

PERIZIA DI STIMA

Compendio immobiliare

1

CONCORDATO PREVENTIVO

Zona Industriale Padova | PD |

mauro bassini architetto

INDICE

PREMESSE	3
1. IDENTIFICATIVI CATASTALI COME RISULTANO DALLE VISURE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	5
2. CONFINI	5
3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO	6
4. STORIA CATASTALE	7
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
6. STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	7
7. CONTRATTO DI LOCAZIONE	12
8. INDIVIDUAZIONE ZTO SECONDO IL PRG VIGENTE	12
9. PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	14
10. ABUSI EDILIZI – SANABILITÀ	14
11. CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	15

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSE

Con l'incarico conferito dal Sig. _____ in qualità amministratore unico della società _____ all'architetto Mauro Bassini, con studio in Selvazzano Dentro, Padova, in via Pelosa 78, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al numero 1213 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Padova con il nr. 2060, veniva richiesto di procedere alla redazione di una perizia di stima del seguente compendio immobiliare di proprietà:

- **Comune di Padova |PD| Zona Industriale e porto fluviale di Padova| Via IX Strada n. 23**
Lat. 45°24'53.8"N - Long.11°56'00.4"E

Scopo dell'incarico, determinare il più probabile valore di "immediato realizzo" dell'intero compendio immobiliare nello stato d'uso e manutenzione in cui si trova attualmente tenuto conto della necessità di alienarlo al meglio delle condizioni di mercato.

Si è pertanto espresso un valore di stima che susciti interesse e che favorisca una vendita "immediata", compatibilmente con le attuali dinamiche del mercato immobiliare (con la speranza di un incremento di prezzo per presenza di più interessati).

Alla luce di tale considerazione si ritiene anche di aver in tal modo espresso il minimo valore di realizzo ipotizzabile per detti beni.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali, edilizie ed urbanistico-amministrative, alla verifica delle formalità pregiudizievoli in capo alla Società, all'occupazione, sugli eventuali vincoli e oneri, si da compimento al mandato ricevuto.

In armonia con l'incarico conferitomi, sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, recuperata presso i pubblici uffici, delle visure catastali, dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate, ho redatto la presente relazione che per comodità di consultazione ho diviso nei capitoli di cui al seguente elenco:

- Elementi identificativi come risultano dall'Agenzia del territorio;
- Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare;
- Individuazione ZTO secondo il PRG vigente;
- Pratiche edilizie rilasciate;
- Abusi edilizi – sanabilità;

- Consistenza e stima del valore dell'immobile;
- Conclusioni.

Sono state eseguite le ispezioni per l'accertamento delle conformità delle pratiche edilizie con lo stato dei luoghi, presso il competente ufficio tecnico del Comune di Padova (PD), la regolarità amministrativa dei beni è stata verificata sulla scorta della documentazione reperita.

È stata effettuata la verifica delle formalità pregiudizievoli con relativa indagine presso le competenti conservatorie.



La linea rossa individua con adeguata approssimazione il limite della proprietà del compendio oggetto di stima.

1. IDENTIFICATIVI CATASTALI COME RISULTANO DALLE VISURE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

N.C.E.U. Comune di PADOVA | PD |

Catasto fabbricati - Foglio 79 | Part. 9

sub 6 graffato 7 | Cat. D/7 | Cl. 2 | Rendita Euro 11.186,00 | via Nona Strada n.23 Piano T-1-2;

sub 8 | Cat. A/10 | Cl. 1 | Consistenza 6 vani | Sup. Catastale 156 mq | Rendita Euro 2.804,36 | via Nona Strada n. 23 piano 1;

sub 9 | Cat. A/10 | Cl. 1 | Consistenza 14,5 vani | Sup. Catastale 305 mq | Rendita Euro 6.777,21 | via Nona Strada n. 23 piano T-1;

Intestazione degli immobili indicati:

con in PADOVA | Cod. Fisc. | Proprietà per 1/1

N.C.T.R. Comune di PADOVA | PD |

Catasto terreni - Foglio 79 | Part. 9

Qualità Ente Urbano | Superficie 3.348 mq

Derivante da Tipo Mappale del 13/11/2012 protocollo 310993 in atti dal 31/11/2002 (n.11104.1/2002)

5

N.B.: Rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti si rilevano alcune modifiche interne ai locali ad uso ufficio e un collegamento al piano primo tra i due blocchi identificati al sul 6 e al sub 9 (uffici).

Il sub 8, utilizzato come foresteria/alloggio custode presenta invece una destinazione ad ufficio e alcune lievi modifiche interne. Le planimetrie catastali sono da aggiornare.

Relativamente alla mappa si rileva una differenza tra quanto rappresentato graficamente e quanto verificato in loco in merito al confine nord di proprietà, da verificare.

2. CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale aggiornato al 29 novembre 2018, allegato alla presente si riportano i confini della particella 9:

a SUD con particella 174 - via IX Strada;

a OVEST con particella 174 - via IX Strada;

a NORD con particelle 173 e con mappale non identificato, 631, 736, 662, 677, 119;

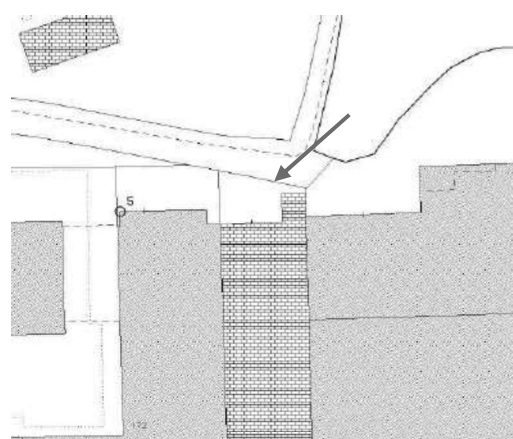
a EST con particella 106 e 105.

N.B.: dalla sovrapposizione dei confini individuati dalla mappa catastale con l'estratto satellitare, si nota una incongruenza sul limite di proprietà nord in corrispondenza del piccolo scoperto di proprietà. Dalla mappa il confine di proprietà risulta inclinato, nella realtà la linea di separazione con la proprietà confinante a nord risulta rettilinea. La planimetria del sub 6 che individua il cortile esclusivo di cui si tratta, riporta la linea di confine orizzontale, come nella realtà.

Il corretto posizionamento della linea di confine deve avvenire con un rilievo strumentale dello stato di fatto da sovrapporre alla cartografia d'impianto (o precedenti frazionamenti agli atti) verificando e individuando le incongruenze da rettificare eventualmente sul posto.



estratto fotopiano



estratto di mappa

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

Aggiornamento al 28.11.2018

COMUNE DI PADOVA Catasto Fabbricati Foglio 79 particelle

9 sub. 6 – 9 sub. 7 graffate Via Nona Strada n. 23 Cat. D/7 Piani T-1-2

9 sub. 8 Via Nona Strada n. 23 Cat. A/10 vani 6 Piano 1

9 sub. 9 Via Nona Strada n. 23 Cat. A/10 Piani T-1

unità facenti parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 79 particella 9 di mq. 3348 Ente Urbano

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

con sede in Padova

(per averlo ricevuto con atto di conferimento in società in data 26.09.1985 Rep. 42.137 Notaio Fabrizio Pietrantoni di Padova Trascritto a Padova il 07.10.1985 ai n.ri 17.885/13.090 il bene in Comune di Padova Nona Strada Zona Industriale costituito da capannone ad uso magazzino ed uffici, con la sottostante e circostante area di pertinenza censita al Catasto Terreni Foglio 79 particella 9 di are 33.48, censito unitamente a maggior consistenza al Catasto Fabbricati Sez. D Foglio 4 particelle 285 – 287 – 288 – 392 – 393 – 394, consistenza variata con scheda registrata il 13.03.1985 n. 957)

- con atto di trasformazione di società in data 29.12.2014 Rep. 106.327 Notaio Giovanni Todeschini Premuda di Padova Trascritto a Padova il 23.01.2015 ai n.ri 2.011/1.468 la

. con sede in Padova modificava la propria ragione sociale in

con sede in Padova ed il bene in oggetto, passa alla ditta:

.l. con sede in Padova

ATTUALE PROPRIETARIA

4. STORIA CATASTALE

Le particelle 9 sub. 6 – 9 sub. 7 graffate, 9 sub. 8, 9 sub. 9 Foglio 79 Catasto Fabbricati Comune di Padova derivano dalla denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale del 10.02.2014 dalle particelle 394 sub. 6 – 394 sub. 7 graffate, 394 sub. 8, 394 sub. 9 Foglio 4 Sez. D

Le particelle 394 sub. 6 – 394 sub. 7 graffate, 394 sub. 8, 394 sub. 9 Foglio 4 Sez. D derivano dalla denuncia di variazione per frazionamento – ampliamento del 09.12.2002 n. 15545.1 della particella 394 sub. 5

La particella 394 sub. 5 deriva dalla denuncia di variazione per fusione 17.03.1994 n. 5502 in sostituzione della scheda 10318/93, delle particelle 394 sub. 2 – 394 sub. 3 – 394 sub. 4

La particella 394 sub. 2 – 394 sub. 3 – 394 sub. 4 deriva dalla denuncia di variazione per frazionamento del 31.07.1987 n. 6114 della particella 394, quest'ultima derivante dalla denuncia di variazione del 13.03.1985 n. 957.

Le unità in oggetto fanno parte del fabbricato edificato sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 79 particella 9 di mq. 3348 Ente Urbano, così censito sin dal 20.01.1985

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data dell'aggiornamento (Aggiornamento al 28.11.2018) sul bene in oggetto **non** gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

6. STATO DEI LUOGHI | DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Contesto generale

Il comprensorio della zona industriale di Padova è delimitato a nord-ovest da via delle Grazie, a nord-est dal comune di Noventa Padovana, via Vigonovese e via Ronchi. Ad est confina con il comune di Saonara ed è delimitato dall'A13 Padova-Bologna. A sud il confine è segnato da via Nuova Zelanda e via Austria e a ovest dal canale S. Gregorio, parte di via della Navigazione Interna e di Viale dell'Industria.

La zona industriale di Padova si estende ad est della città su circa 1050 ettari. Una superficie pari grosso modo a un nono di quella dell'intero comune.

Il Consorzio Zip attua politiche industriali attraverso la gestione integrata del territorio al servizio delle imprese e dell'economia. Ha realizzato a Padova la più vasta area industriale senza soluzione di continuità del Nordest a gestione unitaria e ospita, a sua volta, la più grande area interportuale del nord Italia.

L'immobile è collocato nella zona industriale di "prima realizzazione", molto ben servita, comoda alla fermata dell'autobus, vicina all'ufficio postale, servita da alberghi e ristoranti, a ridosso della principale viabilità urbana ed extraurbana, si colloca nei pressi della Tangenziale Est di Padova, a poche centinaia di metri dell'accesso del casello autostradale di Padova Est, a un paio di chilometri del casello autostradale di Padova zona industriale.

Trattandosi di un edificio all'interno dell'area della ZIP di Padova, costruito a seguito di assegnazione dell'area da parte del Consorzio per la Zona Industriale e per il Porto Fluviale, al fine di poter cedere il bene, è necessario, in base al disciplinare, chiedere preventiva autorizzazione del Consiglio Direttivo del Consorzio (art. 10 del disciplinare) comunicando il nome della ditta che si intesterà le unità con dichiarazione del tipo di attività, che si obbligherà alla firma del disciplinare. Le attività consentite sono quelle previste dall'art. 21 delle Norme tecniche comunali.

La proprietà può sommariamente essere individuata da un **piazzale di accesso**, asfaltato, recintato e illuminato, dotato di un unico accesso con cancello elettrico. Lo spazio è asfaltato, organizzato a parcheggio per circa 35 auto (alcuni posti sono occupati da attrezzatura di cantiere o macchinari di diverso tipo), Il piazzale è sufficientemente ampio per permettere, con adeguate manovre, la movimentazione di automezzi anche di grandi dimensioni.

Il blocco uffici è costituito da due palazzine di forma rettangolare, realizzate in epoche diverse, tra loro affiancate e collegate internamente, godono di accessi indipendenti dal piazzale esterno, è presente anche l'alloggio custode.

La palazzina **uffici** identificata con il **sub 6** è stata la prima ad essere realizzata, si sviluppa con due piani fuori terra, ha una superficie coperta di mq 174 circa, dimensioni in pianta di circa ml 8.80 * ml 19.90.

E' presente al piano l'ingresso e un locale attesa per i clienti, tutti i locali perimetrali con affaccio verso l'esterno sono utilizzati come ufficio, nella zona interna cieca sono collocati i locali accessori, di servizio e i bagni.

Finiture: esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali, è intonacato e tinteggiato con un rivestimento in mattoni tipo "leca" splittato per un'altezza di circa 1.60 ml, serramenti esterni in metallo e in legno di colore rosso, non sono presenti tapparelle o scuri, la lattoneria è in acciaio, il manto di copertura è in fibrocemento ecologico. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, hanno pavimento in marmo, ben tenuti e funzionali, gli uffici sono normalmente utilizzati per cui tutti gli impianti sono funzionanti. I corpi illuminati sono costituiti da plafoniere al neon istallate a soffitto, il riscaldamento avviene con caldaia a gas, il raffrescamento con un gruppo frigo ad acqua, aria primaria con VTA, sono presenti dei mobiletti ventil installati a pavimento; le porte interne hanno struttura in legno e specchiatura in materiale laminato colorato.

