

## TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

**Fallimento n. 85/2020**

**T.A.F. - TAGLIO A FIAMMA DI**

**& C. SNC e dei soci illimitatamente**

**responsabili**

**G.D. Dott.ssa Manuela Elburgo**



Fontaniva – Capannone in via del Beato n. 8



Cittadella – Porzione di abitazione bifamiliare in via Mantegna n. 24

1

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

**T.A.F. - TAGLIO A FIAMMA DI**

**& C. SNC** con sede legale in Fontaniva (PD), via Del Beato

n. 8, cod. fisc. 00379900285, avente ad oggetto la lavorazione, la trasformazione e la vendita di materiale ferroso, e dei singoli soci illimitatamente responsabili

**Curatore fallimentare:**

**Dott. Gianluca Vindigni** con studio in Padova | via G. Reni n. 8



## INDICE

|                      |                                                                                                                                                         |           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.                   | INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....                                                                                                                   | 3         |
| 2.                   | PREMESSE.....                                                                                                                                           | 6         |
| 3.                   | INDAGINI SVOLTE .....                                                                                                                                   | 7         |
| 4.                   | ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .....                                   | 7         |
| 5.                   | CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ..... | 9         |
| <b>CAPITOLO I.</b>   | <b>CAPANNONE IN VIA DEL BEATO n. 8 A FONTANIVA   PD   .....</b>                                                                                         | <b>9</b>  |
| 1.                   | ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....                                                                                  | 9         |
| 2.                   | STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO.....                               | 10        |
| 3.                   | INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....                                                                    | 13        |
| 4.                   | ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....                                                                                                                   | 14        |
| 5.                   | CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....                                                                                                        | 16        |
| 6.                   | CONFINI DI PROPRIETA' .....                                                                                                                             | 17        |
| 7.                   | STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....                                                                           | 17        |
| 8.                   | DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....                                                                                                           | 20        |
| 9.                   | CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....                                                                            | 21        |
| 10.                  | RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE ....                                                                       | 21        |
| 11.                  | ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA .....                                          | 21        |
| 12.                  | ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....                                                                                                                       | 21        |
| 13.                  | STIMA DEL VALORE DEL BENE.....                                                                                                                          | 21        |
| <b>CAPITOLO II.</b>  | <b>PORZIONE DI ABITAZIONE BIFAMILIARE IN VIA MANTEGNA n. 24 A CITTADELLA   PD   .....</b>                                                               | <b>25</b> |
| 1.                   | ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....                                                                                  | 25        |
| 2.                   | STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO.....                               | 26        |
| 3.                   | INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE .....                                                                    | 29        |
| 4.                   | ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....                                                                                                                   | 31        |
| 5.                   | CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....                                                                                                        | 32        |
| 6.                   | CONFINI DI PROPRIETA' .....                                                                                                                             | 32        |
| 7.                   | STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI .....                                                                           | 32        |
| 8.                   | DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....                                                                                                           | 34        |
| 9.                   | CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI .....                                                                            | 35        |
| 10.                  | RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE ....                                                                       | 35        |
| 11.                  | ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA .....                                          | 35        |
| 12.                  | ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....                                                                                                                       | 35        |
| 13.                  | STIMA DEL VALORE DEL BENE.....                                                                                                                          | 35        |
| <b>CAPITOLO III.</b> | <b>RIEPILOGO LOTTI .....</b>                                                                                                                            | <b>37</b> |



## 1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.ssa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento in data 15.11.2021, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

Quesito per la relazione di stima immobiliare

L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti ex art. 567 c.p.c. acquisiti dal curatore e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni di stima al curatore ed agli eventuali comproprietari, concordando con costoro le modalità di accesso; descriva i beni, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino le persone che occupano il compendio, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura del concorso (sentenza di fallimento/domanda di concordato preventivo); precisi gli 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 nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c.;
- c. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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 trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- d. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- f. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza del debitore e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura;
- g. in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la

3



verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'acquirente possa eventualmente presentare, che gli immobili da liquidare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

h. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;

i. il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, se autorizzato dal giudice delegato, 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;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in analogia alle valutazioni svolte in sede di esecuzione individuale: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'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.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare una copia cartacea della relazione in Cancelleria: il curatore

4



provvederà al deposito telematico del documento.

C. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, 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 estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame.*

**OCCUPAZIONE:** *contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

**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., APE (se esistente)*

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

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l) e depositare la relazione di stima nel termine assegnato dal curatore.

F. Con provvedimento del Giudice Delegato sarà assegnato all'esperto un fondo spese di € 800,00, oltre accessori di legge: il saldo verrà corrisposto alla vendita del compendio, conteggiato ai sensi degli art.li 12 e 13 delle tabelle in tema di liquidazione dei compensi ai consulenti tecnici, tenendo conto del valore cui il bene è stato venduto ai sensi dell'art. 161bis disp. att. c.p.c.; in caso di pluralità di beni non omogenei spetterà allo Stimatore un compenso conteggiato per ciascun bene, mentre se i beni sono omogenei spetta

5



un compenso calcolato sul valore complessivo dei beni stimati e venduti.

L'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'accesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di viaggio all'interno del Comune di Padova. L'esperto può avvalersi di collaboratori di fiducia: in assenza di autorizzazione del giudice delegato il compenso di costoro sarà ad esclusivo carico dello stesso Stimatore.

## 2. PREMESSE

Dalla visura per soggetto effettuata a nome di \_\_\_\_\_ socia illimitatamente responsabile, risulta intestata per la quota di  $\frac{1}{2}$  un'area urbana a sita a Fontaniva in via Piave avente superficie catastale di 2 mq, apparentemente collocata all'interno di una proprietà privata; tale area risulta priva di qualsiasi valore commerciale.

*Catasto Fabbricati Comune di Fontaniva*

*Foglio 9*

- **Particella 2154** | cat. area urbana | cons. 2 mq | via Piave Snc piano T

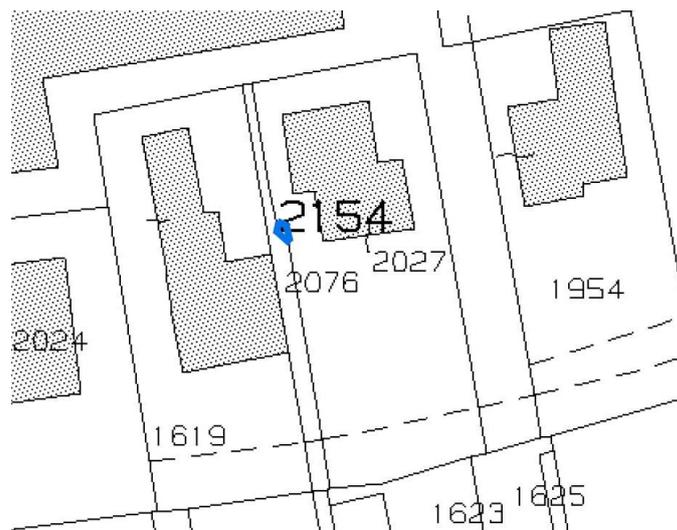
Intestazione degli immobili:

| Proprietà per  $\frac{1}{2}$

| Proprietà per  $\frac{1}{2}$

Dati derivanti da:

(ALTRE) del 13/09/2019 protocollo n. PD0213980 in atti dal 16/09/2019 Registrazione: Frazionamento area urbana (n. 2177.1/2019)



*Individuazione bene su estratto di mappa*

Gli altri beni, intestati alla società TAF ed al socio illimitatamente responsabile \_\_\_\_\_, verranno trattati con un capitolo dedicato.



### 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 le ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Fontaniva e Cittadella** per individuare la corretta documentazione di progetto atta alla verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e documenti vari.

