

**TRIBUNALE di PADOVA**

**G.D. Manuela ELBURGO**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**



Capannoni artigianali | Gazzo



Terreni | Piazzola sul Brenta

**Fallimento n. 291N/2015**

**Curatore fallimentare:**

**Dott.ssa Margherita Chiavegato** con studio Padova.

**C.T.U.: arch. Mauro BASSINI** con studio in Selvazzano Dentro – Padova

## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, nato a Padova il 04.09.1964, domiciliato in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al [REDACTED] nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. [REDACTED] con apposito provvedimento, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

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

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico 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 pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed 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

rieepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

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

**UBICAZIONE:** comune, via, numero civico.

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

**COMPOSIZIONE:** numero vani, superficie, piano, scala.

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

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

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

**PROVENIENZA:**

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

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

**OCCUPAZIONE:** contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della

registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

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

**PREZZO BASE:** indicare il valore stimato.

**OFFERTE IN AUMENTO:** [lasciare in bianco].

**PUBBLICITÀ COMMERCIALE:** [lasciare in bianco].

## 2. PREMESSE

Per comodità di lettura si procederà analizzando le singole unità immobiliari, così individuate:

- [REDACTED]
  - Capannoni industriali a Gazzo (PD)
- [REDACTED]
  - Terreni agricoli a Piazzola sul Brenta (PD)
- [REDACTED]

La relazione storico ventennale verrà prodotta in fase successiva, la stima dei beni viene effettuata sulla base delle informazioni in nostro possesso e può essere suscettibile di variazioni derivanti dall'accertamento dei passaggi nel ventennio.

## 3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso 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 ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] Gazzo, [REDACTED] Piazzola sul Brenta** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

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

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

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

##### **UFFICIO PROVINCIALE DI PADOVA - Territorio**

Servizio di Pubblicità Immobiliare

**capitolo II. CAPANNONI ARTIGIANALI IN VIA ROMA A GAZZO |PD|**



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

COMUNE DI GAZZO - Catasto Fabbricati (allegato 3B)

Foglio 4 | Particella 224

sub 1 | Cat. D/7 | R.C. Euro 33.982,86 | via Roma n. 35 piano T-1

sub 2 | Cat. A/3 | Cl. 2 | 4 vani | sup. cat. 85 mq | R.C. Euro 278,89 | via Roma n. 35 piano T

Foglio 4 | Particella 845

sub 5 | Cat. A/3 | Cl. 1 | 3,5 vani | sup. cat. 77 mq | R.C. Euro 207,87 | via Roma piano T-1

sub 6 | Cat. D/8 | R.C. Euro 1.688,81 | via Roma piano T-1

sub 7 | Cat. D/7 | R.C. Euro 3.078,08 | via Roma piano T

sub 8 | Cat. D/7 | R.C. Euro 4.162,64 | via Roma piano T

Foglio 4

Particella 312 | area urbana | 40 mq | via Roma

Particella 313 | area urbana | 30 mq | via Roma

Intestati:



| Proprietà per

1/1

**2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 22.03.2003 R.P. 2717 R.G. 12642 per Euro 2.300.000,00 Capitale Euro 1.150.000,00 anni 10 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.03.2003 Rep. n. 6221 Notaio [REDACTED] di Cittadella

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

colpisce:

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particelle:

1 di are 1.45

231 di are 0.70

232 di are 0.88

234 di are 0.17

235 di are 0.19

369 di are 45.30

438 di are 41.81

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 4 Particella 224 sub 1

Sez. A Foglio 4 Particella 224 sub 2

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Terreni

Foglio 4 Particella 224 Ente Urbano di are 36.91

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 4 Particella 312 Ente Urbano

Sez. A Foglio 4 Particella 313 Ente Urbano

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 25.10.2013 R.P. 5007 R.G. 32686 per Euro 130.000,00 Capitale Euro 79.322,69 derivante da decreto ingiuntivo in data 06.08.2013 Rep. n. 808 Uff. Giud. Trib. di Padova sez. dist. di Cittadella

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Terreni

Foglio 4 Particella 224 Natura T - Consistenza 36 are 91 centiare - via Roma n. civico 35

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 8 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 1 are 45 centiare

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 41 are 81 centiare

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 45 are 30 centiare

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 centiare

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 19 are

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 centiare

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 17 are

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

- 3) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 11.11.2015 ai R. P. 6275 R.G. 34695 per Euro  
800.000,00 Capitale Euro 799.182,01 derivante da Decreto Ingiuntivo in data 13.10.2015  
Rep. n. 4378/2015 Tribunale di Vicenza

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 centiare

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 17 are

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 1 are 45 centiare

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 centiare

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 19 are

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 45 are 30 centiare

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 41 are 81 centiare

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 5 Natura A3 Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 8 Natura D8 - via Roma

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

Comune di GRANTORTO Catasto Terreni

Foglio 10 Particella 259 Ente Urbano Consistenza 1 ettari 85 are 61 centiare

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Padova il 18.01.2016 R. P. 687 R.G.