La palazzina **uffici** identificata con il **sub 9**, è stata realizzata in ampliamento alla precedente, dotata di ingresso indipendente, si sviluppa con due piani fuori terra, ha una superficie coperta di mq 160 circa con dimensioni in pianta di ml 14.80 circa x ml 11.25. Nell'angolo nord est dell'edificio è collocato un piccolo pozzo luce di forma rettangolare di dimensioni di circa ml 3 x 3 ml. Al piano terra i locali sono disimpegnati con ingresso che permette l'accesso alle scale, un locale disimpegno e cinque uffici di vari dimensioni, tutti ben illuminati, l'impianto distributivo viene riproposto in maniera analoga anche al piano superiore. Il blocco bagni è illuminato e aerato da una parete sul cavedio interno.

Finiture: esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali, le finiture riprendono quelle del precedente blocco a formare un unico corpo di fabbrica, è intonacato e tinteggiato con un rivestimento in mattoni tipo "leca" splittato per un'altezza di circa 1.60 ml, serramenti esterni in metallo e in legno di colore rosso, non sono presenti tapparelle o scuri, la lattoneria è in acciaio, il tetto ha andamento piano con finitura superficiale in guaina.

Internamente i locali, pur riproponendo in alcuni elementi le finiture presenti nel primo blocco, al fine di uniformarne la tipologia, risultano di più recente realizzazione e più moderni, le scale sono rivestite in granito con corrimano in acciaio, i locali sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono del tipo flottante con lastre tipo PVC di colore chiaro, i corridoi e i locali di servizio sono controsoffittati con pannelli quadrati in fibra con telaio in metallo a vista e illuminazione integrata, le divisioni interne agli uffici sono state realizzate con pareti attrezzate con specchiature in laminato chiaro, i serramenti sono in metallo di colore rosso. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Gli impianti sono

indipendenti, il caldo e il freddo sono stati realizzati con impianto VRV ad espansione diretta, aria primaria con recuperatore di calore e unità esterna posizionata sul tetto.

Appartamento identificato con il **sub 8**, si sviluppa al solo piano primo con accesso dal piazzale di ingresso attraverso una scala elicoidale in muratura con gradini rivestiti in marmo che sbarca in una zona porticata, con la medesima pavimentazione. Un portico avvolge l'unità immobiliare sui lati sud ed est. Lungo il lato est dell'appartamento, in parte lungo il portico, si sviluppa una terrazza con ringhiera metallica, della profondità di ml 2.30 circa x 12.00 ml circa, pavimentata in quadrotti di sasso lavato.

L'appartamento è stato realizzato come alloggio custode e locale foresteria, è di ampia metratura (circa 140 mq lordi), completamente arredato e funzionante, attualmente non utilizzato, la scheda catastale prevede una destinazione ad ufficio. La stima si riferisce alla sola parte immobiliare.

Finiture: esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali, le finiture e le tinteggiature riprendono quelle del precedente blocco a formare un unico corpo di fabbrica; l'edificio è intonacato e tinteggiato i serramenti esterni in metallo con tapparelle in pvc, la lattoneria è in acciaio, il tetto ha un andamento piano con copertura in guaina.

La porta di ingresso è in legno e vetro, non è blindata, i pavimenti sono in marmo chiaro "Asiago", le porte interne hanno struttura in legno e pannellatura in laminato, i serramenti esterni sono in legno con specchiature in vetrocamera, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, sono illuminati da un piccolo pozzo luce a soffitto, internamente i locali sono tutti intonacati, tinteggiati, in buone condizioni fisiche e di manutenzione.

L'altezza interna dei locali è ml.2,70 L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e aria primaria sono collegati all'impianto e alla caldaia del blocco uffici più "vecchio" individuato con il sub.6.

La scheda catastale identifica con il sub 8 anche un soppalco che originariamente era collegato all'appartamento da una porta interna ora tamponata. Si dovrebbe aggiornare la scheda catastale anettendo il soppalco al capannone dal quale vi si accede in modo diretto.

Capannone sub 6. Si tratta di un capannone a sviluppo longitudinale (nord – sud), ad un'unica campata, affiancato lateralmente ad edifici confinanti.

Le dimensioni di massima sono di ml 17.20 x ml 66.40, la superficie lorda è di circa mq 1.170 mq l'altezza interna all'imposta delle travi di copertura è di circa ml. 9.50; il capannone risulta internamente controsoffittato con pannelli ondulati in fibrocemento ecologico e pannelli ondulati traslucidi in fibra che permettono il passaggio della luce.

La struttura di copertura è stata realizzata con travi a "Y" in CA e cupolini curvi in fibrocemento ecologico con parti traslucide corrispondenti a quelle del controsoffitto.

La proprietà ha comunicato che l'intero compendio immobiliare è stato bonificato dall'amianto circa 15 anni fa e le lastre attuali sono in fibrocemento ecologico.

La struttura dell'edificio è costituita da travature in c.a. poste a un interasse di circa 6.60 ml e da una campata unica di larghezza circa ml 17.20; la muratura interna, anche se datata, è intonacata e tinteggiata, considerata la vetustà dell'immobile si presume che i tamponamenti perimetrali siano stati realizzati in blocchi di cemento.

L'accesso dal piazzale esterno di proprietà avviene da sud, attraversando la parte iniziale a portico e tutto il capannone in lunghezza, si arriva a un piccolo scoperto esclusivo posto a nord con una superficie di circa mq 190. Una piccola superfetazione ospita un ripostiglio con accesso dal cortile e una zona bagni con accesso dall'interno del capannone. Dal cortile si raggiunge una scala in ferro, abusivamente realizzata, che permette di accedere a una piccola area di stoccaggio materiale ricavata sul tetto della superfetazione.

La pavimentazione interna è in cemento industriale ad alta resistenza con finitura meccanica al quarzo. In corrispondenza della prima parte di capannone, fino alla prima fila di pilastri, è stato realizzato un soppalco con struttura in latero cemento con solaio a circa ml. 3.10 (da scheda catastale); il piano terra della proiezione del soppalco, è utilizzato per circa la metà per il libero passaggio, la parte rimanente è stata chiusa da serramenti in ferro e utilizzata come deposito, magazzino. Anche il piano primo ha la medesima destinazione e l'affaccio sul capannone è protetto da una ringhiera in metallo.

Nella parte iniziale dell'edificio, in adiacenza al portico, sono presenti alcuni locali ad uso mensa, ufficio e servizi; la centrale termica ha accesso dall'esterno. In corrispondenza dell'ingresso del capannone, sotto la parte del soppalco, è presente un piccolo box ufficio realizzato con pareti mobili cieche e vetrate, non individuato nella planimetria catastale e nemmeno negli elaborati di progetto. In corrispondenza del piano terra del capannone, nella parte interna dove è stato realizzato il soppalco, è stato creato un piccolo corridoio di disimpegno che permette di accedere ai locali del piano terra.

L'interno dell'edificio è illuminato in modo naturale da cinque finestrate poste nella parte più alta del prospetto e da 10 fasce traslucide in copertura; anche sulla parte alta del prospetto nord sono collocate aperture di forma rettangolare con struttura in metallo. La zona lavoro è riscaldata con aerotermini posti lungo la parete est.

7. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non sono presenti contratti di locazione

8. INDIVIDUAZIONE ZTO SECONDO IL PRG VIGENTE

Secondo il vigente P.I. l'immobile oggetto di valutazione ricade all'interno della zona industriale – perimetro ZIP nord. Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi aggiornate al 29 giugno 2018 prevede che la zona oggetto di valutazione sia ricompresa nella zona industriale, riferita all'articolo 21; sono ammesse:

a) le destinazioni produttive,

b) le destinazioni commerciali, con riferimento al R.E., limitatamente a:

- i locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande fino ad una superficie di somministrazione massima di mq. 300 (trecento);
- le autorimesse di uso pubblico;
- gli impianti di distribuzione di carburanti (lavaggi, chioschi, edicole, ecc.);
- gli impianti sportivi o ricreativi a servizio delle aziende;
- le agenzie bancarie, assicurative;

b1) Commercio all'ingrosso;

b2) Commercio al dettaglio esercitato nei locali di produzione;

b3) Commercio al dettaglio con superfici di vendita comprese tra i mq 251

(duecentocinquantuno) e mq 2500 (duemilacinquecento), con esclusione dei negozi di vicinato, per la vendita dei seguenti prodotti a grande fabbisogno di superficie:

- mobili;
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami;
- nautica.

E' vietata ogni altra destinazione commerciale e direzionale e non sono compatibili interventi sugli edifici esistenti comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere e/o aumento delle unità immobiliari ad eccezione degli interventi volti all'insediamento delle destinazioni sopraindicate.

Resta, comunque, vietata la vendita di prodotti di largo e generale consumo.

Per le attività di cui ai precedenti punti b1, b3, va assicurata una specifica dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento. Discoteche, attrezzature per la musica/spettacoli di massa, sale giochi. Tali attività potranno essere attuate prevalentemente nella località della Zona Industriale Nord sulla base di un progetto specifico approvato dalla Giunta Comunale, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica, specie se indirizzata all'incentivazione di cultura e pubblico spettacolo, verrà attuata con la programmazione per la zona di un adeguato servizio di trasporto pubblico e di piste ciclabili;

c) le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzioni e applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche;

d) le infrastrutture per la distribuzione di prodotti;

e) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda;

f) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda.

Non sono comunque consentite le destinazioni direzionali e commerciali non specificatamente previste dalle presenti norme.

Le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e nuove costruzioni, per le destinazioni produttive, devono rispettare le seguenti norme:

- 1) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di m 5 (cinque); le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- 2) distacco dalla strada non inferiore a m 10 (dieci); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento;
- 3) distanza, tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti, non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci), ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici a destinazione produttiva il distacco minimo è di m 10 (dieci);

- 4) costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero di veicoli e purché in ogni caso la distanza tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita, di norma, per i corpi di fabbrica dai confini.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione di edifici a destinazione non produttiva, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità di zona s.l.p. non superiore a mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento).

Negli interventi, di cui al precedente comma inerenti a lotti già edificati, così come risultanti alla data del 01 luglio 2008, la s.l.p. realizzabile non deve risultare maggiore di quella esistente e comunque nel limite dell'indice e della superficie coperta come sopra definiti.

Si sono riportate alcune indicazioni di carattere generale tratte dall'articolo 21 delle NTA, per una lettura completa si rimanda al testo integrale.

9. PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio pratiche edilizie del comune di Padova si sono individuate le seguenti pratiche edilizie:

- L'edificio è stato completamente ristrutturato a seguito del rilascio della Concessione edilizia Prot. N. pratica n. **7510/85** del 3/12/85 N. provvedimento 942/85 "ampliamento volumetrico";
- Pratica n. **7567/87** del 20/10/1987 N. Provvedimento 942/85/1 "variante opere interne a più unità immobiliari";
- Pratica n. **6003/1993** del 13/01/1993 N. Provvedimento 942/85/2 "variante opere interne a più unità immobiliari";
- Pratica n. **47351/93** del 24/11/1993 certificato di agibilità
- Pratica **3565/2001** del 22/06/2001 "Nuova costruzione blocco uffici"
- Pratica **6886/2002** del 31/12/2002 "Agibilità totale riferita ad una unità ad uso industriale".

10. ABUSI EDILIZI – SANABILITÀ

Premesso che non è stato effettuato alcun rilievo strumentale per la verifica dell'esatto posizionamento degli edifici rispetto al lotto e a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, in fase di sopralluogo si è proceduto a un controllo a vista della consistenza immobiliare dell'intero compendio e della distribuzione interna alle singole unità, senza eseguire un dettagliato rilievo dell'interno degli edifici.

Da quanto è stato possibile appurare, compatibilmente con le importanti dimensioni del complesso, non sono state riscontrate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici recuperati presso il comune di Padova, le principali differenze rilevate possono essere sommariamente individuate come segue:

- Non è individuato il collegamento al piano primo tra le due unità immobiliari ad uso ufficio;
- Diversa distribuzione interna di alcuni locali del piano terra e primo del blocco uffici a est per non coincidente realizzazione di alcune pareti interne;
- Diversa dimensione interna al capannone per il locale officina;
- Diversa dimensione del locale soppalco;
- Mancata realizzazione box ufficio in corrispondenza del portico di ingresso al capannone;
- Diversa realizzazione della recinzione a nord rispetto alla mappa catastale (si tratta di una verifica da effettuare rispetto ai frazionamenti originari);
- Diversa distribuzione interna dei locali al piano terra nella zona deposito materiali/soppalco.

Si tratta nel complesso di lievi difformità che non hanno comportato aumento di volume e/o di superficie, facilmente regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso lo sportello Suap del comune di Padova e il pagamento di una sanzione amministrativa di Euro 1.000 oltre a circa Euro 1.300 per spese tecniche; con l'occasione sarà possibile inserire nella sanatoria anche altre difformità non riportate nel precedente elenco.

Le schede catastali dovranno essere aggiornate con il deposito delle nuove planimetrie: costo presunto 1.800 Euro oltre a Euro 300 per diritti di segreteria.

15

11. CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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, sentito il Consorzio per la zona industriale e per il porto fluviale di Padova, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

Per caratteristiche fisiche, per problemi legati alla gestione degli spazi esterni, il compendio immobiliare deve essere alienato come lotto unico.