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

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

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

#### CITTADELLA |PD| - PARTICELLA 346

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Bassano del Grappa il 05.07.2022 ai n.ri 6.984/5.009 emessa dal Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI & C. SNC E  
DEI SINGOLI SOCI

a carico:

Colpisce:

in ditta per l'usufrutto:

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella

**1561 sub. 2** Via Mantegna n. 22 vani 7,5 Piani S1-T

in ditta per la piena proprietà:

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Terreni Foglio 29 particella



346 di are 00.67

**CITTADELLA |PD|- PARTICELLA 1561 SUB 2 | PARTICELLA 346**

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Bassano del Grappa il 05.07.2022 ai n.ri 6.984/5.009

emessa dal Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI & C. SNC E  
DEI SINGOLI SOCI

a carico:

Colpisce:

in ditta per l'usufrutto:

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella

**1561 sub. 2** Via Mantegna n. 22 Cat. A/2 vani 7,5 Piani S1-T

in ditta per la piena proprietà:

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Terreni Foglio 29 particella

**346** di are 00.67

**FONTANIVA |PD|**

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Padova il 28.06.2022 ai n.ri 26.554/17.936 emessa dal

Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI .. SNC E  
DEI SINGOLI SOCI

a carico:

“T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di e C. S.n.c.” con sede in Fontaniva

Colpisce:

in ditta “T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di e C. S.n.c.”

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 14 particella

**935** Via del Beato n. 8 Cat. D/7 Piano T

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Terreni Foglio 14 particelle

**1672** di are 07.57

**1674** di are 02.01

**1676** di are 37.46

in ditta

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 9 particella

8



2154 Via Piave mq. 2 Piano T – area urbana

## 5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento e quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate di Padova **COINCIDONO**.

### capitolo I. CAPANNONE IN VIA DEL BEATO n. 8 A FONTANIVA | PD |



Capannone in via Del Beato n. 8 a Fontaniva | Coordinate Google 45°37'43.3"N 11°45'02.3"E

#### 1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 22.11.2021, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

*Catasto Fabbricati Comune di Fontaniva Foglio 14*

- **Particella 935** | cat. D/7 | Rendita Euro 7.333,69 | via Del Beato n. 8 piano T

Intestazione degli immobili:

T.A.F. S.N.C. DI E C. con sede in Fontaniva | C.F. 00379900285 | Proprietà

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

*Foglio 7 particella 145 | Qualità ente urbano | Sup 3.690 mq*

La proprietà è individuata al catasto terreni come segue:



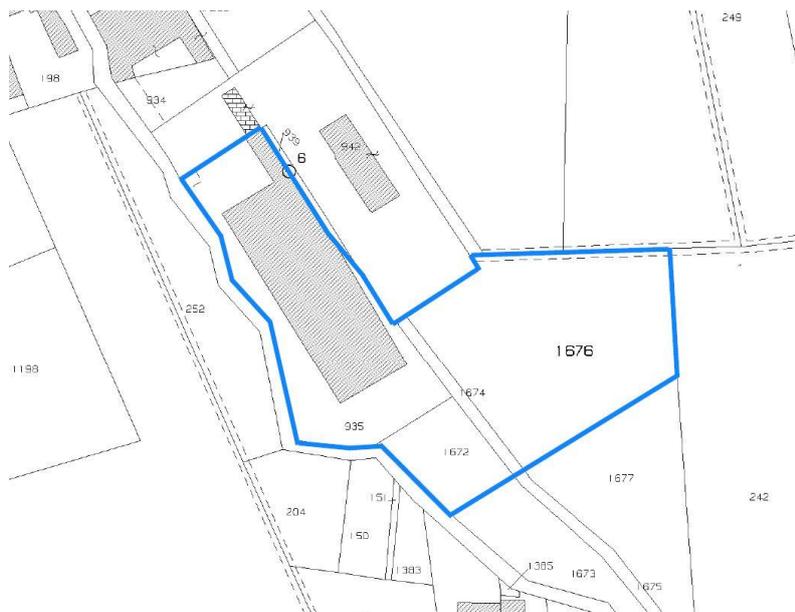
**Catasto Terreni Comune di Meduna di Fontaniva foglio 14**

- **Particella 935** | ente urbano | sup. 3.600 mq
- **Particella 1672** | qualità Semin arbor | cl. 3 | sup. 757 mq | R.D. Euro 4,89 R.A. Euro 2,93
- **Particella 1674** | qualità Incolt ster | cl. - | sup. 201 mq | R.D. Euro - R.A. Euro -
- **Particella 1676** | qualità Semin arbor | cl. 2 | sup. 3.746 mq | R.D. Euro 30,95 R.A. Euro 16,44

Intestazione degli immobili:

T.A.F. S.N.C. DI

E C. con sede in Fontaniva | C.F. 00379900285 | Proprietà per 1000/1000



Individuazione grafica dei beni su estratto di mappa

10

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

### AGGIORNAMENTO AL 01.07.2022

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 14 ex Sez. A Foglio 14 particella

935 ex particella 277 Via del Beato n. 8 Cat. D/7 Piano T

porzione di fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 14 particella

935 di mq. 3690 Ente Urbano

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Terreni Foglio 14 particelle

1672 ex 936 di are 07.57

1674 ex 940 di are 02.01

1676 ex 941 di are 37.46

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

"T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di

C. S.n.c." con sede in Fontaniva



(per aver acquistato con atto in data 08.10.1990 Rep. n. 201.281 Notaio Carlo Busi di Padova Trascritto a Padova il 05.11.1990 ai n.ri 26.257/18.130 il bene in Comune di Fontaniva censito al Catasto Terreni Foglio 14 particelle **941** di are 57.47 – **940** di are 6.10 **936** di are 21.87, e con atto in data 13.05.1991 Rep. n. 205.030 Notaio Carlo Busi di Padova Trascritto a Padova il 06.06.1991 ai n.ri 13.825/9.352 la porzione di capannone censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 14 particella **277** con terreno censito al Catasto Terreni Foglio 14 particelle 935 – 939 di are 37.70)

#### ATTUALE PROPRIETARIA

Sui beni suddetti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Padova il 12.09.2013 ai n.ri 27.909/4.304 per Euro 240.000,00 Capitale Euro 120.000,00 anni 8 in forza di concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 10.09.2013 Rep. 28.833 Notaio Paolo Carraretto di Cittadella

a favore:

**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** con sede in Padova e con domicilio eletto presso la sede sociale in Padova Corso Garibaldi n. 22/26

a carico

**“T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di e C. S.n.c.”** con sede in Fontaniva

Colpisce:

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio Sez. A Foglio 14 particella

**277** Via del Beato n. 8 Cat. D/7 Piano T

**935** di mq. 3690 Ente Urbano

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Terreni Foglio 14 particelle

**935** di mq. 3690 Ente Urbano

**936** di are 23.74

**940** di are 06.10

**941** di are 57.47

- Annotazione di erogazione a saldo in data 01.10.2013 n. 4.928 Part.
- Annotazione restrizione beni in data 05.08.2019 n. 6.96 Part.: Comune di Fontaniva Foglio 14 particelle **1672** di are 7.57 – 1673 di are 14.30 – **1674** di are 2.01 – 1675 di are 4.09 – **1676** di are 37.46 – 1677 di are 20.01

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Padova il 04.12.2019 ai n.ri 47.927/8.648 per Euro 48.151,20 Capitale Euro 40.151,20 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 28.11.2019 n. 1280/2019

a favore:

a carico

11



“T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di Fontaniva & C. S.n.c.” con sede in Fontaniva

Colpisce:

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 14 particella

**935** Via del Beato n. 8 Cat. D/7 Piano T

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Terreni Foglio 14 particelle

**1672** di are 07.57

**1674** di are 02.01

**1676** di are 37.46

**SENTENZA DICHIARATA DI FALLIMENTO** Trascritta a Padova il 28.06.2022 ai n.ri 26.554/17.936 emessa dal Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI FONTANIVA & C. SNC E DEI SINGOLI SOCI PINO DI GIUSEPPE E BISSON EUGABETTA

a carico:

“T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di Fontaniva & C. S.n.c.” con sede in Fontaniva

BISSON EUGABETTA con sede in Fontaniva il 16.07.2020 n. 85

Colpisce:

in ditta “T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA di Fontaniva & C. S.n.c.”

