato il piano terra come pub – bar -paninoteca, il piano primo come locale di deposito, magazzino, si presume che gli impianti siano tutti funzionanti: in base alle informazioni reperite durante il sopralluogo, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento, sistema di ricambio d'aria, illuminazione e videosorveglianza.

La conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

Gli impianti costituiscono parte integrante dell'edificio e il valore di stima è comprensivo della parte impiantistica.

10. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa la particella **90**, foglio 13 del Catasto Terreni, Comune di Due Carrare, confina come segue (allegato 2):

a NORD con Canale Biancolino;

ad OVEST con via Pontemanco;

a SUD con via Pontemanco;

ad EST con le particelle 868, 92, 91, stesso comune e foglio.

11. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è un edificio di interesse storico composto dal mulino di Pontemanco e l'edificio annesso, collocato in località Pontemanco a Due Carrare, dalla quale dista circa 1,4 km.

La frazione di Pontemanco è un antico borgo di origine medioevale che deve il suo sviluppo alla presenza del mulino edificato sulla riva del canale Biancolino intorno al 1300, dichiarato di particolare interesse monumentale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali; l'edificio è collocato nella parte più antica del borgo, che presenta strade in pietra e abitazioni con poche unità ad uno o due piani, ed attualmente ha destinazione commerciale ed ospita un pub - ristorante.

Per rispettare la normativa comunale che prevede che per ogni tre avventori sia presente un posto auto, è stato stretto un accordo tra la società che gestisce il locale e i proprietari di due aree collocate a breve distanza dal locale, su via Ponte di Riva, sistemate a parcheggio (*art. 9.6 N.T.O. - Le destinazioni d'uso ad esercizi pubblici e a pubblico spettacolo (sale congressi, discoteche, cinema, teatro e simili) devono prevedere superfici a parcheggio con il numero di posti auto pari ad 1/3 della capienza autorizzata*).

L'immobile nel 2007 è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo, per il quale

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

la proprietà ha usufruito di due contributi regionali; sul piano terra del mulino (sub 7) è stato apposto un vincolo per diritto di visita a favore della Regione Veneto, con il quale si rende aperto e accessibile al pubblico l'ultimo venerdì del mese dalle ore 10,00 alle ore 12,00 previo appuntamento telefonico.

Il complesso è direttamente accessibile dalla strada a sud, prospetta sul ponte a ovest e sul canale a nord, a est si affaccia su un piccolo scoperto in proprietà, recintato sulla strada con un muretto in muratura e sul canale con un muro in mattoni faccia a vista, sul quale si apre un cancelletto che attraverso una scala conduce al canale; inglobata nello scoperto del lotto c'è una cabina elettrica, insistente su altra particella catastale non intestata alla procedura: trattandosi di un lotto intercluso, è possibile accedervi solo dalla corte esterna dell'edificio oggetto di stima, esistente pertanto una servitù di passaggio a favore della cabina Enel, insistente sull'area esterna di pertinenza dell'edificio.

I due edifici, realizzati in aderenza, ospitavano rispettivamente il mulino e l'annessa abitazione; attualmente sono comunicanti, e sebbene abbiano destinazioni catastali diverse, di fatto sono collegati e costituiscono un'unica unità, con al piano terra il bar-ristorante composto dalla sala collocata nel mulino e dai locali accessori (ripostiglio, cucina, servizi igienici) nell'annesso, al primo piano locali espositivi nel mulino ed uffici e servizi nell'annesso.

Il corpo principale, costituito dal **mulino**, è di forma pressoché rettangolare e disposto su due piani fuori terra, il prospetto prospiciente la strada è in mattoni faccia a vista con finestre protette da grate in ferro, il prospetto sul ponte è intonacato e tinteggiato di colore chiaro con finestre protette da grate in ferro, il prospetto sul canale ha un basamento con rivestimento in pietra con lavorazione a bugnato, al livello superiore è intonacato e tinteggiato di colore chiaro, le finestre hanno cornici in pietra; la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio, le lattonerie sono in metallo.

Nella ristrutturazione sono stati mantenuti gli elementi caratteristici dell'edificio, come le attrezzature esterne sul prospetto principale, la ruota, che dovrebbe essere ancora funzionante, e i vari spazi dell'attività molitoria, collocati ad un livello più basso e visibili attraverso la pavimentazione in vetro strutturale.