Pur avendo considerato l'ipotesi di una alienazione separata di due blocchi:

- capannone con palazzina uffici a est con l'appartamento del custode;
- palazzina uffici a ovest.

Si ritiene che la palazzina di più recente costruzione (edificio ovest) risulti poco appetibile commercialmente per la scarsa visibilità e la difficile gestione delle aree scoperte e pertanto la vendita separata, a parere dello scrivente, non andrebbe a incrementare il valore complessivo ricavabile dalla vendita.

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

Per poter procedere alla vendita è necessario presentare la richiesta di autorizzazione al Consorzio Zona Industriale Padova con il nome della ditta che si intesterà le unità, con dichiarazione del tipo di attività e che si obbligherà alla firma del disciplinare.

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

Osservatorio Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE.ZIP

Codice zona: E2

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	650	L	4	5	L
Capannoni tipici	Normale	460	640	L	4,4	5,5	L

Le quotazioni esposte non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità, manutenzione, funzionalità, caratteristiche distributive.

CAPANNONE

Considerate le caratteristiche dell'immobile è necessario in via preliminare porre attenzione alle ad alcuni aspetti che possono incidere in maniera negativa nella determinazione del valore di stima.

- Accessibilità all'immobile: il capannone è dotato di un unico ingresso/uscita le operazioni di carico e scarico devono essere regolamentate.
- Area esterna: trattandosi di un capannone affiancato ad altre unità immobiliari lo scoperto pertinenziale – spazio di manovra è concentrato nella zona sud.
- Dimensioni e vetustà: l'edificio anche se in buone condizioni fisiche e di manutenzione per questioni d'età non rispetta le vigenti normative antisismiche; dal punto di vista della logistica deve essere organizzato in funzione del tipo di attività esercitata essendo stretto e lungo con unico accesso. L'altezza interna è molto interessante (h. 9.50 ml), maggiore del capannone "tipico" reperibile in zona.

UFFICI

- Non prevedendo la vendita separata devono essere considerati come uffici legati all'attività e pertanto il valore di stima non può riferirsi al tipico ufficio direzionale collocati in zona industriale, inserito in un contesto con la presenza di uffici con le medesime caratteristiche.
- Pur considerato che gli uffici sono tutti perfettamente funzionanti e in buono stato di conservazione e manutenzione, scontano comunque dal punto di vista estetico una penalizzazione legata all'età e al grado di finitura.

17

Si è ritenuto di dover differenziare il valore di stima delle due palazzine uffici considerando la diversa vetustà e collocazione dei due blocchi.

Si sono esaminati i coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla viabilità di accesso, 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 $A = 100 \times N : 100$

$$D = (33 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 17,20$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,83$$

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

$$Co = 0,85$$

Coefficiente per caratteristiche posizionali Cp

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato. insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità.

$$Cp = 1,20$$

Coefficiente per caratteristiche ambientali Ca

Caratteristiche ambientali intrinseche

Strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico

$$Ca = 1,00$$

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

stato di conservazione e manutenzione (cc)

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

$$Cc = 0,80$$

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

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

$$Ct = 0,68$$

Valore di stima attualizzato

Considerato che si tratta di un capannone con destinazione magazzino, in posizione assolutamente strategica dal punto di vista logistico, considerato che la posizione di un'attività artigianale incide in modo essenziale nella gestione dei costi, si è ritenuto congruo applicare il valore di riferimento più

alto espresso dall'agenzia del territorio, attualizzandolo con l'applicazione del coefficiente correttivo precedentemente ricavato.

Valore di riferimento: 640,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Cv = 0,68

Valore di stima attualizzato: 640,00 Euro/mq x 0,68 = 432,39 Euro/mq arrotondato a 430,00 Euro/mq.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima valore di mercato allo stato attuale Euro
79	9	6	Uffici direzionali	T	174,66	1	174,66		
				1	169,35	1	169,35		
			Disimpegno	T	50,34	1	50,34		
				1	38,4	1	38,4		
				2	38,4	1	38,4		
			Centrale Termica	T	23,92	1	23,92		
			Uffici e mensa	T	70,08	1	70,08		
			Portico	T	108,52	0,3	32,56		
			TOTALE 01				597,71	550,00	328.738,30
			Capannone	T	1.199,29	1	1.199,29		
			TOTALE 02				1.199,29	430,00	515.694,70
79	9	8	Uffici direzionali	1	139,18	1	139,18		
			Portico	1	27,16	0,3	8,148		
			Soppalco	1	105,96	0,5	52,98		
			Terrazza	1	27,38	0,25	6,845		
			TOTALE 03				207,15	600,00	124.291,80
79	9	9	Uffici direzionali	T	157,5	1	157,5		
				1	148,35	1	148,35		
			TOTALE 04				305,85	600,00	183.510,00
			TOTALE COMPL				1712,29		1.152.234,80

Valore complessivo di stima attualizzato del compendio immobiliare Euro 1.152.234,80

(*) – Valore di stima di liquidazione per procedura concorsuale – 20% Euro 230.446,96

Valore complessivo di stima attualizzato e arrotondato del compendio immobiliare

Euro 921.787,84

(*) Il valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value) è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato, che nel caso di specie viene quantificato come minor valore in percentuale sul valore di mercato stimato.

Alla data di dicembre 2018 lo scrivente ritiene che il più probabile valore di stima dell'intero compendio immobiliare comprensivo di area scoperta, come precedentemente individuato, possa essere determinato ed arrotondato in **Euro 920.000,00** (novecentoventimila/00).

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

Selvazzano Dentro 03.11.2018

Tanto per l'incarico ricevuto

Mauro Bassini architetto



The image shows a circular professional stamp of the architect Mauro Bassini. The stamp contains the text: "ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA - MAURO BASSINI N° 1213". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

ALLEGATI

Compendio immobiliare .

CONCORDATO PREVENTIVO

Zona Industriale Padova |PD|

mauro bassini architetto

1 | Documentazione fotografica

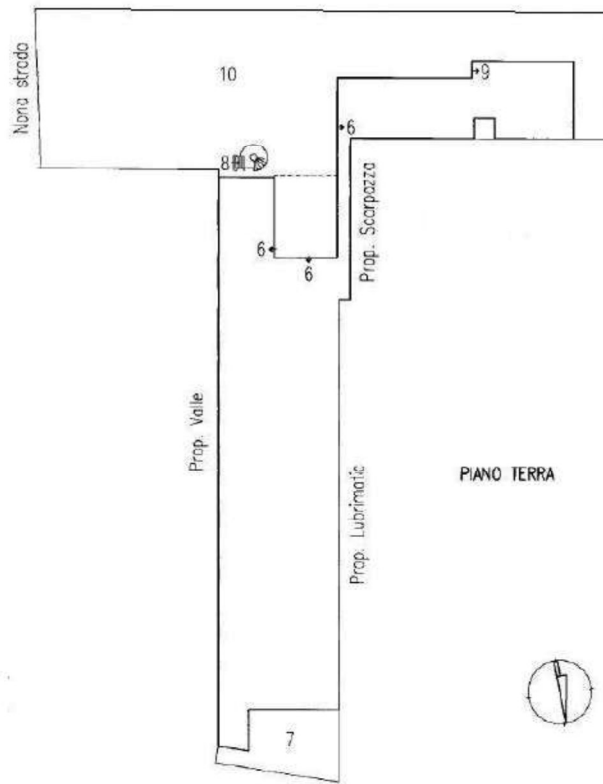
2 | Estratto di mappa

3 | Visura catastale

4 | Planimetrie catastali

5 | Elaborati grafici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria di riferimento



Vista sud est



Vista sud



Vista sud



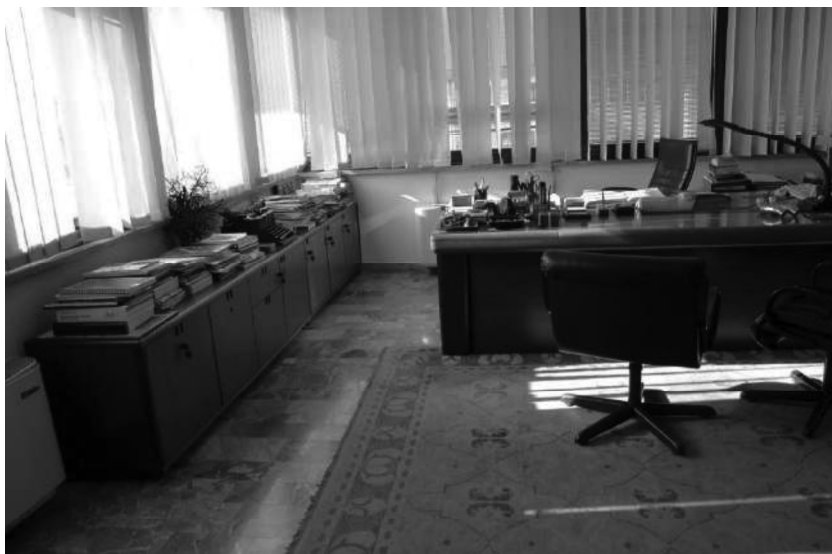
Vista sud est



Ingresso uffici sub 6



piano terra uffici sub 6



piano primo uffici sub 6



piano primo uffici sub 6



piano primo uffici sub 6



piano primo uffici sub 6



piano primo uffici sub 9



piano primo uffici sub 9



piano primo uffici sub 9



piano primo uffici sub 9



vano scale uffici sub 9



ingresso uffici sub 9



Piano terra uffici sub 9



Corridoio su tre piani interno al sub 6



Portico di accesso al capannone sub 6



capannone sub 6



capannone sub 6



capannone sub 6



capannone sub 6



Appartamento sub 8



Appartamento sub 8



Appartamento sub 8

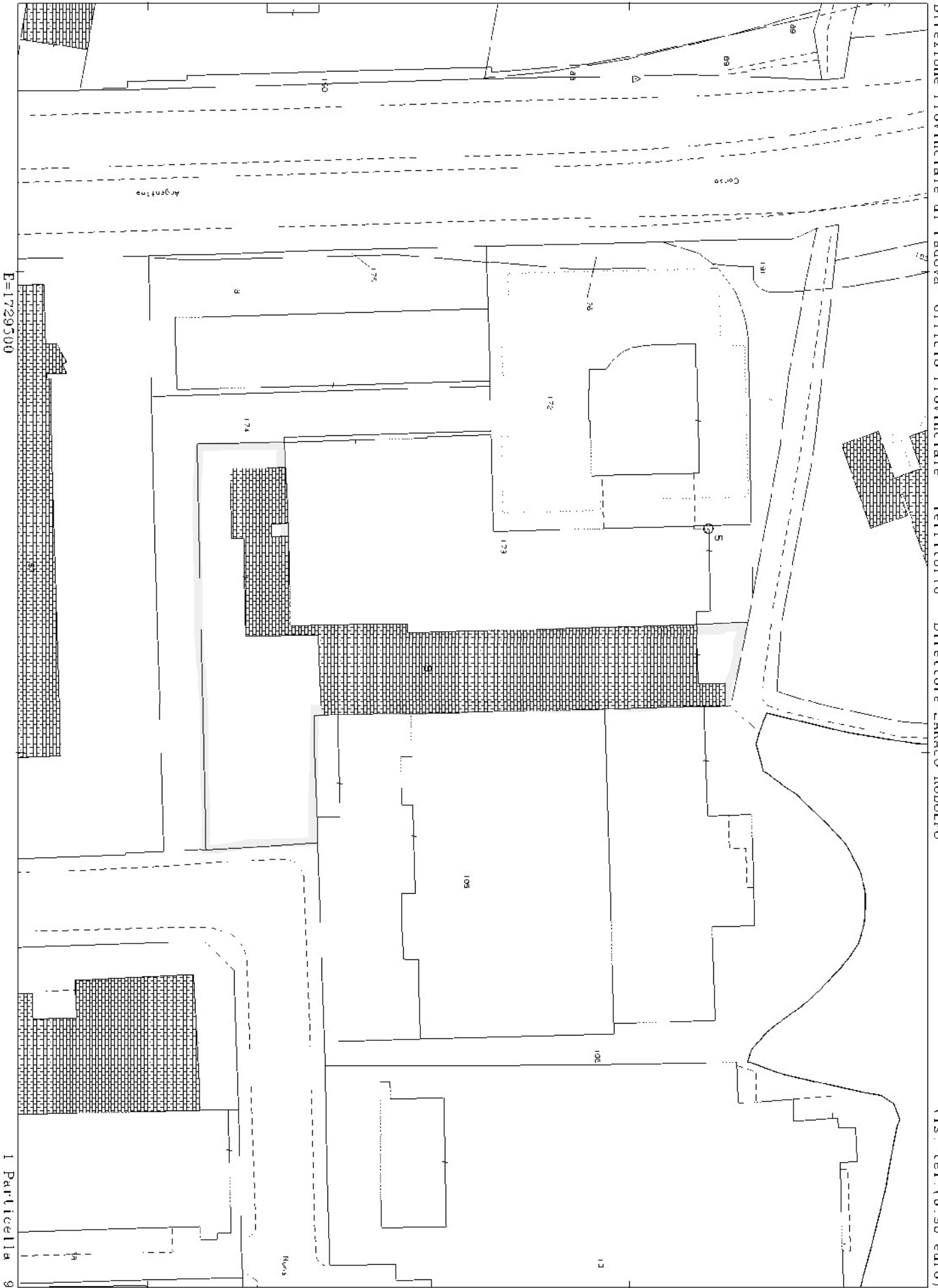


Appartamento sub 8

N=5033200

Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SARACO RODOLFO

Vis. tel (0.90 euro)