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 14 particella

**935** Via del Beato n. 8 Cat. D/7 Piano T

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Terreni Foglio 14 particelle

**1672** di are 07.57

**1674** di are 02.01

**1676** di are 37.46

in ditta Pinco Elisabetta:

COMUNE DI FONTANIVA Catasto Fabbricati Foglio 9 particella

2154 Via Piave mq. 2 Piano T – area urbana

#### **STORIA CATASTALE**

La particella 935 Foglio 14 Catasto Fabbricati Comune di Fontaniva deriva dalla denuncia di variazione per allineamento mappe e cancellazione della sezione del 09.07.2015 n. 62/2015 dalla particella 277 Foglio 14 Sez. A, quest’ultima già così censita sin dal 13.06.1990, ed insiste su parte dell’area Foglio 14 particella 935 di mq. 3690 Ente Urbano, già così censita sin dal 09.05.1990

La particella 1672 di are 7.57 deriva da frazionamento del 18.06.2019 n. 166970.1 dall’originaria particella 936 di are 21.87, quest’ultima già così censita sin dal 09.05.1990

12



La particella 1676 di are 37.46 deriva da frazionamento del 18.06.2019 n. 166970.1 dall'originaria particella 941 di are 57.47, quest'ultima già così censita sin dal 09.05.1990

La particella 1674 di are 2.01 deriva da frazionamento del 18.06.2019 n. 166970.1 dall'originaria particella 940 di are 6.10, quest'ultima già così censita sin dal 09.05.1990

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

#### A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'immobile e le aree ricadono in Area di connessione naturalistica all'interno del perimetro di Scheda Progetto delle attività produttive n. 105, in area di Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua e Zone di tutela Idrografia/Canali consortili (allegato 5).

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente agli articoli 25, 30, 7.1, 17 delle N.T.O.

#### **Art. 30 – Attività produttive in zona impropria**

*Per le attività individuate con apposita grafia nelle Tavole di P.I. e schedate con apposito numero progressivo sono ammessi gli interventi, nei limiti e nelle quantità stabilite caso per caso dalle schede allegate, che fanno parte integrante del P.I.*

*Le attività - in relazione alla loro compatibilità ambientale - vengono graficizzate nelle tavole di P.I. (v. allegato D) come:*

- "Attività da confermare"
- "Attività da bloccare"
- "Attività da trasferire".

*Gli interventi su tali attività, ancorché ammessi dalla scheda specifica, dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (che potranno essere scomutate dagli oneri di concessione nei termini stabiliti dalle vigenti leggi). Inoltre gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso specifica esistente al 1° ottobre 1983.*

*Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.*

*Prima del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il Comune una convenzione redatta secondo lo schema allegato, in cui vengono stabiliti tempi, modalità, opere di urbanizzazione ed opere di riequilibrio da eseguire, garanzie ed oneri a carico della ditta richiedente, nonché l'eventuale quantificazione degli oneri di perequazione.*

*Valgono inoltre le seguenti norme:*

*a) Il progetto edilizio dovrà riportare un allegato che valuti l'impatto ambientale del nuovo ampliamento e che preveda alberature d'alto fusto, arbusti, cespugli e siepi, tipiche della zona o usualmente impiegate o che preveda altre opere di riequilibrio o di schermatura, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o*



tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio farà riferimento la convenzione.

b) Tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con la zona interessata dall'intervento.

c) Credito edilizio: la dismissione delle attività produttive in zona impropria da diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 5.

#### **Scheda n. 105**

La scheda n. 105 riporta le caratteristiche dell'attività, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune, è stato verificato che si tratta di un'attività confermata in quanto schedata. Secondo quanto riportato nell'art. 30.1 delle NTO le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività localizzate e non alle strutture edilizie. Pertanto, le relative previsioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa, nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati. L'insediamento di ogni nuova attività dovrà preventivamente essere autorizzato dall'Amministrazione comunale che potrà decidere se autorizzarla in funzione del tipo di attività, del volume di traffico e di altri criteri che saranno opportunamente valutati in considerazione della fragilità dell'area e degli insediamenti esistenti costituiti da anche da residenziale.

**Sarà cura dell'acquirente verificare e acquisire i pareri necessari in via preliminare alla partecipazione all'asta.**

14

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

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

- Licenza Edilizia n. 67/73 rilasciata in data 01.02.1974 a Gregori Regina per costruzione (allegato 6)
- Concessione Edilizia n. 10/78 rilasciata in data 10.03.1978 a Valle Autotrasporti per costruzione recinzione e pile di sostegno di carroponete (allegato 7)
- Concessione Edilizia n. 105/78 rilasciata in data 05.04.1979 a Valle Autotrasporti Snc per ampliamento attività artigianale (allegato 8)
- Concessione Edilizia n. 81/79 rilasciata in data 05.10.1979 a F.Ili Valle Snc per ampliamento attività produttiva (allegato 9)
- Concessione Edilizia a sanatoria (Condono Edilizio) n. 869 rilasciata in data 12.09.1990 a Autotrasporti Valle Snc per modifiche prospettiche e slittamento planimetrico del capannone (allegato 10)
- Permesso di Agibilità n. 869/86 rilasciato in data 17.04.1991 a Autotrasporti Valle Snc (allegato 11)
- Pratica Edilizia n. 15/99 presentata in data 29.01.1999 da TAF Snc per lavori di ampliamento capannone esistente – non rilasciata

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

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel



corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per la verifica della conformità edilizia.

Dall'indagine effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto.

#### **Opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo**

Nel capannone l'altezza interna misurata risulta essere pari a 7,85 ml, diversamente dalla misura di 7,50 ml riportata nei grafici allegati al Condono Edilizio.

Negli uffici, la finestra nel locale adiacente al capannone è stata modificata realizzando una porta, ed è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso; la tettoia riportata nella planimetria catastale allegata all'elaborato grafico è stata rimossa.

#### **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo**

Il capannone è stato ampliato verso sud aggiungendo una campata di superficie pari a circa 500 mq con un'altezza di circa 7,70 ml, collegandosi all'edificio esistente, formando con lo stesso un unico capannone.

È stata realizzata una struttura prefabbricata utilizzata come ufficio delle dimensioni di circa 11,70 ml x 8,10 ml, collegata alla porzione di capannone adiacente (realizzato in abuso) da una tettoia con struttura metallica.

Non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla cabina elettrica presente all'interno del lotto che all'epoca risultava essere stata realizzata per soddisfare le esigenze lavorative della Ditta proprietaria.

#### **SANABILITA'**

##### **Opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo**

La scheda di analisi nr. 105 riferita alla rilevazione delle attività , artigianali, industriali, commerciali... intestata alla Ditta TAF prevedeva per l'attività insediata la possibilità di ampliamento di mq 1300 con un'altezza massima pari a 7,75 ml; sentito il tecnico del Comune, l'altezza urbanistica dell'edificio va misurata ai piedi del binario del carroponete in quanto le maggiori altezze rilevate al di sopra di tale quota, vanno considerate come "volume tecnico" e non rientrano nel calcolo dei parametri urbanistici. E' possibile quindi sanare la difformità riscontrate; la scheda riporta una superficie pari a 1.574 mq ed un volume esistente pari a 11.920 mc, per un'altezza, quindi, pari a 7,57 ml, corrispondente all'altezza esistente (7,87 ml) meno l'altezza del carroponete (0,30 ml). Le altre modifiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia a sanatoria.

##### **Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo**

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, la palazzina uffici non può essere sanata, deve essere demolita e deve essere chiusa la cantina sottostante; i costi per la demolizione della struttura utilizzata come uffici possono essere indicati in circa Euro 6.000 esclusa Iva, oltre a oneri e accessori. Si tratta di importi presunti da considerare solo come riferimento di massima e non utilizzabili in alcun modo come definitivi. Sarà onere



della Ditta acquirente verificare i conteggi con un preventivo dettagliato di una Ditta che potrà eseguire i lavori.

Per quanto riguarda il capannone realizzato in ampliamento, superficie, altezza e volume rientrano nei parametri previsti dalla scheda e può essere quindi regolarizzato; la scheda del fabbricato infatti prevede una superficie in ampliamento di 1.300 mq, con un volume di 10.075 mc, la porzione in ampliamento ha superficie pari a 500 mq con altezza interna di 7,70 ml (minore dell'altezza massima prevista dalla scheda, pari a 7,75 ml), e volume pari a 3.850 mc, nettamente inferiore al volume massimo realizzabile in ampliamento; volume esistente (11.920 mc) e volume in ampliamento (3.850 mc) danno complessivamente un volume pari a 15.770 mc, inferiore al volume massimo ammissibile di 21.995 riportato nella scheda.