1097 derivante da Atto giudiziale Pubblico ufficiale in data 11.12.2015 Rep. n. 8179

Tribunale di Padova

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Natura T Consistenza 3691 metri quadri - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 5 Natura A3 Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 8 Natura D8 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 145 metri quadri

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 4181 metri quadri

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 4530 metri quadri

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 metri quadri

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 1900 metri quadri

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 metri quadri

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 1700 metri quadri

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

in ditta 

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

- 5) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Padova il 15/07/2016 - Registro Particolare 15887 Registro Generale 24446 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 291 del 03/12/2015

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

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

Secondo il P.R.G. in vigore le aree oggetto di perizia sono indicate come ATT. VARIANTE PRODUTTIVO IMPROPRIO 2002 e ricadono in Z.T.O. E2B, all'interno dell'ambito variante produttivo improprio 2002, in parte in fascia di Vincolo Idraulico ed in parte in Fascia di rispetto stradale.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 27, 33 e 35 delle Norme tecniche d'attuazione (allegato 5B).

In base all'elaborato B1-7-d Atlante delle attività produttive in zona impropria (allegato 6B) allegato al P.A.T.I. del Medio Brenta, il complesso edilizio risulta individuato dalla scheda 01.

Il P.A.T.I. all'art. 12.6 (allegato 7B) stabilisce che i P.I. debbano confermare le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire e/o le individuano ex novo nell'atlante delle attività produttive in zona impropria. Nel caso del Comune di Gazzo, è ancora vigente il P.R.G., l'amministrazione comunale non si è ancora dotata di P.A.T. e P.I.; in base a quanto verificato con il tecnico del Comune, si deve fare riferimento alle norme della zona omogenea in cui ricade l'edificio, in questo caso Zona Agricola, ed è possibile quindi insediare solo attività compatibili con quella precedentemente svolta (filati).

#### **B) PRATICHE EDILIZIE.**

Dalla verifica presso gli archivi comunali si è potuto reperire:

##### Immobile edificato sulla particella 224

- Concessione Edilizia n. 1425 rilasciata in data 02.09.1981 alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per lavori di sistemazione fabbricato industriale (allegato 8B);
- Convenzione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 12 gennaio 1982 N. 1 Rep. n. 7.772 del Notaio [REDACTED] con la quale la società [REDACTED] al fine di ottenere la Concessione Edilizia n. 1811 del 31.12.1984, si impegna a destinare in perpetuo l'area, della superficie di mq 514 a verde e parcheggio e a destinare e sistemare tale area a proprie cure e spese a verde e a parcheggio (allegato 9B).
- Concessione Edilizia n. 1811 Prot. n. 3267 rilasciata in data 31.12.1984 alla ditta [REDACTED] per lavori di ristrutturazione e ampliamento al piano primo di un fabbricato artigianale in base alla L.R. n. 1/82 (allegato 10B);
- Comunicazione di Inizio Attività n. 125/95 presentata in data 27.05.1995 Prot. n. 2724 da [REDACTED] per occupazione di suolo mediante deposito provvisorio di

merci protette da un tendone in materiale tipo nylon (allegato 13B);

- Richiesta Agibilità n. 51/2011 Prot. n. 9707 presentata in data 06.12.2011 alla ditta [REDACTED] (allegato 14B);
- Richiesta di integrazione documentale Prot. n. 10278 del 23.11.2011 con notifica interruzione termine relativa alla richiesta Agibilità n. 51/2011 del 06.12.2011 (allegato 15B);

Tra la documentazione presente nell'archivio comunale non è stata reperita quella ad integrazione della richiesta di Agibilità presentata in data 06.12.2011, come richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune con comunicazione Prot. n. 10278 del 23.11.2011; si ritiene pertanto che l'Agibilità non sia mai stata rilasciata.