E=1729300

1 Particella 9

Comune. PADOVA
Foglio: 79

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

28-Nov-2018 14:58:10
Prot. n. T214475/2018



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2017

Data: 29/11/2017 - Ora: 19.21.57

Segue

Visura n.: T373710 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione:]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di PADOVA (Codice: G224) Provincia di PADOVA <u>L. con sede in PADOVA C.F.:</u>

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PADOVA(Codice G224) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		79	9	6	2	2		D/7				Euro 11.186,00	VIA NONA STRADA n. 23 piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 protocollo n. PD0252643 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 194741.1/2014)	Annotazione
2		79	9	8	2	2		A/10	1	6 vani	Totale: 156 m ²	Euro 2.804,36	VIA NONA STRADA n. 23 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		79	9	9	2	2		A/10	1	14,5 vani	Totale: 305 m ²	Euro 6.777,21	VIA NONA STRADA n. 23 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 20,5 Rendita: Euro 20.767,57



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/11/2017 - Ora: 19.21.57
Visura n.: T373710 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 con sede in PADOVA		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/01/2015 Repertorio n.: 106327 Rogante: TODESCHINI PREMUDA GIOVAN Sede: PADOVA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 1468.1/2015)		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

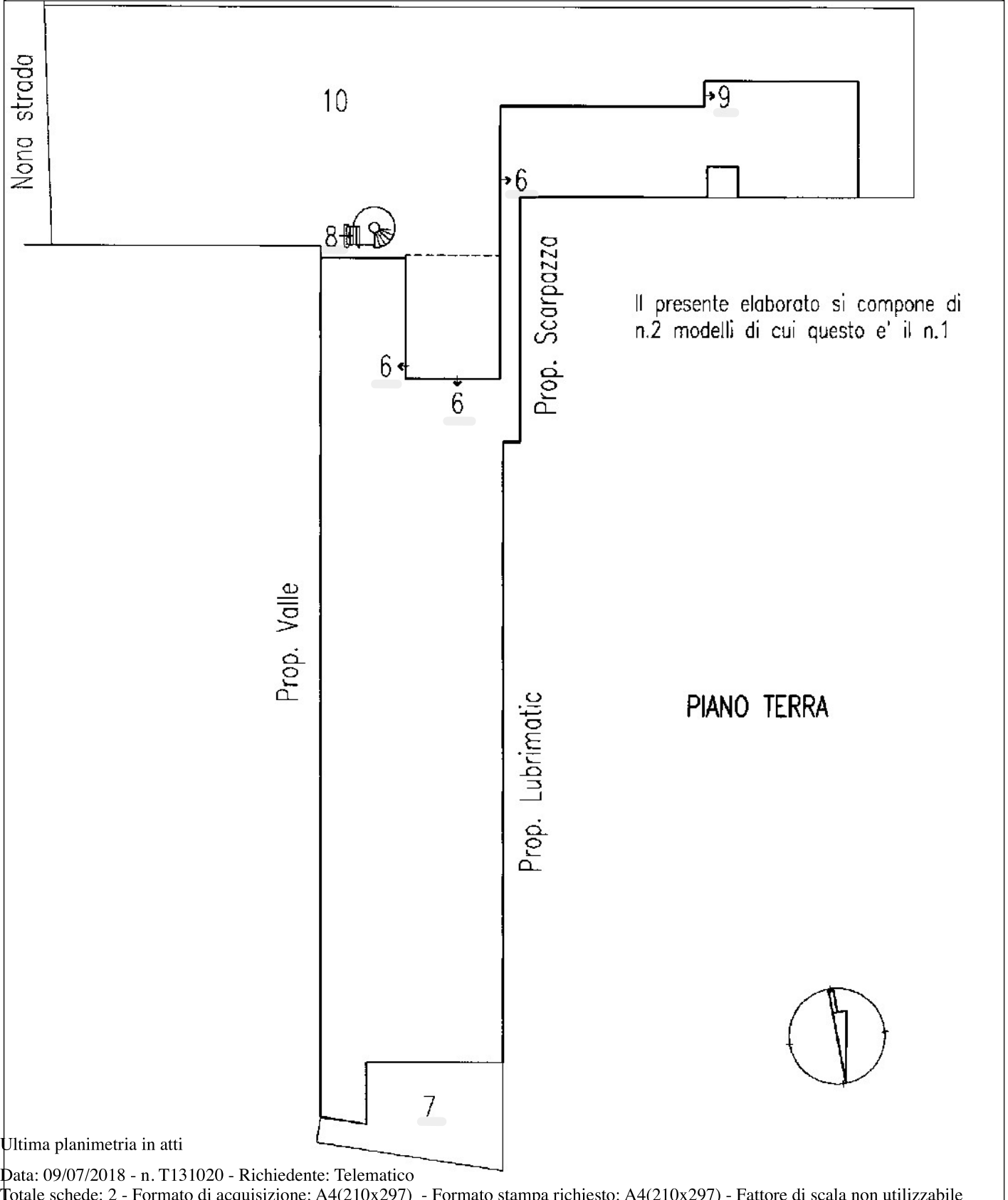
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Piva Francesco Giorgio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Padova	N. 112

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Comune di Padova	Protocollo n. 355532	del 12/2002
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 394	Tipo Mappale n. 310993	del 05/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



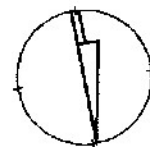
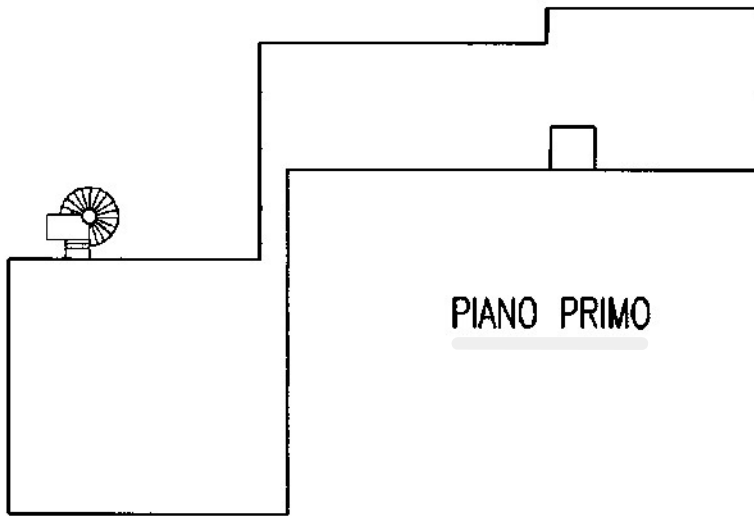
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Piva Francesco Giorgio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Padova	N. 112

Comune di Padova	Protocollo n. 355532	del 12/2002
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 394	Tipo Mappale n. 310993	del 05/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

Il presente elaborato si compone di
n.2 modelli di cui questo e' il n.2

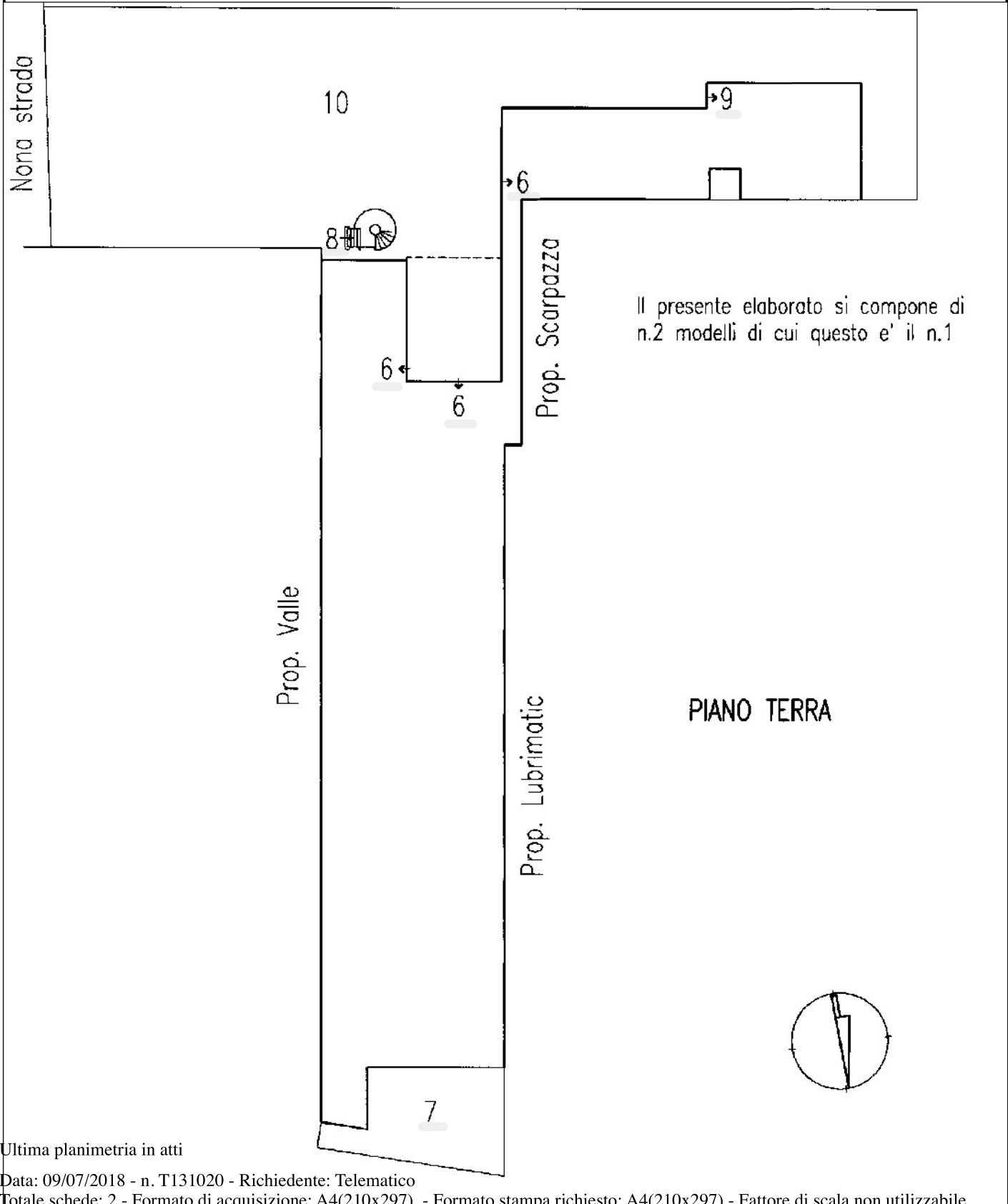


Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Piva Francesco Giorgio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Padova	N. 112

Comune di Padova	Protocollo n. 355532	del 12/2002
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 394	Tipo Mappale n. 310993	del 05/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



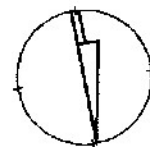
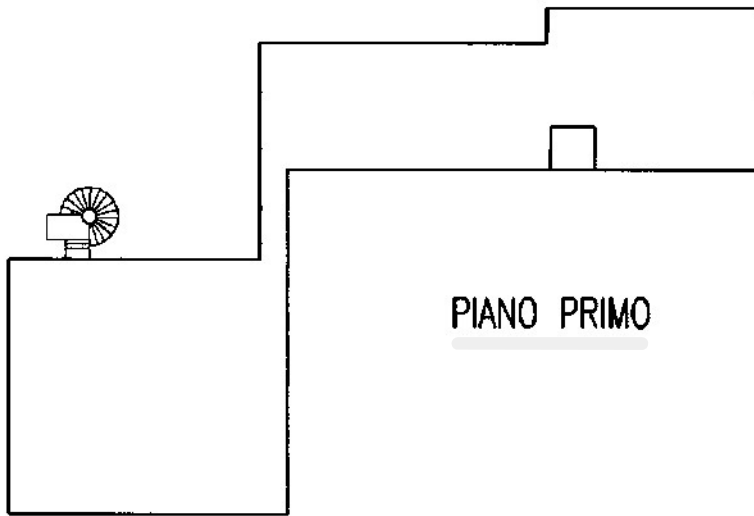
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Piva Francesco Giorgio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Padova	N. 112

Comune di Padova	Protocollo n. 355532	del 12/2002
Sezione: D Foglio: 4 Particella: 394	Tipo Mappale n. 310993	del 05/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

Il presente elaborato si compone di
n.2 modelli di cui questo e' il n.2



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. 000355532 del 09/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via V Strada