Il complesso è dotato di impianto di riscaldamento ad aria con tubi di canalizzazione microforati a vista (air mix), impianto di condizionamento costituito da tre unità interne, quattro split e quattro recuperatori di calore, sistema di ricambio d'aria, impianto di videosorveglianza.

La **sala principale al piano terra (sub 7)** è accessibile direttamente dalla strada e occupa tutto il livello per una superficie commerciale pari a circa 337 mq, è suddivisa in due parti da un setto centrale in muratura di mattoni e da una struttura in acciaio.

Gli infissi esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, è stata ricavata una saletta con pareti an vetro, i pavimenti sono in pietra (pavimentazione originaria), in legno in corrispondenza del bancone, ed in vetro strutturale nella parte sovrastante gli spazi del mulino; le pareti sono in muratura faccia a vista, il solaio interpiano ha struttura con travi in legno a vista. L'ambiente è riscaldato con tubi di canalizzazione microforati a vista.

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

La **sala polivalente al primo piano (sub 8)** è accessibile dal vano scale dell'adiacente edificio posto a est (part. 90 sub 6), al quale è collegato; è composta da un unico ampio locale di circa 337 mq commerciali, al centro del quale una struttura in metallo sorregge la copertura.

Gli infissi esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, sul pavimento è posato un parquet a listoni di recente realizzazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura a falde inclinate è in legno, sorretto da capriate in legno. L'ambiente è riscaldato con tubi di canalizzazione microforati a vista.

L'**annesso (sub 6)** è di forma pressoché quadrata, realizzato in un secondo tempo in corrispondenza del prospetto est, del quale rimangono il muro perimetrale e le finestre del piano terra, che si aprono sull'ingresso. Disposto su due piani fuori terra, ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore chiaro con fasce marcapiano, le porte e le finestre hanno cornici in pietra; la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio, le lattonerie sono in metallo. La corte esterna è in parte pavimentata con lastre in pietra, in parte dotata di una pedana in legno, in parte tenuta a prato.

Sebbene catastalmente abbia destinazione ufficio, in realtà il **piano terra**, che ha una superficie commerciale pari a circa 100 mq, fa parte dell'adiacente attività commerciale ed è composto dall'ingresso principale collegato alla sala ristorante, la cucina disimpegnata, un ripostiglio, i servizi igienici ed il vano scale di collegamento con il piano superiore, che serve anche la sala polivalente posta al primo piano del mulino; dal vano scale e dalla cucina si esce nella corte interna, utilizzata come dehors e dotata di tavolini, sulla quale si affaccia una cabina elettrica (non in proprietà).

Il portoncino d'ingresso è in legno laccato bianco con ante a vetri, gli infissi esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, le porte finestre e la porta di comunicazione con la sala hanno grata apribile in metallo, le porte interne hanno anta tamburata in legno laccato bianco, la doppia porta del vano scale ha ante in vetro e maniglie verticali in acciaio; i pavimenti sono in piastrelle di cotto antico, con una macina del mulino inserita nella pavimentazione dell'ingresso, le pareti sono intonacate e tinteggiate; i bagni hanno pavimenti in piastrelle di gres, pareti rivestite con mattonelle di ceramica, sanitari di tipo sospeso, scaldasalviette; la cucina ha pavimento in piastrelle di gres e rivestimento in ceramica; nel ripostiglio è presente uno split per il condizionamento. La scala a giorno ha struttura in acciaio con pedate in legno e parapetto con cavi in acciaio.

Il **primo piano** ha superficie commerciale pari a circa 100 mq ed è composto da un ampio disimpegno sul quale si apre la porta di collegamento con la sala polivalente, e che serve due spogliatoi con relativo servizio igienico ed un ufficio; una botola sul soffitto permette l'accesso al sottotetto finestrato, utilizzato come vano tecnico (al quale non è stato possibile accedere).

Gli infissi esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, le porte interne hanno anta tamburata in legno laccato bianco, sul pavimento è posato un parquet a listoni di recente realizzazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate; i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni, sanitari di tipo sospeso, scaldasalviette; sono presenti due split per il condizionamento.

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

12. 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 dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Foglio	Part	sub	Destinazione	piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogenizzazione	Sup. comm.le |mq|
13	90	6	Bar	T	337,00	1	337,00
		7	Sala espositiva	1	337,00	1	337,00
		8	Ufficio	T-1	193,70	1	193,70
			Sottotetto	2	42,00	0,25	10,50
			Corte	T	123,00	0,1	12,30
			TOTALI				**890,50**

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

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla normale tecnica costruttiva, sono state riscontrate alcune difformità nelle planimetrie catastali (allegato 4).