La proprietà ha fornito allo scrivente altri titoli abilitativi in originale rilasciati dal Comune:

- Autorizzazione Edilizia n. 48 rilasciata in data 14.01.1986 alla ditta [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria (allegato 11B);
- Autorizzazione Edilizia n. 255 rilasciata in data 01.03.1988 alla ditta [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria a seguito di incendio con demolizione di parte dell'edificio danneggiato e ricostruzione dello stesso (allegato 12B);

La documentazione era sprovvista di tavole recanti timbri ufficiali, da un'ulteriore verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico non sono state reperite queste autorizzazioni ed i relativi elaborati grafici, non è possibile quindi determinare con esattezza se lo stato di fatto corrisponde con quanto autorizzato.

#### Immobile edificato sulla particella 845

- Autorizzazione per Costruzioni edilizie n. 539 rilasciata in data 08.01.1969 alla ditta [REDACTED] (allegato 16B);
- Certificato di Agibilità n. 539 rilasciato in data 25.08.1969 alla ditta [REDACTED] di

- ██████████ (allegato 17B);
- Concessione Edilizia n. 1506 rilasciata in data 21.12.1981 alla ditta ██████████ per lavori di ristrutturazione fabbricato industriale per ricavare un'abitazione per il custode (allegato 18B);
  - Richiesta di Condono Edilizio n. 24 Prot. n. 312 del 30.01.1986 presentata dalla ditta ██████████
  - Richiesta di integrazioni n. 651/352 relativa alla richiesta di Condono Edilizio n. 24 Prot. n. 312 del 30.01.1986 (allegato 19B);
  - Concessione Edilizia a Sanatoria n. 24/85 rilasciata in data 10.07.2001 a ██████████ ██████████ per opere di Ampliamento della superficie coperta, nuova costruzione locali per impianti tecnologici, modifiche interne consistenti nella creazione di locali e servizi e diversa distribuzione degli spazi interni (allegato 20B).

#### **4. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'**

Immobile su part. 224: come indicato al punto precedente l'Ufficio Tecnico non è riuscito a reperire gli ultimi titoli autorizzativi rilasciati forniti in originale allo scrivente dalla proprietà: non avendo a disposizione gli elaborati grafici ufficiali che riportano l'effettivo stato autorizzato, realizzato a seguito dell'incendio che ha distrutto parte della struttura, non risulta possibile accertare la conformità dell'immobile o l'eventuale presenza di opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

Immobile su part. 845: durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici reperiti in Comune:

sub 5: sostanziale conformità

sub 6: sostanziale conformità

sub 7: l'ufficio all'interno del laboratorio non è presente, la parete di separazione tra sub 7 e sub 8 sul lato est del fabbricato non è presente, la parete tra laboratorio ed ingresso non è stata realizzata; la porta di ingresso al magazzino e le porte di comunicazione con il capannone adiacente non in

proprietà sono state chiuse.

sub 8: è stata chiusa la porta tra laboratorio e mensa.

#### **5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti di cui al D.M. 27.03.2008, nella richiesta di agibilità depositata in data 06.12.2011, non risultano richiamate le relazioni di conformità.

#### **6. CONFINI DI PROPRIETA'**

Le particelle 224 e 845, del foglio 4 del Catasto Terreni, Comune di Gazzo confinano come segue (allegato 2B):

a NORD con la particella 845, stesso Comune e foglio;

ad OVEST con le particelle 202, 288, 790, stesso Comune e foglio;

a SUD con via Roma;

ad EST con scolo.

#### **7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI**

Gli immobili oggetto di stima sono situati a Gazzo sulla Strada Provinciale n. 27 di Giarabassa che in questo tratto prende il nome di via Roma, in una zona poco edificata a prevalente destinazione agricola distante circa 1 chilometro dal centro cittadino, 25 chilometri da Padova e 17 chilometri da Vicenza.

Il complesso è composto da due edifici produttivi adiacenti realizzati in più fasi a partire dagli anni Sessanta.

Il lotto è recintato con ringhiera metallica su zoccolo in calcestruzzo, è dotato di due accessi carrai che immettono nell'area di pertinenza dell'immobile edificato sulla particella 224, uno posto su via Roma ed uno posto sulla via laterale, e da un accesso carraio a servizio del capannone adiacente,

edificato sulla particella 845; lo scoperto è asfaltato.

Il primo edificio (insistente sulla **particella 224**) è prospiciente via Roma, di forma irregolare (pressoché trapezoidale) è composto da vari corpi di fabbrica principalmente adibiti a laboratori e magazzini con locali di servizio. Nel 1988 è stato parzialmente danneggiato a seguito di un incendio, con la ricostruzione sono stati uniti ed uniformati i vari corpi di fabbrica, che però continuano a presentare altezze interne diverse.