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 394
Subalterno: 6

Compilata da:
Piva Francesco Giorgio

Iscritto all'albo:
Architetti

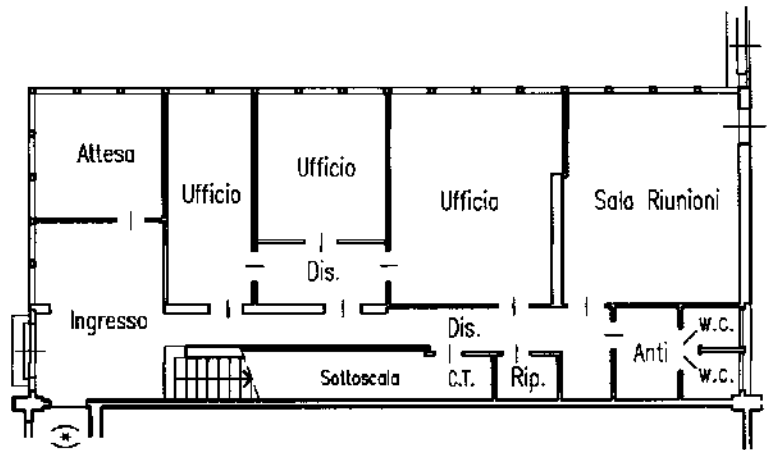
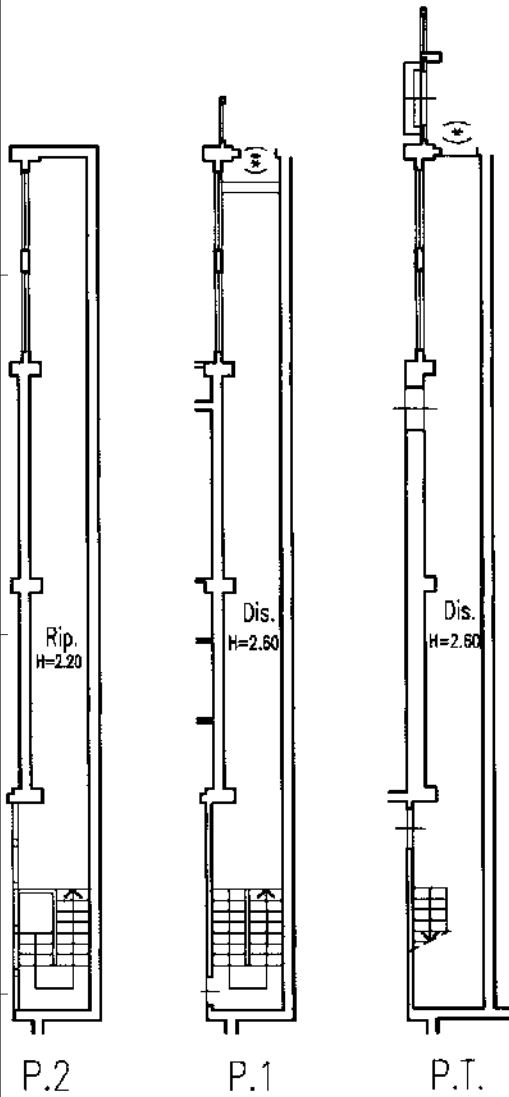
Prov. Padova

N. 112

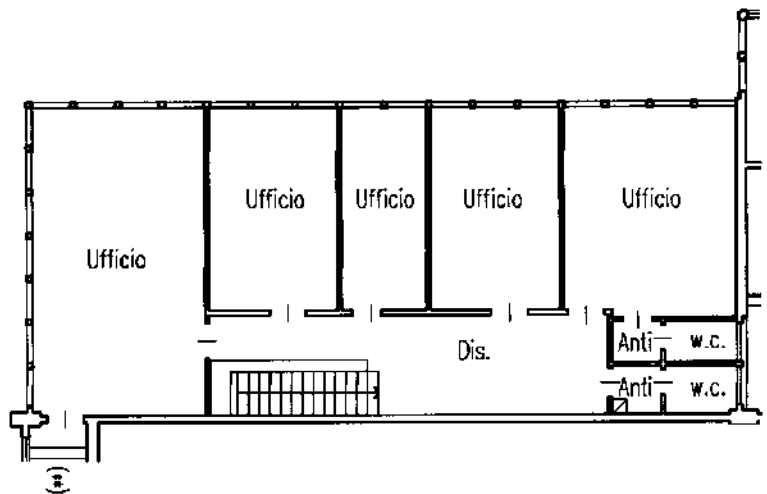
Scheda n. 1

Scala 1:200

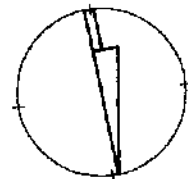
La presente unita' e' costituita da n.3
schede di cui questa e' la n.1



**PIANO TERRA
H=2.90**



**PIANO PRIMO
H=2.70**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di PADOVA (G224) - < Foglio: 79 - Particella: 9 - Subalterno: 6 >
VIA NONA STRADA n. 23 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2017 - n. T315139 - Richiedente: .

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. 000355532 del 09/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via V Strada

civ. 23

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 394
Subalterno: 6

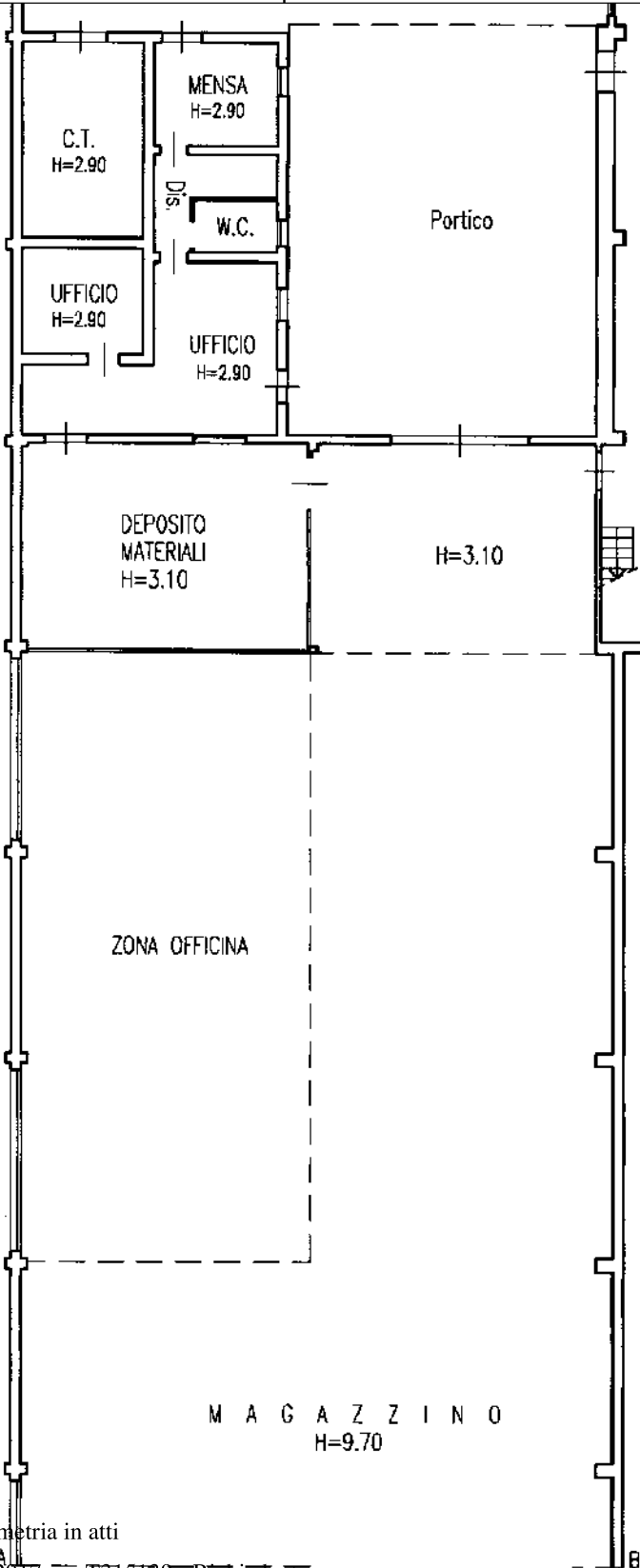
Compilata da:
Piva Francesco Giorgio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

N. 112

Scheda n. 2 Scala 1:200



La presente unita' e' costituita da n.3
schede di cui questa e' la n.2

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di PADOVA (G224) - < Foglio: 79 - Particella: 9 - Subalterno: 6 >
VIA NONA STRADA n. 23 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. 000355532 del 09/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via V Strada

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 394
Subalterno: 6

Compilata da:
Piva Francesco Giorgio

Iscritto all'albo:
Architetti

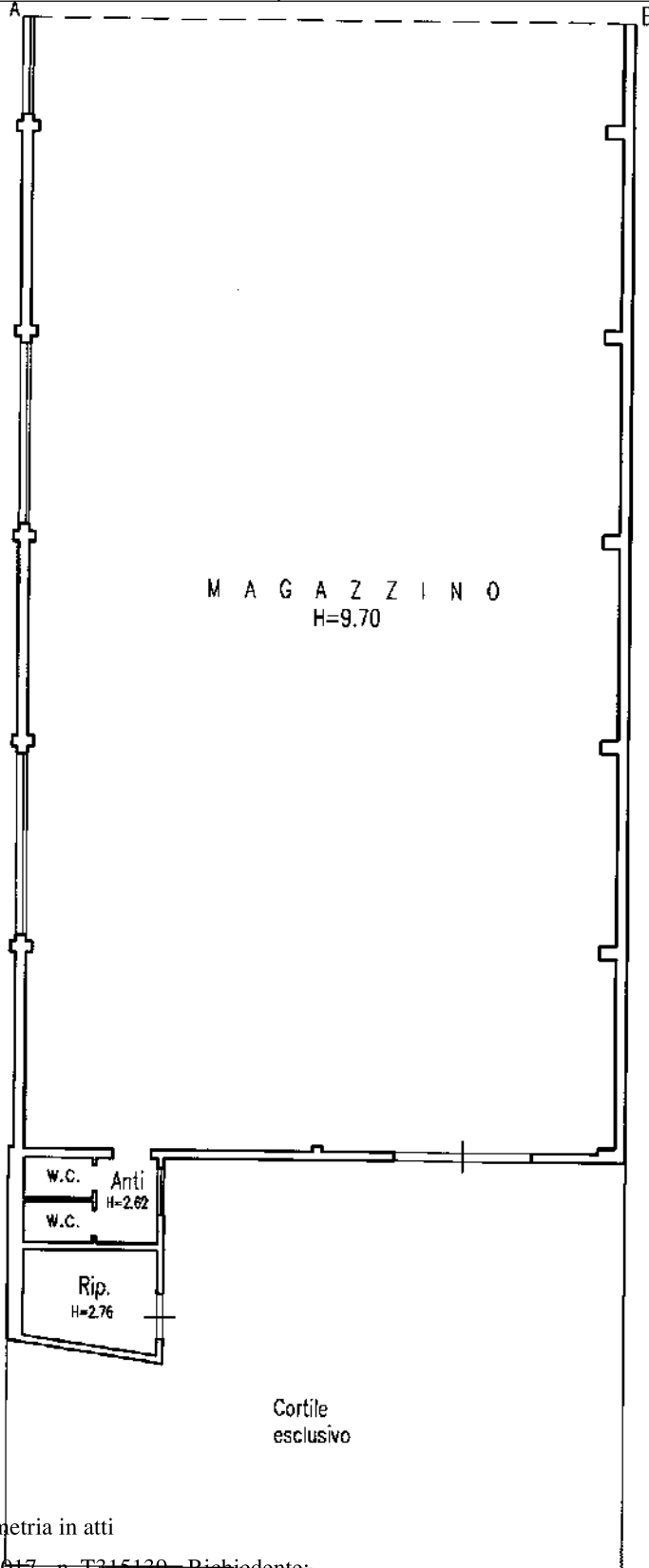
Prov. Padova

N. 112

Scheda n. 3

Scala 1:200

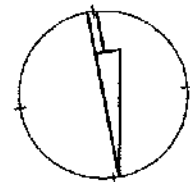
La presente unita' e' costituita da n.3
schede di cui questa e' la n.3



M A G A Z Z I N O
H=9.70

PIANO TERRA

Cortile
esclusivo



Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2017 - n. T315139 - Richiedente:

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. 000355532 del 09/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via V Strada

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 394
Subalterno: 8

Compilata da:
Piva Francesco Giorgio

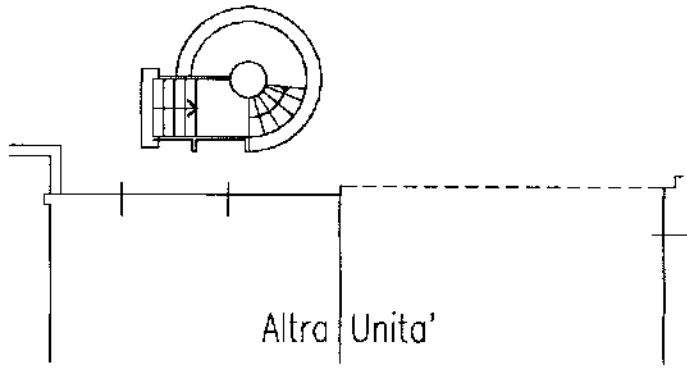
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Padova