Per poter sanare l'abuso dovrà essere corrisposto il doppio del costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, che verranno calcolati dall'Ufficio Tecnico a seguito della presentazione della pratica edilizia a sanatoria; non si è in grado in questa sede di fornire la quantificazione dei costi presunti, verrà effettuata dal settore tecnico del comune in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

La cabina elettrica, in base a quanto riferito dal tecnico del Comune, può essere sanata come volume tecnico. Tutte le difformità sanabili possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia a sanatoria, salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa essere quantificate in Euro 6.000 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 2.000 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria. Dovrà essere successivamente richiesta l'Agibilità del capannone, contestualmente dovranno essere presentate le dichiarazioni di conformità degli impianti, il collaudo statico della struttura, l'accatastamento e tutta la documentazione da allegare alla domanda.

Tutti i costi precedentemente indicati devono considerarsi orientativi e da non considerarsi in alcun modo definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

## 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore.

In base alle informazioni reperite durante il sopralluogo risulta che il complesso è stato realizzato nei primi anni Settanta del Novecento, risulta datato sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico.

Il capannone era riscaldato con termoventil a propano alimentato con bombola esterna da 800 lt. ora rimossa. E' presente un aerotermino a gasolio con cisterna esterna da 50 hl a detta della proprietà tuttora



funzionante, il piccolo blocco uffici/spogliatoi realizzato a nord del capannone ha impiantistica basica e datata completamente da rifare, è presente nei bagni un boiler elettrico per produzione di acqua calda, l'acqua fredda deriva dal pozzo artesiano (informazioni acquisite dalla proprietà).

## 6. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa la particella **935** e le particelle **1676, 1674, 1672**, foglio 14 del Catasto Terreni, Comune di Fontaniva, confinano come segue (allegato 2):

a **NORD** con via del Beato e con la particella 942, stesso comune e foglio;

a **EST** con scolo consortile;

ad **OVEST** con le particelle 939, 942, 1292, 1278, 242, stesso comune e foglio;

a **SUD** con le particelle 1673, 1675, 1677, stesso comune e foglio.

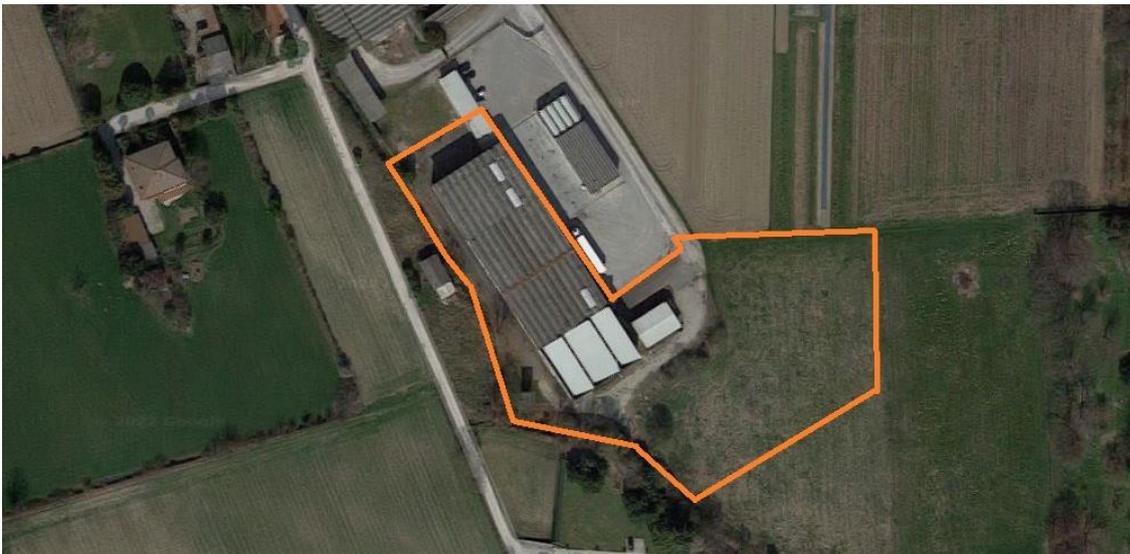
## 7. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è un capannone collocato in via del Beato n. 8 a Fontaniva (PD), in località Fontanivetta in una zona periferica caratterizzata da un edificato di carattere principalmente residenziale.

Si tratta di una attività fuori zona autorizzata dal comune di Fontaniva con specifica scheda nr. 105.

Il potenziale acquirente dovrà verificare in via preliminare prima della presentazione dell'offerta, l'effettiva possibilità di insediamento della propria attività che verrà valutata dal comune in funzione di alcuni parametri (tipologia dell'attività, la rumorosità, il grado di inquinamento, il traffico generato a livello diretto e/o indiretto ed altro ..).

Si tratta di un'area "fragile" insediata in un ambito naturalistico con presenza anche di insediamenti di tipo residenziale, la nuova attività deve essere preventivamente valutata e approvata dall'amministrazione comunale.



Capannone in via Del Beato n. 8 a Fontaniva | Coordinate Google 45°37'43.3"N 11°45'02.3"E

La viabilità di accesso è costituita da una strada chiusa di ridotte dimensioni, non adatta al passaggio di grandi automezzi e autoarticolati.

L'accesso al complesso avviene direttamente dalla via comunale sulla quale non è presente alcuna recinzione, l'area di pertinenza del capannone, pavimentata in ghiaio, è delimitata da una recinzione in rete metallica plastificata sui confini nord, ad ovest è presente uno scolo consortile, a sud e ad est dell'edificio la proprietà comprende dei terreni attualmente incolti con superficie catastale pari a 4.704 mq non recintati.

Il complesso è stato edificato a partire dal 1973 e successivamente ampliato sviluppandosi verso sud in tre fasi: il primo ampliamento nel 1978, il secondo ampliamento nel 1979; l'ultimo intervento risalente ai primi anni Duemila è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, è stata aggiunta una porzione di capannone per una superficie di circa 470 mq e un blocco uffici in corrispondenza dell'ingresso al lotto (superficie 100 mq circa), dove è collocata una pesa che, in base alle informazioni fornite dalla società, ha una portata di 620 quintali e lunghezza pari a 14 ml. All'interno del lotto è presente una cabina elettrica di proprietà, che in base alle informazioni reperite ha un trasformatore da 130kw.

**Il capannone "originario"** ha forma rettangolare e dimensioni interne di circa 59.50 ml. x 25.04 ml., per una superficie complessiva di di circa **1.490 mq**, altezza binario carroponete ml 6.90 c.a. (individuato con punto azzurro nell'immagine a seguire). Ha struttura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati ed in pannelli prefabbricati in calcestruzzo; la parte più vecchia a nord presenta tamponamenti in blocchi di cemento intonacati, le travi di travi di copertura sono Y con controsoffitto in lana di roccia e cupolini in cemento amianto. I portoni industriali di accesso sono in metallo con parte superiore in vetro, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, i pavimenti sono in cemento, sono presenti dei carri ponte. Gli elementi in cemento amianto dovranno essere rimossi e sostituiti a cura e spese della parte acquirente; la spesa presunta per la rimozione, sostituzione e smaltimento della copertura e del controsoffitto ammonta a circa 135.000,00 Euro IVA esclusa. I conteggi sono stati effettuati sulla base delle superfici ricavate graficamente dagli elaborati grafici di progetto e catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti, pertanto, i costi relativi alla rimozione, sostituzione e smaltimento della copertura e del controsoffitto in amianto e le spese tecniche, indicati al netto IVA, devono essere considerati puramente indicativi. I conteggi definitivi verranno effettuati sulla base di un rilievo dettagliato e riferiti a un computo metrico redatto dell'impresa esecutrice e potranno variare rispetto a quanto indicato in positivo e/o in negativo.