Sul prospetto principale in aggetto è presente un corpo di fabbrica adibito ad uffici al piano terra e con un locale esposizione e dei servizi igienici disimpegnati al primo piano, i due livelli sono collegati da una scala a due rampe.

Il capannone si può intendere diviso in due blocchi. Il primo, di forma trapezoidale è derivante dalla ricostruzione a seguito dell'incendio, è composto da un laboratorio disposto su due piani fuori terra con altezza interna (da elaborati di progetto) pari a 4,20 ml al piano terra e 3,50 ml al primo piano per una superficie commerciale complessiva di circa 1.246 mq e da un laboratorio con altezza interna (da elaborati di progetto) pari a 4,55 ml di circa 1.053 mq commerciali. Il secondo blocco di forma rettangolare è leggermente ruotato rispetto al primo, è disposto su due piani fuori terra con altezza interna (da elaborati di progetto) pari a 3,20 ml, al piano terra ospita un laboratorio di circa 696 mq commerciali con agli estremi rispettivamente un blocco con i servizi e un ufficio con antistante portico, al primo piano un laboratorio di circa 695 mq commerciali e due uffici.

Nel 1995 è stato realizzato in aderenza al portico (lato ovest) un deposito provvisorio con copertura in materiale tipo nylon.

In base a quanto è stato possibile appurare, i laboratori hanno struttura in calcestruzzo armato con travi a Y, pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo ad alta resistenza, infissi in alluminio, portoni con apertura a libro con oblò, portoni con ante a battente e porta pedonale.

Il capannone è dotato di canalizzazioni per il riscaldamento ad aria calda, anche se gli impianti non risulta che siano funzionanti.

In base a quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo è presumibile ipotizzare che gli elementi di copertura siano in cemento - amianto.

È stata riscontrata una lesione che interessa una porzione del laboratorio al secondo piano del corpo di fabbrica realizzato in adiacenza all'immobile insistente sulla particella 845.

Gli uffici sono separati da pareti divisorie in legno e vetro, i pavimenti sono rivestiti con materiali diversi a seconda degli ambienti, gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in PVC, le scale in muratura hanno rivestimento in marmo, parapetto in ferro e corrimano in legno, il riscaldamento avviene mediante termosifoni.

Il secondo edificio (insistente sulla **particella 845**) di forma pressoché rettangolare è costruito sul perimetro sud in aderenza al capannone sopra descritto e su quello nord con altra proprietà, dalla quale non è separato da alcuna recinzione.

L'immobile è diviso catastalmente in quattro unità distinte: due laboratori, un blocco uffici ed un'abitazione

**sub 5:** appartamento adibito ad abitazione del custode posto al primo piano ed esposto su tre lati, accessibile da una scala esterna circolare in calcestruzzo armato è composto da soggiorno - cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Il portoncino del vano scale esterno è in alluminio con ante a vetri, la porta d'ingresso è in legno con serratura semplice, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno con anta a battente, i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica di vario tipo e formato; gli ambienti sono dotati di ventilconvettori ma l'unità è sprovvista di caldaia e viene riscaldata con stufa a legna.

**sub 6:** blocco ufficio posto al primo piano, ha superficie commerciale pari a circa 326 mq, ed è composto da uffici separati con pareti attrezzate, disimpegno e servizi igienici con antibagno.

La scala di accesso in muratura è rivestita in marmo e dotata di ringhiera in ferro e corrimano in

legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno con anta a battente, i pavimenti sono rivestiti con laminato, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, gli ambienti sono dotati di controsoffitto con illuminazione integrata e sono riscaldati mediante termosifoni in metallo.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate numerose infiltrazioni negli ambienti sopra descritti e all'intradosso del solaio di copertura nel vano scale, negli uffici dotati di controsoffitto quest'ultimo risulta imbarcato.

Lo stato conservativo di abitazione ed uffici è pessimo.

**sub 7:** laboratorio rettangolare con superficie commerciale complessiva di circa 834,15 mq, illuminato con shed è composto da una campata con luce di circa 16,75 ml (ricavata dagli elaborati grafici di progetto) con altezza interna catastale pari a 4,00 ml e da una zona di raccordo con l'esterno con altezza interna minore; la centrale termica e i locali tecnici sono accessibili dall'esterno.