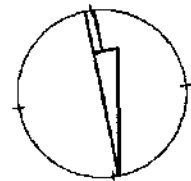
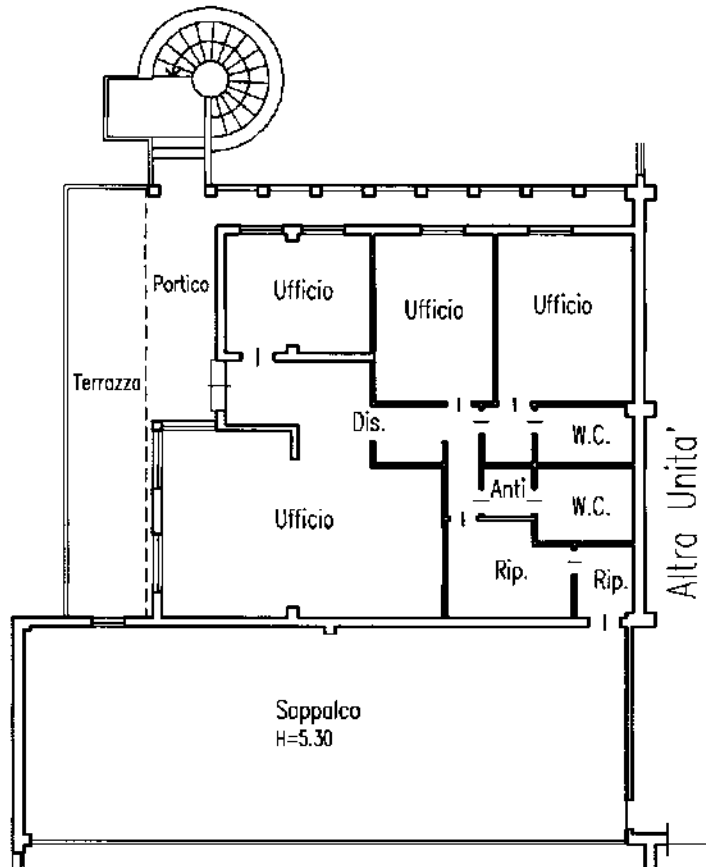
N. 112

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di PADOVA (G224) - < Foglio: 79 - Particella: 9 - Subalterno: 8 >
VIA NONA STRADA n. 23 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2017 - n. T315141 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. 000355532 del 09/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova

Via V Strada

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 4
Particella: 394
Subalterno: 9

Compilata da:
Piva Francesco Giorgio

Iscritto all'albo:
Architetti

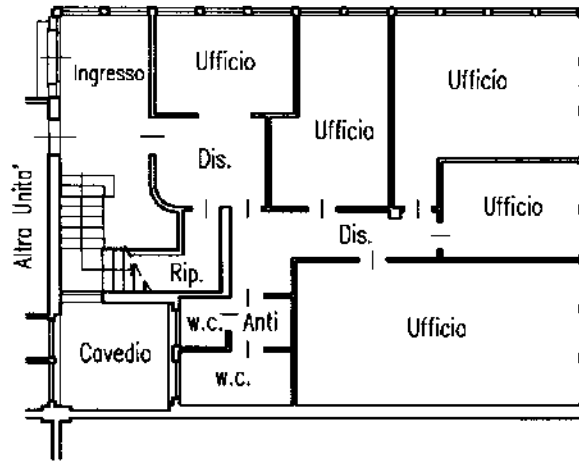
Prov. Padova

N. 112

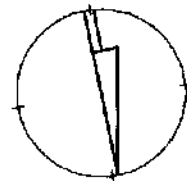
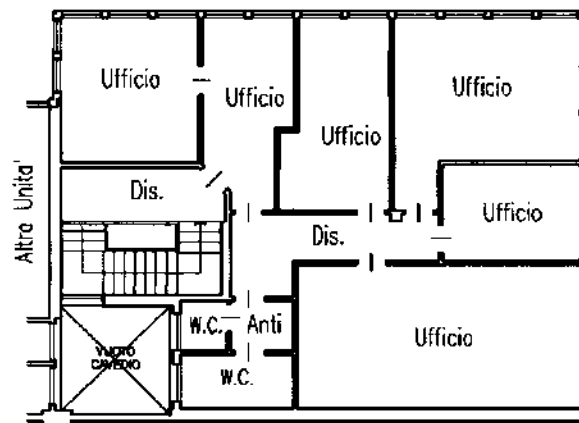
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.70



PIANO PRIMO
H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di PADOVA (G224) - < Foglio: 79 - Particella: 9 - Subalterno: 9 >
VIA NONA STRADA n. 23 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/11/2017 - n. T315142 - Richiedente: I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PROGETTO
DI NUOVO
FABBRICATO
AD USO UFFICI

sito in Nona Strada, 23 - Z.I.P.

COMUNE DI PALCOVA
SETTORI AD. ED. IND. A
Arr. 22.610.2001
REG. N° 365
1988

COPIA C.E.

Proprietà :

LA COMMISSIONE EDILIZIA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
13 OTT 2001
SI APPROVA
IL CAPO SETTORE
ED. DEL IV SETTORE
(Ing. Armando Stoppa)
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA N. 358/07

CONFORME AL PARERE
PROV. 1574 DEL 25/10/01
IL TECNICO
P. Zamboni

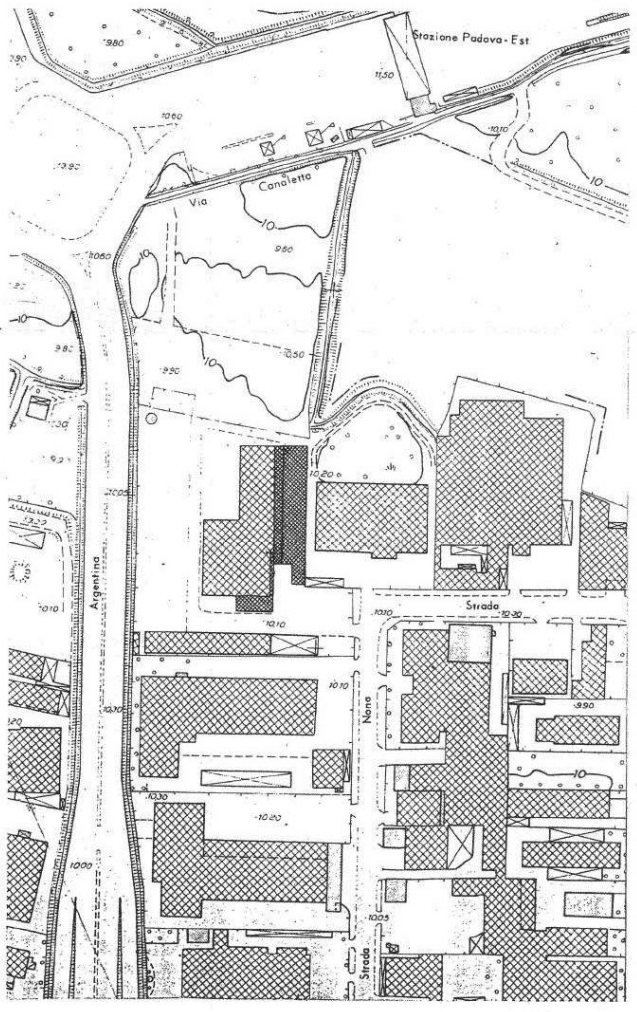
PLANIMETRIE E
RILIEVO DEL LUOGO

Progettista:
Arch. Francesco Giorgio Fiva

Proprietà :

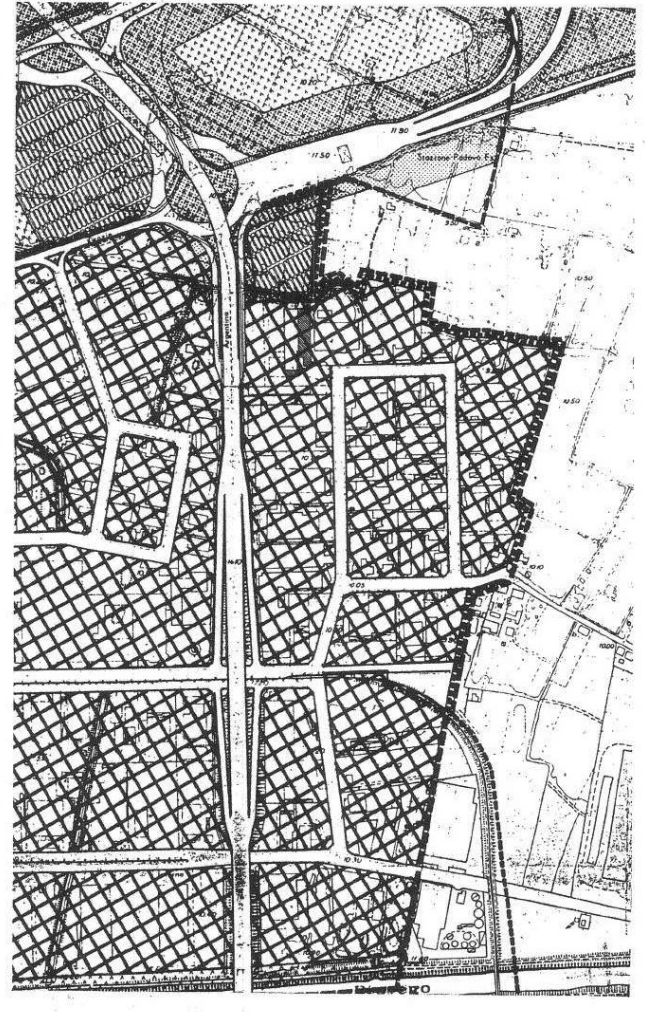
1
TAV.

Aprile 2001



scala 1:2000

ESTRATTO DA AEROFOTOGRAMMETRICA

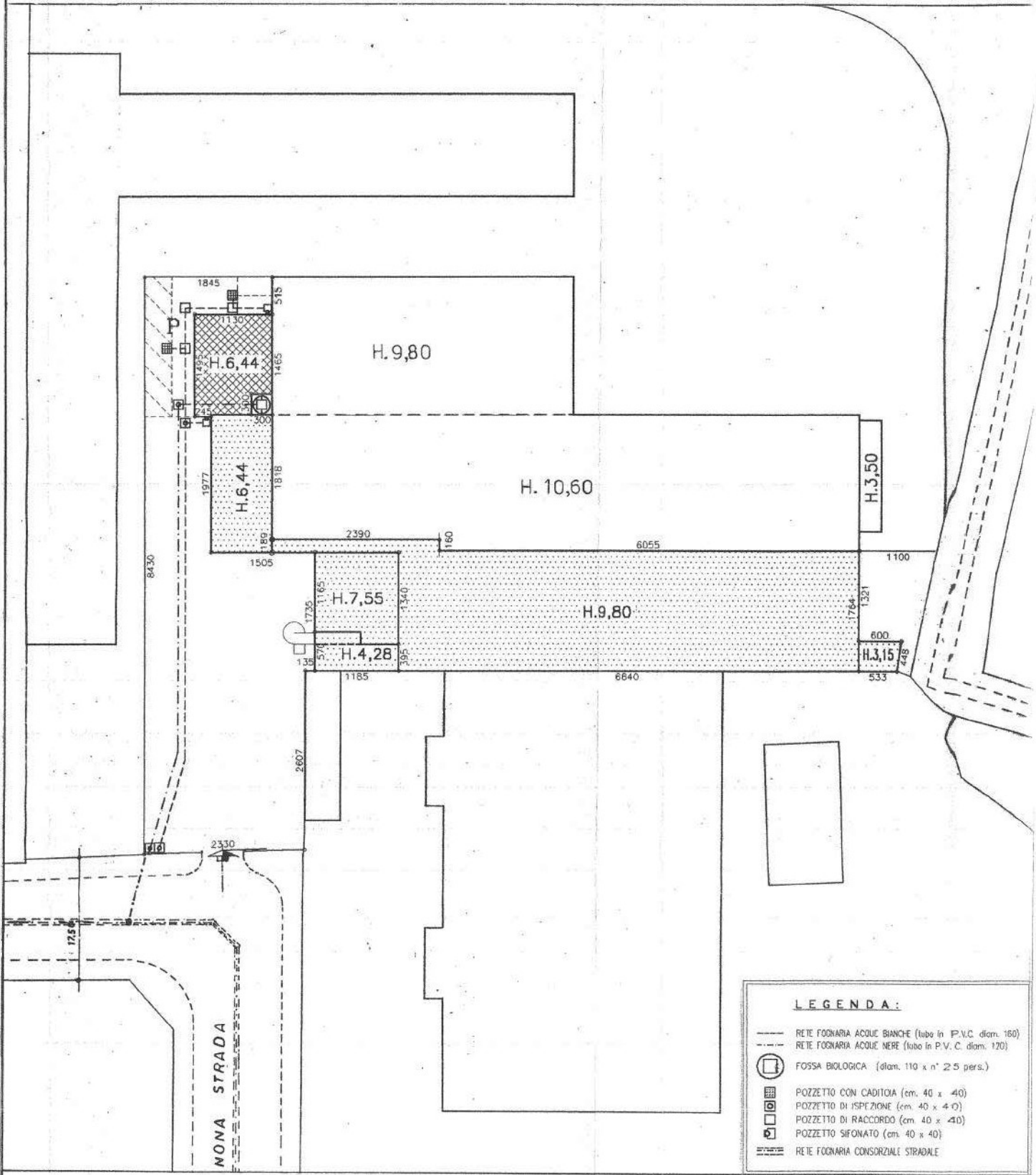


scala 1:5000

ESTRATTO DA P.R.G.