**La porzione di capannone più recente** realizzata abusivamente senza autorizzazione edilizia (individuata nell'immagine a seguire con puntino rosso),

18





Estratto ortofoto piano coordinate Google 45°37'40.6"N 11°45'03.8"E

ha una superficie di circa **mq 470**, altezza su binario carroponete di circa ml 6.90 ha struttura in metallo con pannelli di tamponamento laterali in calcestruzzo prefabbricato coibentati e copertura a shed con pannelli sandwich, portone industriale in pannelli sandwich in parte vetrati, infissi esterni in alluminio e vetro.

**Il blocco degli servizi – spogliatoio a nord**, ha una superficie lorda di circa **60 mq** con altezza ml 3.10, è realizzato in aderenza perpendicolarmente al capannone sul lato nord (individuazione con punto arancione nell'immagine precedente), è disposto su un piano fuori terra ed in base a quanto riportato nel condono edilizio risulta edificato prima del 01.09.1967; ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, la copertura è piana, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, la finestra ha tapparella in pvc.

**Il blocco uffici a sud est** è privo di autorizzazione edilizia (abusivo), è stato realizzato con una struttura prefabbricata disposta su un piano fuori terra e cantina interrata (indicato in verde nella precedente immagine). L'edificio di forma rettangolare ha superficie interna pari a circa **95 mq** e altezza pari a circa 3,00 ml, è composto da un ambiente open space nel quale è stato ricavato internamente un bagno. Le finiture risultano essere più recenti rispetto al resto del complesso: infissi esterni in alluminio elettrocolorato e vetro camera, pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti da ufficio in laminato, controsoffitto con pannelli fonoassorbenti e illuminazione integrata; una scala in metallo conduce alla cantina interrata, caratterizzata da pareti e pavimento in cemento.

I terreni individuati alle particelle 1672, 1674, 1676 hanno una superficie catastale complessiva pari a 4.704 mq e giacitura piana; alla data del sopralluogo risultavano incolti; la particella 935 sulla quale sorge l'edificio ha una superficie catastale di mq 3.690.

L'edificio, in base allo strumento urbanistico vigente, risulta schedato come attività produttiva in zona impropria. Con la scheda n. 105 allegata alla presente relazione, ogni ipotesi di intervento sull'edificio deve



fare riferimento alla scheda edilizia approvata dall'amministrazione comunale.

Sentito l'Ufficio Tecnico è possibile intervenire sul fabbricato anche ampliando l'esistente, in base alla scheda n. 105 si possono raggiungere i seguenti parametri:

superficie fondiaria esistente: 8.415 mq  
 superficie coperta esistente: 1.574 mq  
 superficie massima prevista in ampliamento: 1.300 mq  
 superficie totale tra esistente e progetto: 2.874 mq  
 parcheggi: 1.000 mq  
 verde: 200 mq  
 volume esistente: 11.920 mc  
 volume ampliamento: 10.075 mc  
 volume totale esistente + progetto: 21.995 mc

Deve essere previsto l'adeguamento della sede stradale, del verde e del parcheggio con l'ottenimento dei necessari permessi e autorizzazioni, il tutto deve essere preventivamente concordato con l'ufficio tecnico e con l'amministrazione comunale.

**Nel caso di cessazione dell'attività esistente (come nel nostro caso), come riportato all'art. 30.4 delle Norme tecniche di attuazione, la nuova attività dovrà avere il parere preventivo dell'Amministrazione per la nuova schedatura dell'attività che subentra, sarà onere dell'acquirente verificare la compatibilità dell'attività da svolgere e richiedere l'autorizzazione del Comune preventivamente alla presentazione della domanda per la partecipazione all'asta.**

20

## 8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

| Foglio        | Part | sub | Destinazione | piano | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogenizzazione | Sup. comm.le  mq |
|---------------|------|-----|--------------|-------|-----------------------|------------------------|------------------|
| 14            | 935  |     | Uffici       | T     | 59,00                 | 1                      | 59,00            |
|               |      |     | Capannone    | T     | 1.512,00              | 1                      | 1.512,00         |
|               |      |     | scoperto     | T     | 1.500,00              | 0,1                    | 150,00           |
| <b>TOTALI</b> |      |     |              |       |                       |                        | <b>1.721,00</b>  |



Nel conteggio delle superfici commerciali non si è tenuto conto delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, che dovranno essere regolarizzate come meglio specificato all'apposito capitolo 4.

La superficie dei terreni è stata ricavata dalla visura catastale:

| Foglio        | Part | Destinazione        | Superficie catastale (mq) |
|---------------|------|---------------------|---------------------------|
| 14            | 1672 | seminativo arborato | 757,00                    |
|               |      | incolto             | 201,00                    |
|               |      | seminativo arborato | 3.746,00                  |
| <b>TOTALI</b> |      |                     | <b>4.704,00</b>           |

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

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

La planimetria catastale riporta una tettoia nella parte nord ovest del lotto che è stata rimossa, inoltre non risulta rappresentata la cabina elettrica a servizio del capannone. Nel blocco degli uffici è stata realizzata una parete in cartongesso non individuata; una volta sanata la parte di capannone realizzata abusivamente dovrà essere inserito l'ampliamento nella mappa catastale e prodotta la nuova scheda. La regolarità catastale deve essere aggiornata, i costi per l'aggiornamento sono valutati all'interno del valore unitario di stima espresso in Euro/mq.

21

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

Al momento del sopralluogo il complesso risultava libero ed inutilizzato.

#### 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. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

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

#### 13. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.



Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

**DIRITTO VENDUTO:**

Proprietà 1/1

**Osservatorio Immobiliare** (Capannoni tipici, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 550 – 750.

**Borsino Immobiliare** (Capannoni tipici)

Valore minimo: Euro/mq 351

Valore medio: Euro/mq 441

Valore massimo: Euro/mq 531

**Valori Agricoli Medi**

seminativo arborato: Euro/mq 6,10

incolto: Euro/mq 1,35

I valori dell'Osservatorio Immobiliare sono riferiti alla zona limitrofa a quella di interesse, per la quale non sono presenti quotazioni; il complesso infatti è collocato fuori dalla zona produttiva e in base allo strumento urbanistico vigente risulta schedato come attività produttiva in zona impropria.

La viabilità di accesso è costituita da una strada chiusa di ridotte dimensioni, non adatta al passaggio di grandi automezzi e autoarticolati.

L'edificio risulta datato sia da un punto di vista costruttivo che sul piano degli impianti, la copertura e il controsoffitto sono stati realizzati in cemento amianto e dovranno essere rimossi e sostituiti a cura e spese della parte acquirente. Onere dell'acquirente verificare la compatibilità dell'attività da svolgere e con le caratteristiche dell'area, va richiesta preventiva autorizzazione all'Amministrazione comunale.

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Considerato quanto sopra esposto, si è ritenuto congruo applicare dei 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:



**Coefficienti di deprezzamento**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 = 100xN: 100

$$D = (41 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 26,58$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,76$$

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 piccoli – medi in area non perimetrata con viabilità insufficiente

$$Cp = 0,80$$

Coefficiente per caratteristiche ambientali Ca

Caratteristiche ambientali intrinseche

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

$$Ca = 0,80$$

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

Stato di conservazione e manutenzione

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

$$Cc = 0,80$$

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

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

$$Ct = 0,76 \times 0,75 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,80$$

$$Ct = 0,29$$

Valore di stima attualizzato Capannone

23



Valore di riferimento a nuovo: 750,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Ct = 0,29

Valore di stima attualizzato: 750,00 Euro/mq x 0,29 = 220,00 Euro/mq.