**sub 8:** la zona produttiva è collegata mediante un portone in metallo al capannone adiacente appartenente alla stessa proprietà, il laboratorio di forma rettangolare ha superficie commerciale complessiva di circa 1.078,40 mq ed è composto da una campata con luce di circa 16,75 ml (ricavata dagli elaborati grafici di progetto) con altezza interna catastale pari a 4,00 ml illuminata con shed e da una seconda campata di circa 4,15 ml con altezza interna catastale pari a 3,60 m; dal portone esterno posto sul prospetto principale si accede al vano scale, al montacarichi e a due locali di servizio utilizzati come ufficio e sala mensa.

Le finiture dei due laboratori sono similari, hanno struttura in calcestruzzo armato con copertura a shed, pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo ad alta resistenza nel laboratorio sub 7 e in piastrelle di piccole dimensioni nel sub 8, infissi in alluminio.

In corrispondenza di alcuni pilastri nel sub 8 sono state rilevate alcune infiltrazioni.

## **8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI**

Le superfici sono state ricavate dagli elaborati catastali con relative approssimazioni e

arrotondamenti.

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).

Foglio	Particella	sub	Destinazione	piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le  mq
4	224		laboratorio 1 h 4,20	T	651,25	1	651,25
			laboratorio 2 h 4,55	T	941,65	1	941,65
			laboratorio 2 bis h 4,55	T	177,90	1	177,90
			laboratorio 3 h 3,20	T	690,30	1	690,30
			servizi	T	53,60	1	53,60
			uffici	T-1	114,30	1	114,30
			portico	T	43,35	0,3	13,01
			laboratorio 1 h 3,50	1	588,20	0,3	176,46
			laboratorio 3 h 3,20	1	676,65	0,3	203,00
			corsia	1	76,15	0,3	22,85
			palazzina uffici	T-1	231,00	0,3	69,30
			terrazza	1	64,85	0,3	19,46

Foglio	Particella	sub	Destinazione	piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le  mq
4	845	5	abitazione	1	72,90	1	72,90
		6	uffici	T-1	326,00	1	326,00
		7	laboratorio	T	834,15	1	834,15
			locali tecnici	T	92,25	0,5	46,13
		8	laboratorio	T	1.078,40	1	1.078,40
	mensa/locali di servizio	T	104,35	1	104,35		
							2.461,93

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

5.594,99

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

Lo stato di fatto NON corrisponde con le planimetrie catastali (allegato 4B):

**Immobile su particella 224**

Le planimetrie vanno adeguate al nuovo stato di fatto conseguente ai lavori di ripristino effettuati a seguito dell'incendio che ha distrutto parte del capannone nel 1988, che hanno modificato i corpi di fabbrica ed eliminato l'abitazione del custode individuata al sub 2.

**Immobile su particella 845**

**sub 7:** l'ufficio all'interno del laboratorio non è presente

**sub 8:** il blocco dei servizi con il deposito ed il vano caldaia non sono stati realizzati.

Le planimetrie catastali devono essere aggiornate, il costo per la presentazione della pratica catastale ammonta approssimativamente a circa Euro 3.000.

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

Al momento del sopralluogo le unità risultavano libere, fatta eccezione per l'appartamento al primo piano del capannone insistente sulla particella 845, occupato senza titolo.

E' stato calcolato un canone di locazione congruo per il tipo di immobile, prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate opportunamente mediati e aggiornati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di riferimento non vengono riportati importi per le locazioni, si sono presi come riferimento quelli relativi alla zona centrale:

(Abitazioni civili, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 3,4 - 3,7

Considerato che nella zona non c'è mercato per l'affitto in genere, considerate le caratteristiche della zona e la collocazione in un complesso industriale fuori dall'area residenziale e dai servizi, si è deciso di applicare una svalutazione che tenesse conto dell'appetibilità dell'immobile e fosse coerente con il

mercato. Si ritiene quindi che il canone di locazione più congruo sia pari a 220,00 Euro per mese.

**11. 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.

**12. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

In considerazione a quanto esposto, vista la consistenza del bene, la sua ubicazione, la destinazione d'uso, la vetustà e lo stato di conservazione, la destinazione d'uso di P.R.G., considerato l'attuale critico andamento del mercato immobiliare, considerato che dovranno essere sostenute le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene corretto esprimere i valori di stima a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, come segue.