Mulino | sub 7 | piano terra

La porzione posizionata ad una quota inferiore, per il quale era previsto l'accesso mediante alcuni gradini, nello stato di fatto non è accessibile e risulta coperto dalla pavimentazione in vetro strutturale; sono state aperte le due finestre originariamente murate sulla parete di separazione tra mulino e annesso; è stata ricavata una saletta con pareti in vetro.

Si fa presente che il sub 8 ha destinazione catastale F5 - Scuole e laboratori scientifici, in planimetria risulta sala polivalente; in realtà è stato autorizzato da un punto di vista edilizio come bar, destinazione d'uso attualmente in essere.

Mulino | sub 8 | piano primo

Non sono state riscontrate sostanziali difformità.

Annesso | sub 6

Al piano terra è stato ricavato un ripostiglio (dimensione 2,8 ml x 2,7 ml) nei pressi della scala, che è stata chiusa con una porta a due ante; è stato ricavato un disimpegno (dimensione 1,59 ml x 3,51 ml)

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

prima del laboratorio – cucina; sono state aperte le due finestre originariamente murate sulla parete di separazione tra mulino e annesso. Al primo piano non sono state riscontrate sostanziali difformità.

Si fa presente che il sub 6 ha destinazione catastale A10 - Uffici e studi privati, in realtà è il piano terra è utilizzato come parte integrante del bar adiacente (sub 7).

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

Al momento del sopralluogo le unità in oggetto risultavano occupate in forza di regolare contratto di locazione (allegato 22) registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Este in data 06.06.2018 al n. 001737 serie 3T.

Il contratto ha durata di sei anni con inizio dal 01.05.2018 e termine il 30.04.2024, con tacito rinnovo in mancanza di disdetta; il canone di locazione è convenuto in complessivi 36.000,00 Euro oltre Iva in rate mensili di 3.000,00 Euro più Iva. Il deposito cauzionale versato dal conduttore è pari a 3.000,00 Euro.

15. 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.

16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il complesso non è soggetto ad essere gestito da un amministratore di condominio.

17. 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 l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, 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 il tipo di procedura in atto, 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.

[redacted]

Gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento sono riferiti ad immobili con caratteristiche completamente diverse rispetto al complesso oggetto di stima, che difficilmente rientra in una tipologia standard, sia per dimensione, destinazione (pub – ristorante), che per caratteristiche costruttive (mulino trecentesco sottoposto a tutela).

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

Diventa quindi di difficile reperire dei comparabili necessari e sufficienti ad effettuare una stima per comparazione; si tratta di un bene unico nel suo genere che non può essere stimato con questa procedura.

La particolarità della natura dell'edificio si scontra con alcuni fattori che influenzano in negativo la stima: la collocazione nel centro storico di Pontemanco, zona di sicuro e indiscusso pregio ambientale ma esterna a zone di forte passaggio; la porzione al piano terra è abbinata ad un ulteriore spazio al piano superiore di pari dimensioni che veniva normalmente utilizzato per eventi, non necessariamente legati all'attività commerciale, che aumenta notevolmente la superficie commerciale a scapito di quella effettivamente utilizzabile come bar - ristorante; l'edificio è stato dichiarato "immobile di valore monumentale, testimoniale" e sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza per i Beni Culturali, il vincolo limita la possibilità di intervenire sull'immobile e/o cambiarne la destinazione d'uso; è presente inoltre un ulteriore vincolo per diritto di visita a favore della Regione Veneto.

Considerato l'attuale uso dell'edificio, adibito principalmente ad attività commerciale, si prenderanno come riferimento i valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento relativi ai negozi, tenendo presente che di norma tali valori sono riferiti ad unità di dimensioni nettamente minori.

Osservatorio Immobiliare (Negozi, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 990 – 1.100.

Borsino Immobiliare (Negozi)

Valore minimo: Euro/mq 783

Valore medio: Euro/mq 842

Valore massimo: Euro/mq 900

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.