Il valore di stima considera al suo interno anche i costi per la demolizione dei manufatti abusivi, la pulizia dell'area, lo sgombero da materiali, la chiusura del piano interrato della zona uffici abusivi, le spese tecniche per le regolarizzazioni edilizie, amministrative e catastali, i costi per sanzioni e per gli oneri comunali che verranno analiticamente determinati dall'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione della pratica edilizia (non quantificabili ad oggi) e tutte quelle opere complementari necessarie all'adeguamento urbanistico edilizio dell'immobile.

| Foglio           | Part | sub | Destinazione | piano | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogenizzazione | Sup. comm.le  mq | valore unitario di stima Euro/mq | Valore complessivo di Stima  Euro | svalutazione 15% per assenza di garanzie | Valore di Stima arrotondato  Euro |
|------------------|------|-----|--------------|-------|-----------------------|------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| 14               | 935  |     | Uffici       | T     | 59,00                 | 1                      | 59,00            | 250,00                           | 14.750,00                         |                                          |                                   |
|                  |      |     | Capannone    | T     | 1.512,00              | 1                      | 1.512,00         | 250,00                           | 378.000,00                        |                                          |                                   |
|                  |      |     | scoperto     | T     | 1.500,00              | 0,1                    | 150,00           | 250,00                           | 37.500,00                         |                                          |                                   |
|                  |      |     | pesa         |       |                       |                        |                  | a corpo                          | 5.000,00                          |                                          |                                   |
|                  |      |     | cabina enel  |       |                       |                        |                  | a corpo                          | 10.000,00                         |                                          |                                   |
| <b>TOTALE 01</b> |      |     |              |       |                       |                        |                  |                                  | <b>445.250,00</b>                 | <b>378.462,50</b>                        | <b>378.000,00</b>                 |

| Foglio              | Part | Destinazione        | Superficie catastale (mq) | valore unitario di stima Euro/mq | Valore complessivo di Stima  Euro | svalutazione 15% per assenza di garanzie | Valore di Stima arrotondato  Euro |                   |
|---------------------|------|---------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 14                  | 1672 | seminativo arborato | 757,00                    | 6,10                             | 4.617,70                          |                                          |                                   |                   |
|                     |      | incolto             | 201,00                    | 1,35                             | 271,35                            |                                          |                                   |                   |
|                     |      | seminativo arborato | 3.746,00                  | 6,10                             | 22.850,60                         |                                          |                                   |                   |
| <b>TOTALE 02</b>    |      |                     |                           |                                  |                                   | <b>27.739,65</b>                         | <b>23.578,70</b>                  | <b>23.500,00</b>  |
| <b>TOTALE 01+02</b> |      |                     |                           |                                  |                                   | <b>472.989,65</b>                        | <b>402.041,20</b>                 | <b>402.000,00</b> |

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: 472.989,65 Euro

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

472.989,65 Euro – 15% = 402.041,20 Euro

COSTI RIMOZIONE AMIANTO: 90.000,00 Euro (costo indicativo da non considerare definitivo)

**LOTTO 1 | VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO: 312.000,00 Euro**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o



abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura 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.

## capitolo II. PORZIONE DI ABITAZIONE BIFAMILIARE IN VIA MANTEGNA n. 24 A CITTADELLA |PD|



Porzione di abitazione bifamiliare in via Mantegna n. 24 a Cittadella | Coordinate Google 45°38'53.0"N 11°46'12.7"E

### 1. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 22.11.2021, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

*Catasto Fabbricati Comune di Cittadella*

*Foglio 29 Particella 1561*

- **sub 2** | Cat. A/2 | cl. 2 | cons. 7,5 vani | sup. cat. 192 mq | Rendita Euro 948,99 | via A. Mantegna n. 22 piano S1-T

Intestazione degli immobili:



..... | C.F. | Usufrutto per  
 1/1 bene personale.

| C.F. | Nuda proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 12/02/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2016  
 Repertorio n.: 136916 Rogante: Maffei Nicola Sede: San Martino di Lupari Registrazione: Sede: Volume: 1T  
 Donazione accettata (n. 1004.2/2016)

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

*Foglio 29 particella 1561 | Qualità ente urbano | Sup. 670 mq*

*Catasto Terreni Comune di Cittadella*

*Foglio 29*

- **Particella 346** | bosco ceduo | superficie 67 mq | R.D. Euro 0,09 R.A. Euro 0,02

Intestazione degli immobili:

..... | Proprietà per  
 1000/1000



Individuazione beni su estratto di mappa

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

### AGGIORNAMENTO AL 05.07.2022 | particella 346

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Terreni Foglio 29 particella

**346** di are 00.67



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

per aver acquistato con atto in data 03.11.1962 Rep. n. 10.779 Notaio Ugo Braccio di Cittadella Trascritto a Bassano del Grappa il 29.11.1962 ai n.ri 4.103/3.535 il bene in Comune di Cittadella censito al Catasto Terreni Sez. B Foglio 19 ora Foglio 29 particelle 327 di are 6.70 – **346** di are 0.67

ATTUALE PROPRIETARIA

Sul bene suddetto grava la seguente trascrizione pregiudizievole:

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Bassano del Grappa il 05.07.2022 ai n.ri 6.984/5.009 emessa dal Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI & C. SNC E  
DEI SINGOLI SOCI

a carico:

Colpisce:

**in ditta** \_\_\_\_\_ **per l'usufrutto:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella  
**1561 sub. 2** Via Mantegna n. 22 vani 7,5 Piani S1-T

**in ditta** \_\_\_\_\_ **per la piena proprietà:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Terreni Foglio 29 particella  
**346** di are 00.67

**AGGIORNAMENTO AL 05.07.2022 | particella 1561**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 ex Sez. B Foglio 19 particella  
**1561 sub. 2** ex particella **672 sub. 2** Via Mantegna n. 22 Cat. A/2 vani 7,5 Piani S1-T  
facente parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 29 particella  
**1561** ex particella **327** di mq. 670 Ente Urbano

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

(per aver acquistato con atto in data 03.11.1962 Rep. n. 10.779 Notaio Ugo Braccio di Cittadella Trascritto a Bassano del Grappa il 29.11.1962 ai n.ri 4.103/3.535 il bene in Comune di Cittadella censito al Catasto Terreni Sez. B Foglio 19 ora Foglio 29 particelle **327** di are 6.70 – 346 di are 0.66)



- con atto di donazione in data 12.02.2016 Rep. 136.916 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari Trascritto a Bassano del Grappa il 26.02.2016 ai n.ri 1.389/1.004 ed ai n.ri 1.390/1.005 il sig. \_\_\_\_\_ riservando per sé e dopo di sé il diritto di usufrutto per la moglie \_\_\_\_\_, donava tra altro la nuda proprietà alla figlia \_\_\_\_\_ del bene in Comune di Cittadella censito al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella **1561 sub. 2**, passa alla ditta:

– usufrutto 1/1

– nuda proprietà 1/1

ATTUALE PROPRIETARIA

Sui beni suddetti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Bassano del Grappa il 05.08.2016 ai n.ri 6.781/1.183 per Euro 144.000,00 Capitale Euro 80.000,00 anni 20 in forza di concessione a garanzia di mutuo condizionato in data 03.08.2016 Rep. 137.961 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari a favore:

**CREDITO VALTELLINESE S.C.** con sede in Sondrio e con domicilio eletto in Sondrio Piazza Quadrivio n. 8 a carico

28

Colpisce:

**in ditta** \_\_\_\_\_ **per l'usufrutto e** \_\_\_\_\_ **per la nuda proprietà:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella **1561 sub. 2** Via Mantegna n. 22 Cat. A/2 vani 7,5 Piani S1-T

**in ditta** \_\_\_\_\_ **per la piena proprietà:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella

1561 sub. 3 Via Mantegna n. 22 Cat. A/2 vani 6,5 Piani T-1

1561 sub. 4 Via Mantegna n. 22 Cat. C/6 mq. 23 Piano T

- Annotazione di erogazione a saldo in data 05.07.2017 n. 933 Part.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** Trascritta a Bassano del Grappa il 05.07.2022 ai n.ri 6.984/5.009

emessa dal Tribunale di Padova il 16.07.2020 n. 85

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI  
DEI SINGOLI SOCI

& C. SNC E

a carico:



Colpisce:

**in ditta \_\_\_\_\_ per l'usufrutto:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Fabbricati Foglio 29 particella

**1561 sub. 2** Via Mantegna n. 22 Cat. A/2 vani 7,5 Piani S1-T

**in ditta \_\_\_\_\_ per la piena proprietà:**

COMUNE DI CITTADELLA Catasto Terreni Foglio 29 particella

**346** di are 00.67

### **TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI**

**Vincolo di inedificabilità** a favore del Comune di Cittadella con atto in data 02.03.1981 Rep. 16.598 Notaio Lino Gallo di Cittadella Trascritto a Bassano del Grappa il 13.03.1981 ai n.ri 1.641/1.327 sul terreno in Comune di Cittadella Foglio 29 particella 327 di mq. 850

**Convenzione urbanistica** per esonero quota costi di costruzione della durata di anni 20 a favore del Comune di Cittadella in forza di atto in data 04.05.1981 Rep. 17.026 Notaio Lino Gallo di Cittadella Trascritto a Bassano del Grappa il 27.05.1981 ai n.ri 3.262/2.688 sul fabbricato da edificare sul terreno in Comune di Cittadella Foglio 29 particella 327 di mq. 670

29

### **STORIA CATASTALE**

La particella 1561 sub. 2 Foglio 29 Catasto Fabbricati Comune di Fontaniva deriva dalla denuncia di variazione per allineamento mappe e cancellazione della sezione del 14.07.2015 n. 84/2015 dalla particella 1561 sub. 2 Foglio 19 Sez. B.