Diritto venduto:



| Proprietà per 1/1

**LOTTO 2 | Complesso produttivo**

Al fine della stima sono state considerate le condizioni dell'immobile, la posizione decentrata rispetto alla zona produttiva di Gazzo, la collocazione da P.R.G. in zona impropria, le ampie dimensioni, la scarsa altezza interna e le ridotte dimensioni dell'area di pertinenza che ne limitano il tipo di attività da effettuare, in base alle quali si è ritenuto di applicare il valore di 450 Euro/mq (valore minimo dello stato normale riferito alla zona industriale).

Considerato inoltre che l'immobile è da tempo inutilizzato, con la presenza di elementi di copertura in cemento amianto, si è ritenuto congruo applicare dei coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, al posizionamento in zona agricola con viabilità insufficiente, allo stato di obsolescenza e funzionalità globale, calcolati in base alle indicazioni riportate nel "Prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e

particolare (categorie D ed E)" - D.M. 20.01.1990 e nella Legge n. 392 del 1978:

Coefficiente vetustà Cv:

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è

così calcolata:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita  $A = 100 \times N : 100$

$$D = (49 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 31,15$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,69$$

Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale Co

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, le strutture e le coperture.

Stato di obsolescenza e funzionalità globale (Co)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,90 - 0,85	0,85 - 0,75

Funzionalità mediocre: 0,90 - 0,85

$$Co = 0,90$$

Coefficiente per caratteristiche posizionali o ambientali Cp

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato.

Insiediamento in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla

$$Cp = 0,80$$

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

Stato di conservazione e manutenzione (Cc)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,80	0,60

mediocre: 0,80

Cc = 0,80

**Coefficiente di deprezzamento totale Ct**

$Ct = Cv \times Co \times Cp \times Cc$

$Ct = 0,69 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80$

Ct = 0,397

**Individuazione del valore di stima attualizzato**

Valore di riferimento: 450,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento totale Ct = 0,397

Valore di stima attualizzato: 450,00 Euro/mq x 0,397 = 178,46 Euro/mq

**CAPANNONE SU PARTICELLA 224**

Superficie commerciale: 3.133,06 mq

Valore di stima allo stato attuale: Euro 559.123,38

Valore di stima allo stato attuale arrotondato: Euro 559.000,00

**CAPANNONE SU PARTICELLA 845**

Superficie commerciale: 2.461,93 mq

Valore di stima allo stato attuale: Euro 439.353,17

Valore di stima allo stato attuale arrotondato: Euro 439.000,00

**VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO: Euro 998.000,00**

Considerato che il complesso immobiliare risulta essere individuato da P.R.G. come attività produttiva in zona impropria, in base a quanto verificato con il tecnico del Comune, si deve fare

riferimento alle norme della zona omogenea in cui ricade l'edificio, in questo caso Zona Agricola, ed è possibile quindi insediare solo attività compatibili con quella precedentemente svolta (filati).

Considerato quindi che dal punto di vista normativo non è possibile insediare attività di tipo diverso da quella di lavorazione filati, il complesso immobiliare nello stato di fatto in cui si trova non è facilmente collocabile nel mercato e risulta con interesse commerciale pressoché nullo.

Data la scarsa appetibilità del compendio, e le forti limitazioni di utilizzo che riducono in modo sostanziale il ventaglio dei possibili acquirenti, lo scrivente ritiene corretto applicare una svalutazione percentuale pari al 30% del valore sopra indicato: Euro 998.000,00 - 30% = 698.600,00

**LOTTO 2 | VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO: Euro 700.000,00**

Il valore indicato è da ritenersi comprensivo di tutte le spese tecniche ed amministrative relative alla eventuale regolarizzazione dell'immobile e l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

**capitolo IV. TERRENI AGRICOLI A PIAZZOLA SUL BRENTA | PD |**



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

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - Catasto Fabbricati (allegato 3D)

Foglio 3

Particella 1 | bosco ceduo | Cl. 1 | 145 mq | R.D. Euro 0,22 R.A. Euro 0,04

Particella 231 | prato irrig | Cl. 2 | 70 mq | R.D. Euro 0,40 R.A. Euro 0,27

Particella 232 | prato | Cl. 4 | 88 mq | R.D. Euro 0,23 R.A. Euro 0,16

Particella 234 | prato irrig | Cl. 2 | 1.700 mq | R.D. Euro 9,66 R.A. Euro 6,58

Particella 235 | prato | Cl. 4 | 1.900 mq | R.D. Euro 4,91 R.A. Euro 3,43

Particella 369 | seminativo | Cl. 4 | 4.530 mq | R.D. Euro 29,24 R.A. Euro 23,40

Particella 438 | seminativo | Cl. 4 | 4.181 mq | R.D. Euro 26,99 R.A. Euro 21,59

Intestati:

[REDACTED] | Proprietà per

1/1

Dati derivanti da:

voltura d'ufficio del 21/01/2011 Voltura n. 2846.1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. PD0063514) Repertorio n.: 116152 Rogante: [REDACTED] Sede: Adria Registrazione: Sede: Ricorso 63493.69.11 annotamento

## 2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Padova il 22.03.2003 R.P. 2717 R.G. 12642 per Euro 2.300.000,00 Capitale Euro 1.150.000,00 anni 10 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20.03.2003 Rep. n. 6221 Notaio [REDACTED] di Cittadella

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

colpisce:

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particelle:

1 di are 1.45

231 di are 0.70

232 di are 0.88

234 di are 0.17

235 di are 0.19

369 di are 45.30

438 di are 41.81

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 4 Particella 224 sub 1

Sez. A Foglio 4 Particella 224 sub 2

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Terreni

Foglio 4 Particella 224 Ente Urbano di are 36.91

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Sez. A Foglio 4 Particella 312 Ente Urbano

Sez. A Foglio 4 Particella 313 Ente Urbano

- 2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 25.10.2013 R.P. 5007 R.G. 32686 per Euro 130.000,00 Capitale Euro 79.322,69 derivante da decreto ingiuntivo in data 06.08.2013 Rep. n. 808 Uff. Giud. Trib. di Padova sez. dist. di Cittadella

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Terreni

Foglio 4 Particella 224 Natura T - Consistenza 36 are 91 centiare - via Roma n. civico 35

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 5 Natura A3 - Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 8 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 247 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 1 are 45 centiare

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 41 are 81 centiare

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 45 are 30 centiare

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 centiare

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 19 are

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 centiare

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 17 are

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

- 3) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Padova il 11.11.2015 ai R. P. 6275 R.G. 34695 per Euro  
800.000,00 Capitale Euro 799.182,01 derivante da Decreto Ingiuntivo in data 13.10.2015  
Rep. n. 4378/2015 Tribunale di Vicenza

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Terreni

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 centiare

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 17 are

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 1 are 45 centiare

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 centiare

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 19 are

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 45 are 30 centiare

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 41 are 81 centiare

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 5 Natura A3 Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 8 Natura D8 - via Roma

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

Comune di GRANTORTO Catasto Terreni

Foglio 10 Particella 259 Ente Urbano Consistenza 1 ettari 85 are 61 centiare

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Padova il 18.01.2016 R. P. 687 R.G.

1097 derivante da Atto giudiziale Pubblico ufficiale in data 11.12.2015 Rep. n. 8179

Tribunale di Padova

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

colpisce:

[REDACTED]

Comune di GAZZO PADOVANO Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 1 Natura D7 - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Subalterno 2 Natura A3 - Consistenza 4 vani - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 224 Natura T Consistenza 3691 metri quadri - via Roma n. civico 35

Foglio 4 Particella 312 Natura EU - Consistenza 40 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 313 Natura EU Consistenza 30 metri quadri - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 5 Natura A3 Consistenza 3,5 vani - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 7 Natura D7 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 8 Natura D8 - via Roma

Foglio 4 Particella 845 Subalterno 6 Natura D8 - via Roma

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 3 Particella 1 Natura T Consistenza 145 metri quadri

Foglio 3 Particella 438 Natura T Consistenza 4181 metri quadri

Foglio 3 Particella 369 Natura T Consistenza 4530 metri quadri

Foglio 3 Particella 232 Natura T - Consistenza 88 metri quadri

Foglio 3 Particella 235 T Consistenza 1900 metri quadri

Foglio 3 Particella 231 Natura T - Consistenza 70 metri quadri

Foglio 3 Particella 234 Natura T - Consistenza 1700 metri quadri

Comune di GRANTORTO Catasto Fabbricati

Foglio 10 Particella 259 Natura D7 - via dell'Artigianato

[REDACTED]

Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 164 Natura A2 -Consistenza 10 vani - via Isola

5) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Padova il 15/07/2016 - Registro

Particolare 15887 Registro Generale 24446 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA

Repertorio 291 del 03/12/2015

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

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

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'area oggetto di perizia ricade in AREE DEL SISTEMA DEI PRATI STABILI nell'ambito di Aree di connessione naturalistica (2° grado) , in parte in Fascia di rispetto stradale, in parte in Fascia di rispetto metanodotti.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 45.2 e art. 54, art. 22, art 62-63, delle vigenti N.T.A. (allegato 4D).