CORSO ARGENTINA



LEGENDA:

- RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE (tubo in P.V.C. diam. 160)
- RETE FOGNARIA ACQUE NERE (tubo in P.V.C. diam. 120)
- ☐ FOSSA BIOLOGICA (diam. 110 x n° 25 pers.)
- ☐ POZZETTO CON CADITOIA (cm. 40 x 40)
- ☐ POZZETTO DI ISPEZIONE (cm. 40 x 40)
- ☐ POZZETTO DI RACCORDO (cm. 40 x 40)
- ☐ POZZETTO SIFONATO (cm. 40 x 40)
- RETE FOGNARIA CONSORZIALE STRADALE

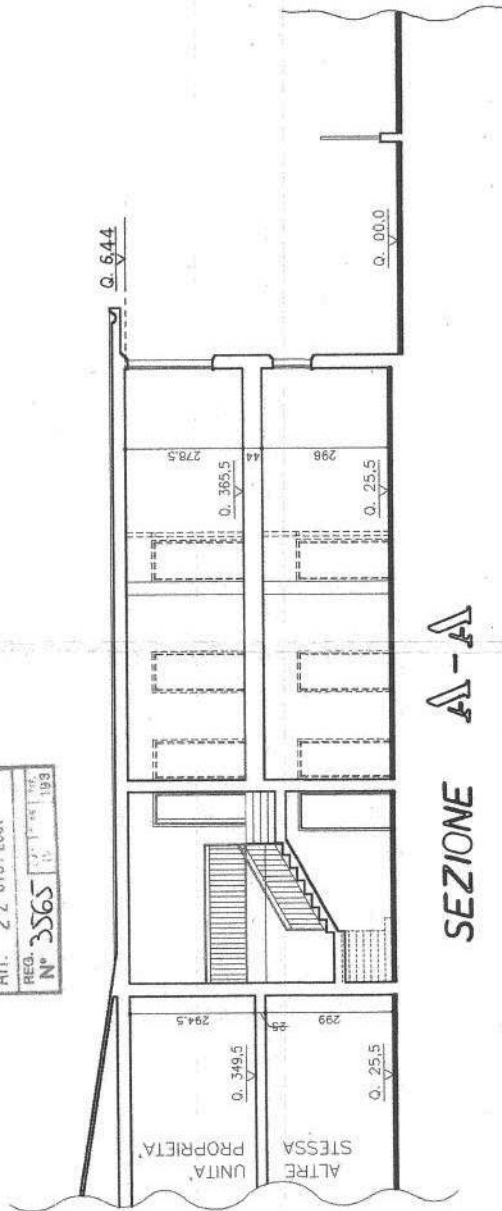
PLANIVOLUMETRICO, RILIEVO DEL LUOGO e
SCHEMA FOGNARIO

scala 1:500

COPIA C.E.

COMUNE DI FADOVA
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
Arr. 22 GIU. 2001
REG. N° 3565
15/04/2001


13 SET. 2001
SI APPROVA
IL CAPO SETTORE
ED. PRIVATA
(Ing. Armando Scappa)
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA N. 3565/01

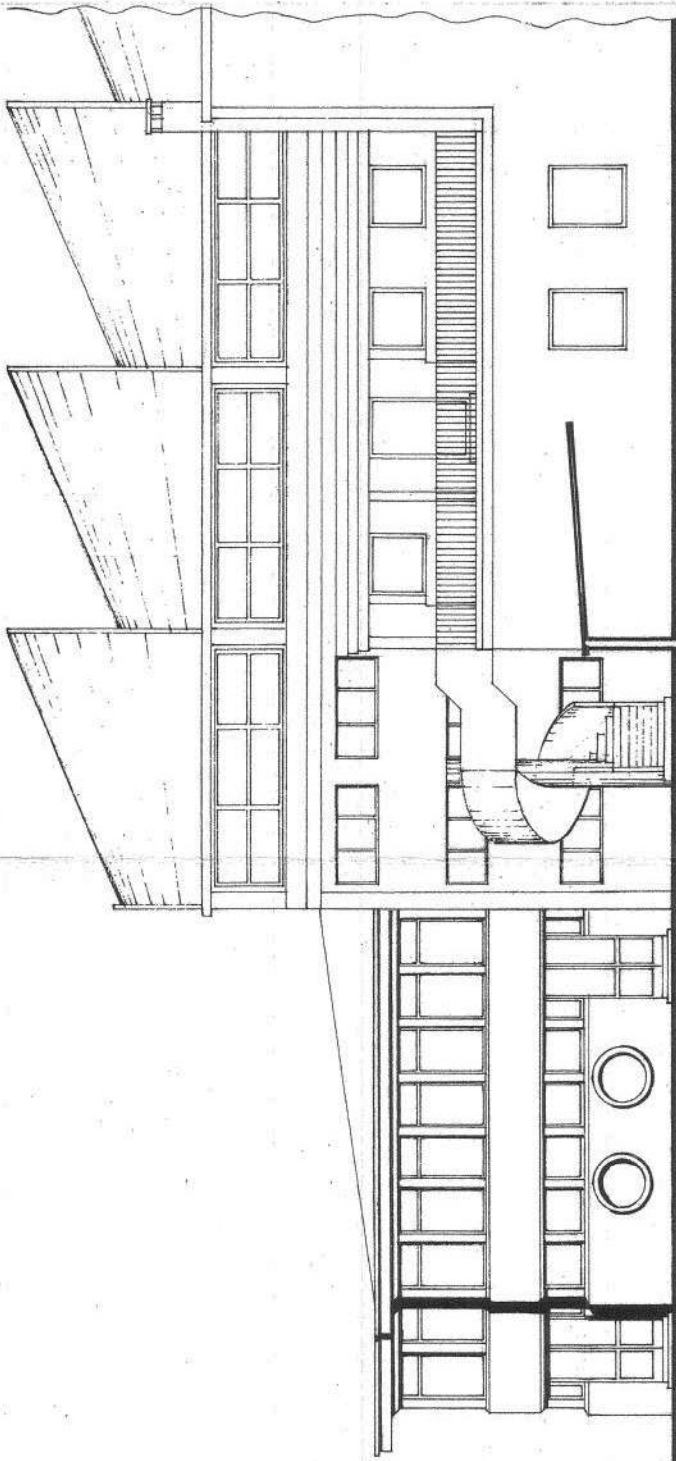


SEZIONE A-A

LA COMMISSIONE EDILIZIA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

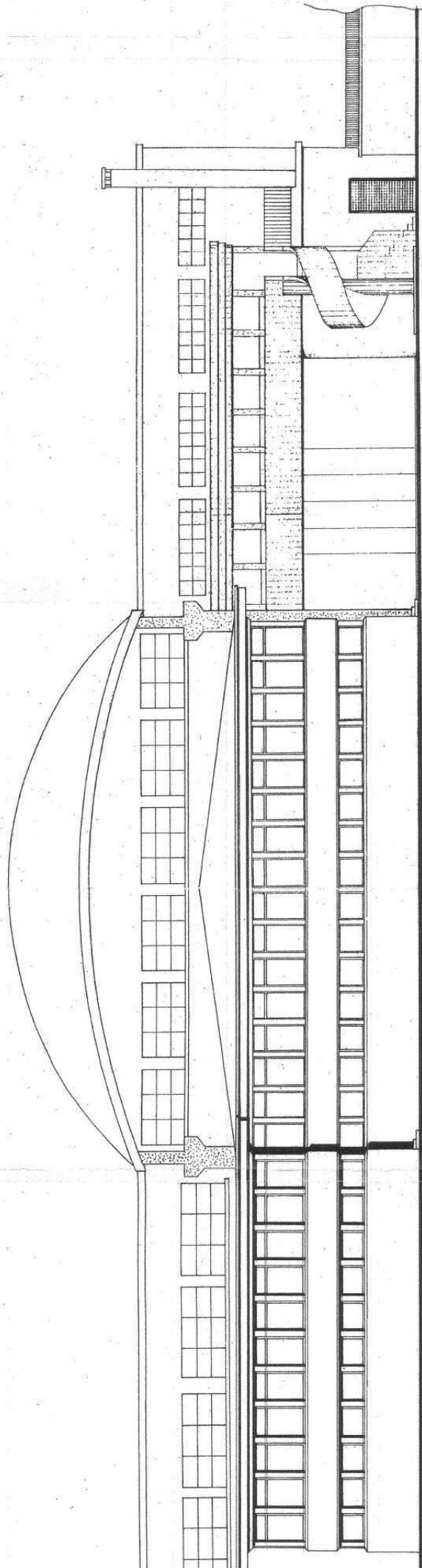
CONFORME AL PARERE
PROV. 1094
LA TECNICA
Scappa

 TAV. Aprile 2001	SEZIONE E PROSPETTI	scala 1:100	
	Progettista: Arch. Francesco Piva	Proprietà :	