La particella 1561 sub. 2 Foglio 19 Sez. B deriva dalla denuncia di variazione per allineamento mappe del 31.08.2010 n. 52743.1/2010 dalla particella 672 sub. 2, quest'ultima già così censita sin dal 30.06.1987

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 29 particella 1561 di mq. 670 derivante dalla denuncia di variazione per allineamento mappe del 31.08.2010 n. 14422.1/2010 dalla particella 327 di mq. 670 Ente Urbano, quest'ultima già così censita sin dal 01.03.1971

**N.B.** SI FA' PRESENTE SE E PER QUANTO DI INTERESSE CHE NELLA DONAZIONE Trascritta a Bassano del Grappa il 26.02.2016 ai n.ri 1.389/1.004 ed ai n.ri 1.390/1.005 il sig. \_\_\_\_\_ ha donato alla

\_\_\_\_\_ oltre al bene in oggetto, la piena proprietà degli immobili in Comune di Cittadella Catasto Fabbricati Foglio 29 particelle 1561 sub. 3 Cat. A/2 e 1561 sub. 4 Cat. C/6

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



**A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. DA PIANO REGOLATORE VIGENTE**

Secondo quanto previsto dal vigente P.I., l'immobile ricade in Z.T.O. B2/068 (allegato 5).

Le norme di riferimento sono quelle riportate all'art. 102 delle N.T.O.

**Art. 102 – ZTO B2 – Residenziale nei borghi**

Oltre a quanto previsto dal precedente art. 100, valgono i seguenti parametri:

Tipologia edilizia prevalente a destinazione commerciale e residenziale con edifici in linea o blocco, case a schiera o isolate.

- Densità fondiaria massima =  $IF = 1,500 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima 8,50 determinata dalla somma delle "altezze lorde" dei piani come definita nella parte prima del R.E., fatto salvo quanto disposto dall'art. 14 del D.lgs n. 102/2014 e s.m.i.. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi la stessa si determina calcolando l'altezza lorda media ponderata
- Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona (purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV delle presenti N.T.O.)
- Nel caso di fabbricati fronteggianti vie pubbliche, se il piano terreno viene destinato a commercio o ad attività di interesse collettivo (scuole materne, asili nido e strutture socio-sanitarie), l'altezza massima è fissata in m 9,50 e il numero massimo di piani in tre, compreso il piano terra
- Distanza minima dai confini m 5, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati o in aderenza
- Distanza minima tra i fabbricati come stabilito dal R.E.C.
- Distanza minima dalla strada m 5. In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza di m 5,00 è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto
- La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate, deve essere ad orto o a giardino alberato, nella misura minima del 40%.

30

**B) PRATICHE EDILIZIE**

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

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 05.03.1963 a \_\_\_\_\_ per fabbricato ad uso abitazione
- Autorizzazione Abitabilità rilasciata in data 17.12.1963 a \_\_\_\_\_ (allegato 6)
- Concessione Edilizia n. 103/81 rilasciata in data 13.05.1981 a \_\_\_\_\_ per chiusura portico e costruzione di un caminetto (allegato 7)
- Nulla Osta permesso di Abitabilità rilasciato in data 18.06.1985 (allegato 8)
- Atto di costituzione di Vincolo di Inedificabilità a favore del comune di Cittadella in data 02.02.1981,



registrato a Cittadella al n. 396 in data 06.03.1981 (allegato 9)

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 220 rilasciata in data 30.12.1991 a ..... per ampliamento fabbricato residenziale e costruzione garage esterno staccato (allegato 10).

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

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

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto. L'unico grafico allegato alla "Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori di ampliamento del fabbricato descritto in premessa con destinazione residenziale" è la n. 220 del 30/12/1991 pratica 1965, si tratta di una planimetria catastale che rappresenta lo stato di fatto ma non riporta alcuna quota, eccetto l'altezza dei vani principali. La verifica effettuata quindi è di tipo distributivo, non è stato possibile verificare le dimensioni dell'unità, poiché quanto rappresentato nei grafici dei titoli abilitativi precedenti differisce in modo significativo dalla pratica di condono:

- nella taverna non è indicato il camino, che risulta però autorizzato con Concessione Edilizia n. 103/81
- nel bagno è stata creata una nicchia in aggetto al muro esterno in continuità con la parete del vano individuato come atrio;
- nel ripostiglio è stata realizzata una parete divisoria per ricavare un bagno ed una lavanderia;
- la parete della camera adiacente alla cucina è stata in parte rimossa e sostituita con una pannellatura in legno per una lunghezza di circa 4 ml, sporgente di circa 40 cm dalla parete in muratura
- la centrale termica è posta ad un livello più basso rispetto alla taverna (- 68 cm) e vi si accede attraverso dei gradini che non sono indicati in pianta
- nella cantina è presente un pilastro non indicato nella pianta del condono
- l'altezza interna indicata nel grafico è pari a 2,85 ml, dalle misurazioni effettuate risultano altezze pari a circa 2,80 ml nelle camere e nella cucina, pari a 2,88 ml nella taverna, pari a 2,65 ml nel bagno.

#### SANABILITA'

L'aumento di superficie e volume derivante dalla realizzazione della nicchia sulla parete esterna del bagno rientra nella tolleranza del 2%, in base all'art. 34 bis del DPR 380/2001: *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."*

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, le altre difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate



presentando una pratica edilizia a sanatoria (il bagno realizzato nell'ampiamiento non potrà essere sanato per mancanza delle altezze minime e dovrà essere smantellato); salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le spese potrebbero in via orientativa e non definitiva essere quantificate in Euro 3.500,00 circa per le prestazioni tecniche e in Euro 1.000,00 per la sanzione amministrativa, oltre a oneri fiscali e diritti di segreteria.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

## 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione Esecuzioni e Fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto, se necessario, su richiesta del Curatore.

L'edificio risale ai primi anni Sessanta del secolo scorso, è stato realizzato con tecniche costruttive tradizionali, ha infissi esterni in legno con vetrocamera ed impianto di riscaldamento a metano con caldaia posizionata nella centrale termica che alimenta termosifoni in alluminio; in base a quanto riferito dagli occupanti, lo split dell'aria condizionata presente nella zona giorno non è funzionante.

Gli impianti sono abitualmente utilizzati e perlopiù funzionanti, la verifica e la conformità alle normative vigenti deve essere comunque effettuata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

## 6. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa le particelle **1561 e 346**, foglio 29 del Catasto Terreni, Comune di Cittadella, confinano come segue (allegato 2):

a NORD con via del Lazzaretto;

ad OVEST con via Mantegna;

a SUD con la particella 1519, stesso comune e foglio;

ad EST con la particella 1519, stesso comune e foglio.

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

L'immobile oggetto di stima è collocato in via Mantegna n. 24 a Cittadella (PD), in un quartiere residenziale dotato dei principali servizi, distante circa 1 km dal centro storico.

L'unità oggetto di stima è una porzione di bifamiliare in orizzontale posta al piano terra, l'edificio è stato realizzato nei primi anni Sessanta ed è collocato all'interno di un lotto interamente recintato, con ringhiera



metallica verniciata di colore bianco su zoccolo in muratura sui fronti strada, con pannelli in calcestruzzo sul confine est e con muro sul confine sud.