In data 04.04.2016 è stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica che individua nel dettaglio le destinazioni delle aree in oggetto (allegato 5D).

**4. CONFINI DI PROPRIETA'**

Le particelle 1, 231, 232, 234, 235, 369, 438, del foglio 3 del Catasto Terreni, Comune di Piazzola sul Brenta confinano come segue (allegato 2D):

a sud con le particelle 159, 233, stesso Comune e foglio;

ad est con la particella 368, stesso Comune e foglio;

a nord con via Roma;

a ovest con scolo.

**5. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DELL'AREA - CONSISTENZA**

L'area in oggetto è sita a Piazzola sul Brenta, in una zona a carattere prevalentemente agricolo, al confine con i comuni di Gazzo e Grantorto.

Il lotto di forma regolare ha superficie catastale complessiva pari a 12.614 mq, è recintato con rete

metallica su pali in legno, l'accesso avviene da via Roma su una strada rurale, sulla quale si apre un cancello scorrevole in metallo.

L'area non è tenuta a coltura, un tempo utilizzata come deposito per le attrezzature del capannone situato nelle immediate vicinanze (nel confinante comune di Gazzo) appartenente alla stessa proprietà e trattato al capitolo II.

La destinazione urbanistica è quella agricola, nell'ambito del sistema dei prati stabili soggetto ad un regime di tutela della matrice paesaggistica ancora riconoscibile.

Come si evince dall'art. 45 delle N.T.O. del Piano degli Interventi e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di edifici per inderogabili motivi di stabilità e/o di tutela della pubblica incolumità, nonché per il miglioramento dell'inserimento paesaggistico - ambientale del fabbricato anche mediante azioni di ripristino delle eventuali situazioni di degrado edilizio e urbanistico;
- costruzione, ampliamento e ri-costruzione di case di abitazione nei limiti e alle condizioni previste dalla LR 11/2004;
- realizzazione di nuove strutture, solo se in relazione funzionale con edifici residenziali esistenti, così da formare un unico aggregato abitativo, purché in linea sia con le disposizioni normative regionali vigenti e sia nel rispetto di eventuali emergenze paesaggistico - ambientali presenti.

Non è permessa la realizzazione di nuove serre, di strutture dedicate alla produzione di energia da biomasse di origine agricola e non, sono vietati nuovi allevamenti zootecnici.

## 6. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici sono state ricavate dalle visure catastali:

Foglio	Particella	Qualità	mq
3	1	bosco ceduo	145

231	prato irrig	70
232	prato	88
234	prato irrig	1.700
235	prato	1.900
369	seminativo	4.530
438	seminativo	4.181
		<hr/>
		12.614

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

Al momento del sopralluogo l'area risultava occupata da altra ditta senza alcun titolo.

**8. 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.

**9. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

In considerazione a quanto esposto, vista la consistenza del bene, la sua ubicazione, la destinazione d'uso di P.R.G., considerato l'attuale critico andamento del mercato immobiliare, dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene corretto esprimere i valori di stima a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, come segue.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali Valori Agricoli Medi ricavati dall'Osservatorio Immobiliare per la zona di riferimento:

Bosco ceduo: Euro/mq 1,35

Prato: Euro/mq 4,15

Prato irriguo: Euro/mq 5,65

Seminativo: Euro/mq 5,80

Diritto venduto:



| Proprietà per 1/1

LOTTO 4 | Terreni agricoli

Foglio	Particella	Qualità	mq	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima  Euro
3	1	bosco ceduo	145	1,35	195,75
	231	prato irrig	70	5,65	395,50
	232	prato	88	4,15	365,20
	234	prato irrig	1.700	5,65	9.605,00
	235	prato	1.900	4,15	7.885,00
	369	seminativo	4.530	5,80	26.274,00
	438	seminativo	4.181	5,80	24.249,80
			12.614		68.970,25

Superficie catastale complessiva: 12.614 mq

Valore di stima: Euro 68.970,25

**LOTTO 4 | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 69.000,00.**

Il valore di stima è da considerarsi comprensivo di eventuali ripristini del lotto, demolizione di manufatti precari, al fine di renderlo idoneo all'uso agricolo.

capitolo VI. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	LOCALITA'	VALORE DI STIMA  Euro
1			
2	Capannoni artigianali	Gazzo	700.000,00
3			
4	Terreni agricoli	Piazzola sul Brenta	69.000,00
5			
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			

Tanto per l'incarico ricevuto.

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 27 luglio 2016