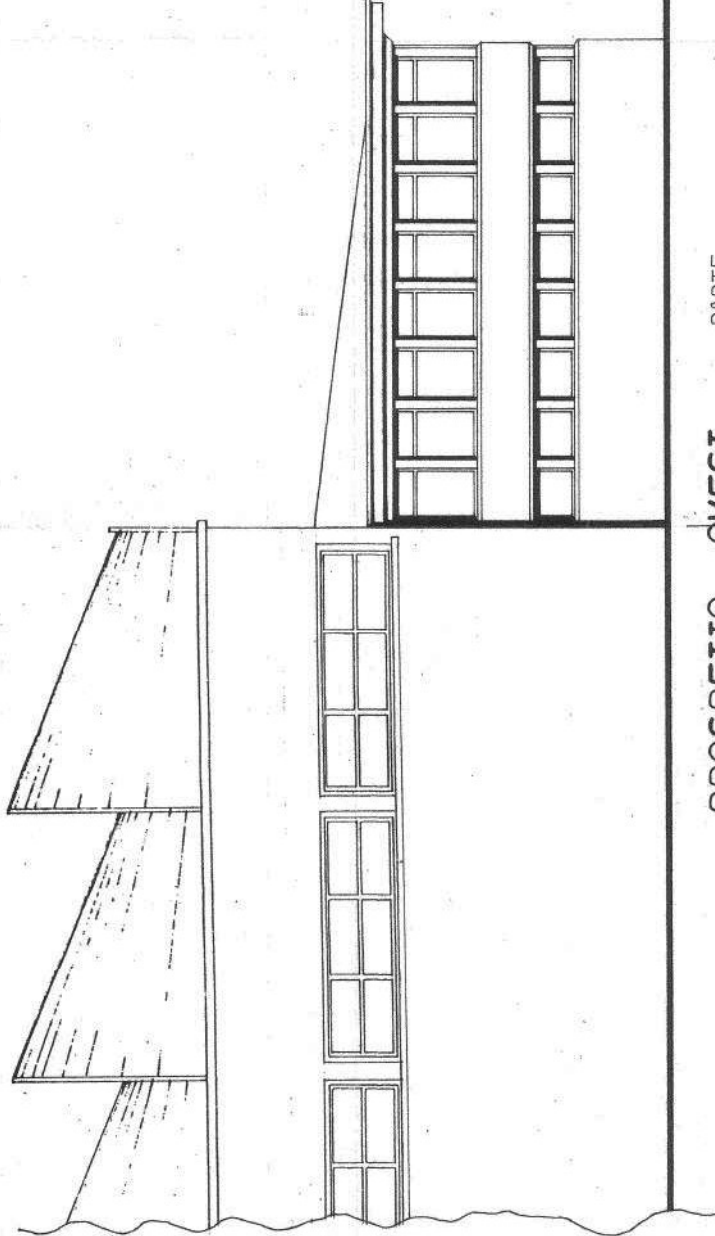
PROSPETTO EST

PARTE
RELATIVA AL
PROGETTO



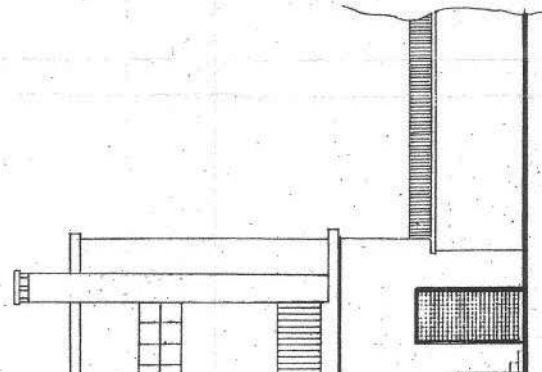
PROSPETTO SUD

PARTE RELATIVA AL PROGETTO



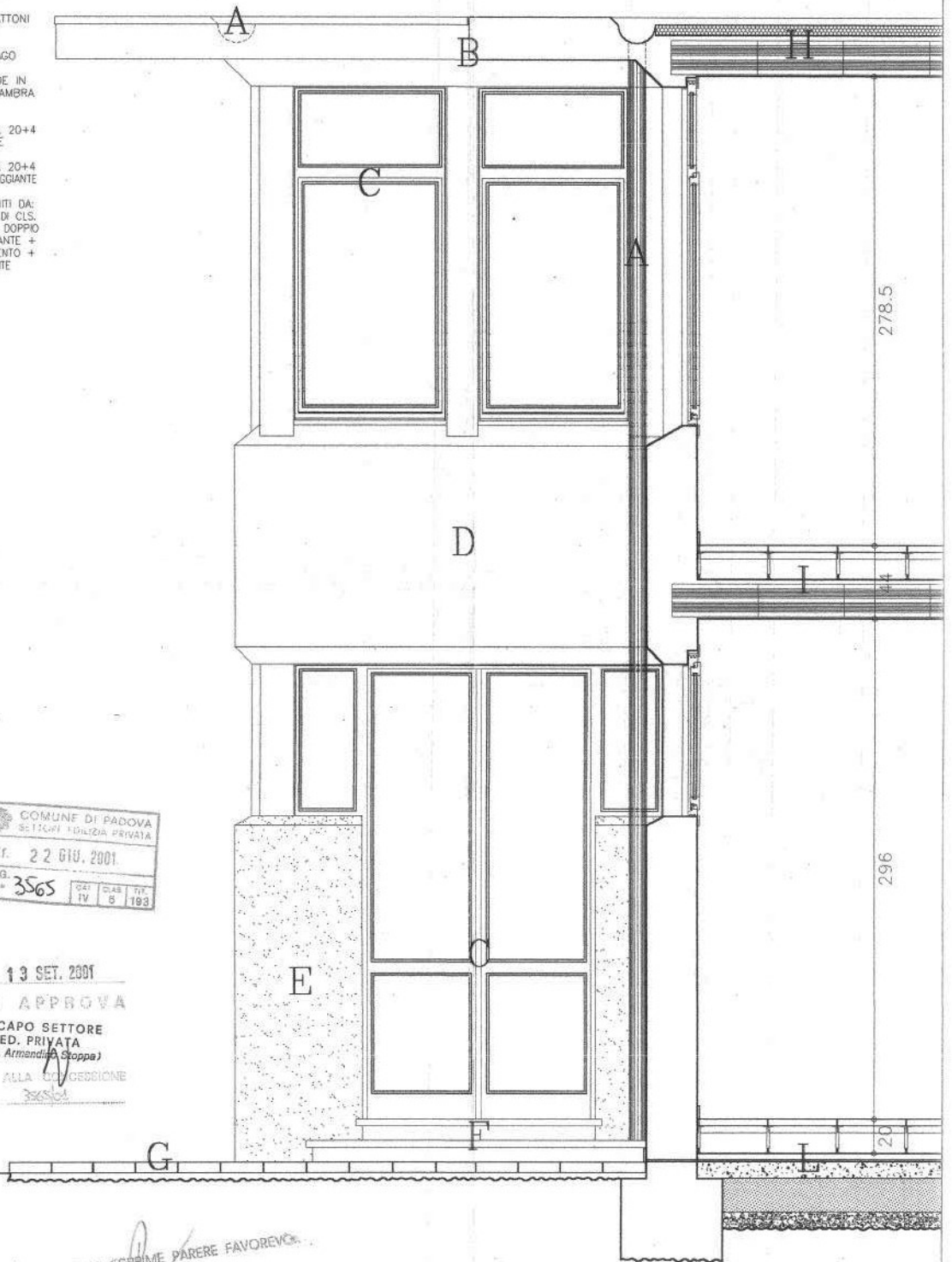
PARTE
RELATIVA AL
PROGETTO

PROSPETTO OVEST



LEGENDA MATERIALI

- A SCOSSALINA, GRONDAIA E PLUVIALE IN LAMIERA DI RAME DA 8/10
- B CORNICIONE IN C.A. A VISTA
- C SERRAMENTI IN ALLUMINIO VERNICIATI COLORE ROSSO CON VETROCAMERA
- D PARETE IN CLS. ARMATO A VISTA
- E MURATURA DI BASAMENTO IN MATTONI TIPO "LECA" SPLITTATI
- F GRADINI IN MARMO BIANCO ASIAGO
- G PAVIMENTAZIONE DEL MARCIAPIEDE IN MASSELI DI CEMENTO COLORE AMBRA
- H COPERTURA COSTITUITA DA : SOLAIO IN LATEROCEMENTO DA CM. 20+4 CON SOVRASTANTE COIBENTAZIONE
- I SOLAIO IN LATEROCEMENTO DA CM. 20+4 CON SOVRASTANTE PAVIMENTO GALLEGGIANTE
- L SOTTOPAV. E PAV. AL P.T. COSTITUITI DA: SOTTOFONDO DI MAGRONE + GETTO DI CLS. ARMATO + STRATO DI "FOAMCEM" + DOPIO FOGGIO DI GUAINA IMPERMEABILIZZANTE + MASSETTO ARMATO DI SOTTOPAVIMENTO + SOVRASTANTE PAVIMENTO GALLEGGIANTE



COM. J.E.

COMUNE DI PADOVA
SETTORI EDILIZIA PRIVATA
Arr. 22 GIU. 2001
REG. N° 3565

13 SET. 2001
SI APPROVA
IL CAPO SETTORE
ED. PRIVATA
(Ing. Armendina Stoppa)
ALLEGATO ALLA CO. GEGGIONE
EDILIZIA N. 3565

LA COMMISSIONE EDILIZIA* ESPRIME PARERE FAVOREVOLA



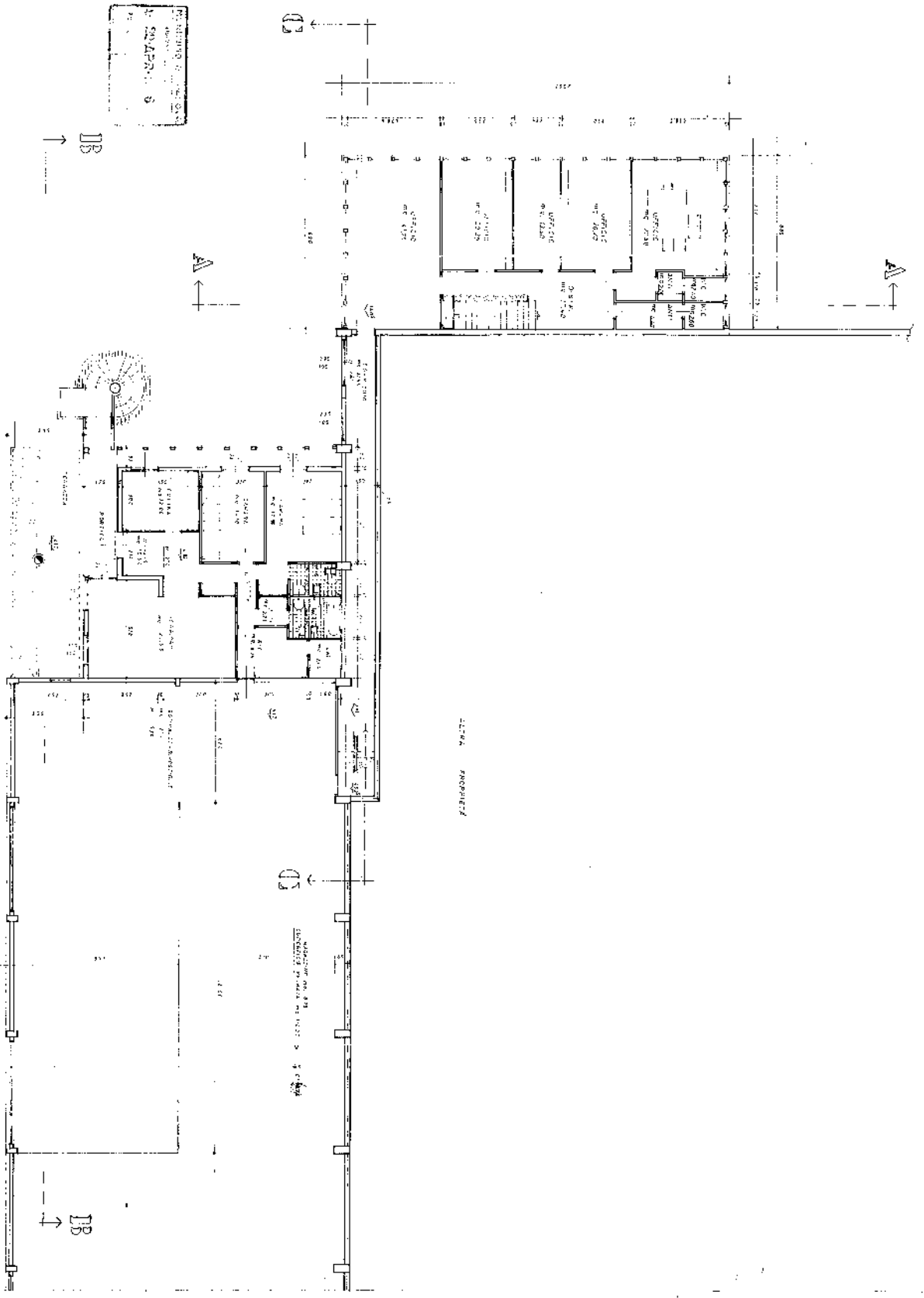
CONFORME AL PARERE
PROT. 1594 DEL 23/5/01
IL TECNICO
Zanoni

<p>TAV.</p>	<p>PARTICOLARE PROSPETTICO</p>	<p>scala 1:20</p>
	<p>Progettista: Arch. Francesco Giorgio Piva</p>	
<p>Aprile 2001</p>	<p>Proprietà :</p>	

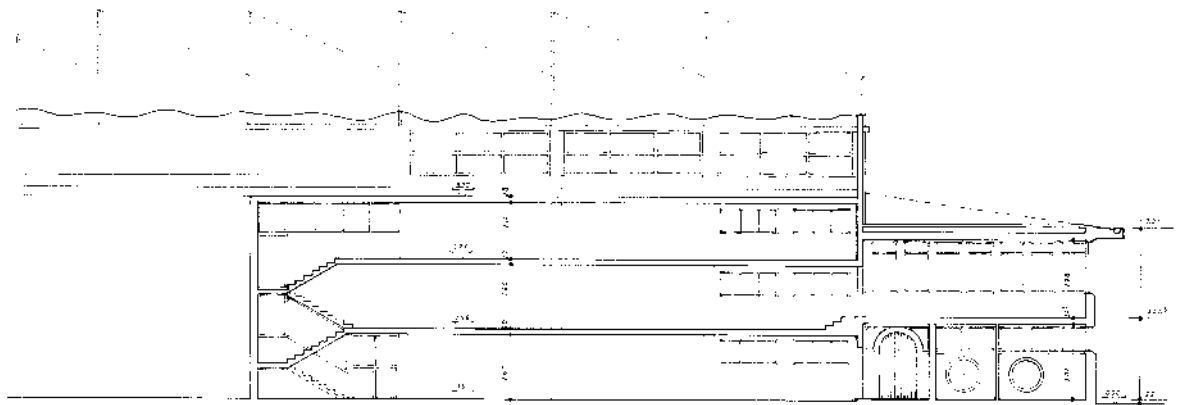
RESTAURO E SISTEMAZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE Z.I.P. - IX STRADA		TAVOLA B
STATO DI PROGETTO		SCALA 1 : 100
PIANTA PIANO PRIMO		
COORDINATE INFRASTRUTTURE CIVILI E INDUSTRIALI		
PROGETTISTA FRANCESCO PIGNO, S.p.A. - ARCHITETTO	DATA 20 MAR 1988	

20 MAR 1988
SI APPROVA
P. L. SINIACCO
 ASSISORE EDILIZIA

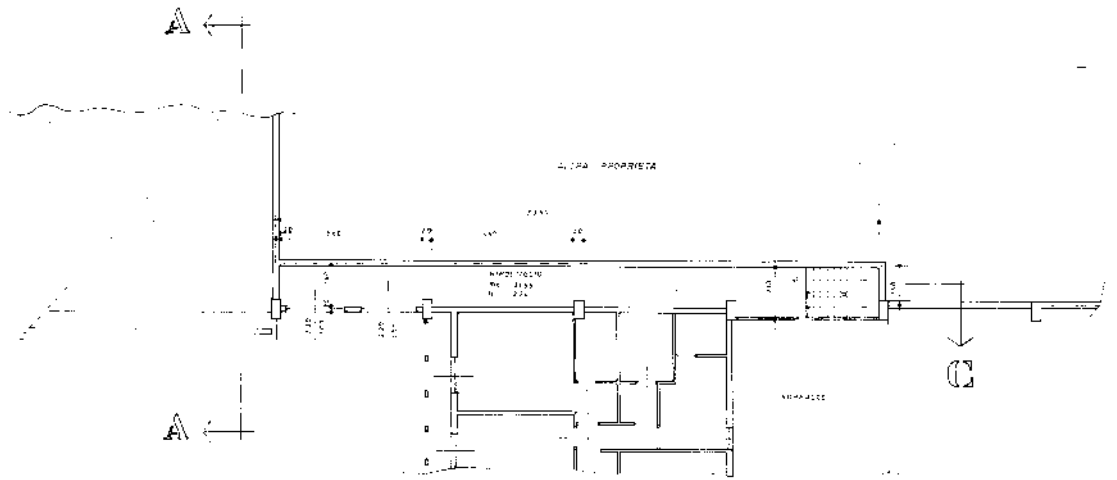
PROGETTO
 N. 234/PR. 3



ALTRA PROPRIETA'



SEZIONE C.C.



PIANTA PIANO SECONDO

RESTAURO E SISTEMAZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE		TAVOLA
Z.I.P. - IX STRADA		7
STATO DI PROGETTO		SCALA
SEZIONE C.C.		1 : 100
CORPO DI COLLEGAMENTO		PIANTA PIANO SECONDO
propriet. IMPIANTI LONCHI CIVILI E INDUSTRIALI IMTEC		
progett. FRANCESCO GIORGIO PIVA - ARCHITETTO -		
aggiorn.		