Il lotto è dotato di un ingresso pedonale e di un cancello carraio posti su via Mantegna ad uso di entrambe le porzioni, il garage esterno è pertinenziale all'unità posta al primo piano (appartenente a terzi), lo scoperto è comune alle due unità e non è presente alcuna delimitazione. Sebbene si tratti di una porzione di bifamiliare in orizzontale posizionata al piano terra, l'abitazione non ha a disposizione uno spazio esterno esclusivo, inoltre è sprovvista di garage o posto auto.

L'edificio è disposto su due piani fuori terra, i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, con alcune porzioni al piano terra rivestite in mattoni faccia a vista, i terrazzi hanno parapetti in ringhiera metallica di colore bianco, la scala di accesso al primo piano, accessibile dal vialetto pedonale comune, ha gradini in cotto e parapetto in metallo.



Porzione di abitazione bifamiliare in via Mantegna n. 24 a Cittadella | Coordinate Google 45°38'53.0"N 11°46'12.7"E

L'abitazione ha una superficie commerciale pari a circa 190 mq, è composta da taverna con camino e centrale termica, da un corridoio sul quale si aprono cucina e soggiorno, da un disimpegno ad uso di due camere, due bagni e lavanderia; una scala interna in muratura conduce ad una cantina al piano interrato.

Le finiture sono datate, l'unità si presenta in normale stato di manutenzione: l'accesso avviene dalla taverna attraverso una porta a vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, cucina, camere e bagno hanno



tapparelle in pvc, taverna e bagno-ripostiglio hanno scuri in legno; i pavimenti sono in palladiana di marmo nella taverna ed in marmo nell'abitazione, in parte sono stati rivestiti con listoni in pvc (in cucina, nei bagni, nella lavanderia), nella camera da letto adiacente alla scala è posato il parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, la camera adiacente alla cucina ha parete rivestita in perline, i bagni e la lavanderia hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica, la parete tra taverna e centrale termica è rivestita in mattoni faccia a vista. La scala di accesso alla cantina è in muratura con pavimento in piastrelle e corrimano in legno, la cantina ha pavimento in cemento e pareti tinteggiate di colore chiaro.

### Impianti

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia collocata nella centrale termica, termosifoni in tubolare di alluminio; nel bagno più piccolo e nella taverna sono installati mobiletti ventil convettori; nel corridoio della zona giorno è presente uno split per l'aria condizionata, che in base a quanto riferito dagli occupanti, non è funzionante; è inoltre presente l'impianto d'allarme.

Gli impianti sono abitualmente utilizzati e pressoché funzionanti, la verifica e la conformità alle normative vigenti deve essere comunque effettuata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

## 8. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

| Foglio        | Part | sub | Destinazione     | piano | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogenizzazione | Sup. comm.le  mq |
|---------------|------|-----|------------------|-------|-----------------------|------------------------|------------------|
| 29            | 1561 | 2   | Abitazione       | T     | 170,00                | 1                      | 170,00           |
|               |      |     | Centrale termica | T     | 13,50                 | 0,5                    | 6,75             |
|               |      |     | Cantina          | S1    | 27,50                 | 0,5                    | 13,75            |
|               |      | 1   | Scoperto comune  | T     | 460,00                |                        |                  |
| 29            | 346  |     | scoperto comune  | T     | 67,00                 |                        |                  |
| <b>TOTALI</b> |      |     |                  |       |                       |                        | <b>190,50</b>    |

Le aree esterne sono ad uso di entrambe le unità, il sub 1 è un bene comune non censibile comune a tutti i subalterni. Nonostante la particella 346 sia intestata in piena proprietà solo al sig. \_\_\_\_\_, non sono presenti



delimitazioni fisiche, risulterebbe essere un tratto di strada a uso pubblico esterna alla recinzione di proprietà, priva di valore commerciale. Per questo motivo non sono state conteggiate tra le superfici commerciali.

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

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato dell'unità immobiliare, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella taverna non è indicato il camino
  - nel bagno è stata creata una nicchia in aggetto al muro esterno in continuità con la parete del vano individuato come atrio
  - nel ripostiglio è stata realizzata una parete divisoria per ricavare un bagno ed una lavanderia
  - la parete della camera adiacente alla cucina è stata in parte rimossa e sostituita con una pannellatura in legno per una lunghezza di circa 4 ml, sporgente di circa 40 cm dalla parete in muratura
  - la centrale termica è posta ad un livello più basso rispetto alla taverna (- 68 cm) e vi si accede attraverso dei gradini che non sono indicati in planimetria
  - nella cantina è presente un pilastro non indicato in planimetria
  - l'altezza interna indicata in planimetria è pari a 2,85 ml, dalle misurazioni effettuate risultano altezze pari a circa 2,80 ml nelle camere e nella cucina, pari a 2,88 ml nella taverna, pari a 2,65 ml nel bagno.
- Si fa presente che in base all'elaborato planimetrico, il garage sub 4 risulta garage esclusivo al sub 2, in realtà è catastalmente intestato a terzi e non oggetto di stima.

35

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

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dalla proprietà.

#### **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. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'edificio non è soggetto ad essere gestito da un amministratore di condominio.

#### **13. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni



particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

**DIRITTO VENDUTO:**

Abitazione: Usufrutto per 1/1 bene personale

Area esterna a strada, part. 346: proprietà per 1000/1000 – area comune priva di valore commerciale

**Osservatorio Immobiliare** (Ville e villini, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.250 – 1.600.

**Borsino Immobiliare** (Ville e villini)

Valore minimo: Euro/mq 1.121

Valore medio: Euro/mq 1.299

Valore massimo: Euro/mq 1.477

È stata effettuata un'indagine presso operatori del settore, opportunamente mediata con l'esperienza maturata nel corso degli anni con la stima di edifici similari per tipologia e dimensioni, adattata al contesto geografico ed al momento storico.

| Foglio        | Part | sub | Destinazione     | piano | Superficie lorda (mq) | Coeff. omogenizzazione | Sup. comm.le  mq | valore unitario di stima Euro/mq | Valore complessivo di Stima  Euro |
|---------------|------|-----|------------------|-------|-----------------------|------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 29            | 1561 | 2   | Abitazione       | T     | 170,00                | 1                      | 170,00           |                                  |                                   |
|               |      |     | Centrale termica | T     | 13,50                 | 0,5                    | 6,75             |                                  |                                   |
|               |      |     | Cantina          | S1    | 27,50                 | 0,5                    | 13,75            |                                  |                                   |
|               |      | 1   | Scoperto comune  | T     | 460,00                |                        |                  |                                  |                                   |
| 29            | 346  |     | scoperto comune  | T     | 67,00                 |                        |                  |                                  |                                   |
| <b>TOTALI</b> |      |     |                  |       |                       |                        | <b>190,50</b>    | <b>960,00</b>                    | <b>182.880,00</b>                 |

**CALCOLO USUFRUTTO**

Età usufruttuario: 84 anni

Percentuale valore usufrutto: 20%



Valore usufrutto:  $(182.880,00 * 20\%) = 36.576,00$  Euro

VALORE DI STIMA QUOTA USUFRUTTO: 36.576,00 Euro

È tuttavia opinione dello scrivente che il valore di massima sopra determinato debba essere ulteriormente corretto per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

$36.576,00$  Euro – 15% = 31.089,60 Euro

**LOTTO 1 | VALORE COMPLESSIVO DI STIMA ARROTONDATO: 31.000,00 Euro**

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura 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.

37

### capitolo III. RIEPILOGO LOTTI

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con i valori di stima dei lotti

| Rif.       | Foglio                                                         | Proprietà                                 | Quota di possesso | valore di stima  Euro |
|------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Lotto 1    | Capannone a Fontaniva  PD  con pertinenze e accessori          | "T.A.F. – TAGLIO A FIAMMA DI E C. S.n.c." | 1/1               | 312.000,00            |
| Lotto 2    | Porzione di bifamiliare in via Mantegna n. 24 a Cittadella  PD |                                           | 1/1<br>USUFRUTTO  | 31.100,00             |
| TOTALE 1+2 |                                                                |                                           |                   | <b>343.100,00</b>     |

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Rubano 08.07.2022