Nonostante il bene sia stato oggetto di una importante ristrutturazione edilizia che si è protratta dal 2008 al 2015 con un risultato buona qualità, sconta una pesante e difficile condizione di mancata appetibilità commerciale legata alla rilevante superficie, alla destinazione d'uso, alla collocazione fisica del bene che pur essendo inserito in un inserito in un piccolo borgo di grande pregio storico – monumentale è privo di qualsiasi attività, anche commerciale di richiamo per il pubblico, ed escluso dai principali tragitti turistici e commerciali della zona, è frequentato solo persone residenti in loco.

L'alienazione del bene risulta pertanto legata alla convenienza economica dell'investimento e nonostante il valore intrinseco potrebbe risultare maggiore, le congiunture economiche del mercato immobiliare e quelle causate dalla pandemia COVID 19, fanno registrare ulteriori difficoltà nell'alienazione e rendono di difficile attuazione qualunque previsione sul mercato immobiliare soprattutto se con destinazione commerciale. Va infatti registrato come dato di fatto che Il lockdown ha inevitabilmente impattato in

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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

modo negativo nel settore immobiliare facendo registrare una marcata contrazione del numero delle compravendite, soprattutto per specifici comparti e in modo particolare per beni con minore appetibilità commerciale.

Le attuali e più stringenti normative sanitarie nella gestione ordinaria del bene impongono investimenti ingenti nell'acquisto di sistemi di protezione individuale e nella sanificazione degli ambienti; l'utilizzo di nuove risorse difficilmente reperibili a causa della forte contrazione dei clienti diventa anti economico costringendo l'attività a una gestione sempre più limitata del bene. La carenza di flussi finanziari implica a cascata la mancata manutenzione e conservazione del patrimonio immobiliare nella gestione ordinaria e straordinaria, situazione che potrebbe divenire sempre più pesante in un già critico equilibrio finanziario con la compromissione delle caratteristiche fisiche e funzionali dei beni.

Considerate pertanto le difficoltà economiche e di gestione, la chiusura dell'attività e dell'immobile porterebbe portare in breve tempo a un pesante degrado del patrimonio e al minor interesse commerciale da parte dei potenziali acquirenti, con la possibilità di ripetute sessioni d'asta e importanti perdite di valore del bene in un mercato immobiliare locale già inesistente e difficoltoso.

Lo scrivente ritiene pertanto che l'assegnazione dell'immobile in attività porterebbe sicuramente un maggior vantaggio economico alla procedura e sarebbe pertanto importante riuscire quanto prima all'assegnazione del compendio immobiliare, procedendo a un abbattimento del valore di stima anche significativo al fine favorire la vendita applicando un importo a base d'asta appetibile e potenzialmente interessante che potrebbe eventualmente, in fase di offerta, essere oggetto di ulteriori rilanci con un incremento del valore finale.

Alla luce delle considerazioni effettuate, si ritiene congruo applicare come valore di riferimento un importo prudenziale che si avvicina al minimo previsto per le attività commerciali da "il Borsino Immobiliare" ma che consideri anche il tipo di procedura in atto e delle spese tecniche e amministrative da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale applicando un valore di Euro/mq 780.

Considerata la presenza del vincolo monumentale e dell'obbligo di visita che limitano gli interventi di carattere edilizio architettonico sull'edificio e di libera disponibilità all'utilizzo del bene, si è ritenuto di applicare un abbattimento al valore di stima del 10% c.a.

Il valore unitario di stima così ottenuto risulta essere pari a 700 Euro/mq.

LOTTO UNICO | EDIFICIO EX MULINO PONTEMANCO A DUE CARRARE

Foglio	Part	sub	Destinazione	piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. omogeniz zazione	Sup. comm.le |mq|	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima |Euro|
13	90	6	Bar	T	337,00	1	337,00		
		7	Sala espositiva	1	337,00	1	337,00		
		8	Ufficio	T-1	193,70	1	193,70		
			Sottotetto	2	42,00	0,25	10,50		
			Corte	T	123,00	0,1	12,30		
			TOTALI				**890,50**	700,00	**623.350,00**

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

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

Tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche
sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore unitario di stima.
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 per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.
623.350,00 Euro – 15% = 529.847,50 Euro
LOTTO UNICO | VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO: 530.000,00 Euro

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, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, 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.

Tanto per l'incarico ricevuto
Architetto Mauro Bassini Selvazzano Dentro 15.10.2020

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MAURO BASSINI N° 1213

Firmato Da: BASSINI MAURO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c31f7b

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