

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO N. 236/2013

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA CATERINA SANTINELLO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DR. CARLO PAMPALONI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Capannone con annessi uffici, appartamento e garage

Il sottoscritto **FIorenzato arch. ALBERTO** C.F.: FRN LRT 53C14 G224L, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, al n. 668, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova n. 1247, con studio in Padova Via Merlin, 2/C, ha ricevuto incarico [All. 1] di Perito Estimatore Immobiliare ex Art. 172 secondo comma L.F., conferitogli dal G.D. Dr.ssa Caterina Santinello, in data 31 Ottobre 2013 per la valutazione dei diversi beni immobiliari di compendio della procedura della società fallita Falegnameria Serramenti - [REDACTED] con sede a Vigodarzere (PD) in Via [REDACTED]

In particolare detti immobili sono:

- un capannone con annessi uffici, appartamento del custode con garage e relativo terreno circostante, siti in Vigodarzere (PD) Via G. Carducci n. 44;
- un appezzamento di terreno sito in Vigodarzere Via G. Carducci;
- un appartamento con relativo garage siti a Mira (VE) in Via Fontana Mira Vecchia n. 1/c.

Scopo della procedura, peraltro conforme alla richiesta del Commissario Giudiziale Dr. Carlo Pampaloni, è il seguente:

“procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili di compendio della procedura della società fallita”.

Valide le premesse di cui sopra il sottoscritto Perito articola come segue la presente relazione che per oggetto ha la stima del capannone con annessi uffici, appartamento e garage siti nel Comune di Vigodarzere (PD):

1. Metodologia operativa
2. Provenienza dei beni immobili
3. Identificazione catastale dei beni immobili
4. Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
5. Destinazione ed inquadramento urbanistico
6. Autorizzazioni edilizie
7. Descrizione dei beni e delle aree di pertinenza
8. Corrispondenza degli immobili rispetto ai progetti approvati
9. Estrapolazione superfici commerciali
10. Attestato Prestazioni Energetiche
11. Stato di conservazione delle coperture in cemento amianto
12. Costi necessari per bonifica coperture e aggiornamento catastale
13. Valutazione del bene immobile
14. Allegati

1. METODOLOGIA OPERATIVA

E' stata eseguita la seguente attività di indagine e di riscontro documentale:

- ispezioni presso gli uffici, archivi e siti internet dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio e del Polo Catastale del Comune di Padova;
- indagini presso il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vigodarzere (PD);
- sopralluoghi presso gli immobili;
- documentazione fotografica distinta per i beni immobili oggetto di perizia [All. 31];
- colloqui telefonici e contatti telematici con la Dott.ssa Silvia Puchetti quale referente del Commissario Giudiziale;

- ricerche di mercato per accertare i valori di beni equipollenti in zona.

Per la determinazione delle superfici e dei volumi realizzati il sottoscritto, oltre ad aver esperito le opportune verifiche ed accertamenti in loco, si è avvalso degli elaborati di progetto depositati presso i rispettivi Uffici Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comuni di Vigodarzere (PD).

Nell'ambito della determinazione delle superfici commerciali ai fini della valutazione dei beni, il Perito precisa che le superfici citate, salvo diversa indicazione, avvalendosi degli elaborati degli ultimi progetti approvati (C.E. n° 139 del 30.09.1997 e P.D.C. n° 12 del 07.08.2003), sono state calcolate al lordo delle strutture perimetrali ed in asse su muri d'ambito tra unità contigue.

2. PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni in esame risultano attualmente in piena proprietà della ditta Falegnameria Serramenti [redacted] e provengono [cfr: Ispezioni Ipotecarie allegate (All. 2)] rispettivamente da:

[All. 3] Atto di Compravendita del 24/06/1968 del Notaio Franco Renzo in Padova Rep. 41.055 Racc. 9380

Con tale atto il Sig. [redacted], in qualità di titolare della società [redacted] [redacted] con sede a [redacted] (PD) e altri vendevano ai Sig.ri [redacted] ed [redacted] che acquistavano, in qualità rispettivamente di socio amministratore e di socio della società Falegnameria [redacted] [redacted] con sede a [redacted] (PD), gli immobili così censiti al N.C.T.R. del Comune di Vigodarzere (PD) Sez. B Fg. 9 mapp. 247b, 248b, 250, 133, 129b, 252, 254, 134, 255, 135 e 136a.

Gli immobili elencati costituivano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno la cui superficie effettiva complessiva era di 4303 mq (superficie catastale 4336 mq).

La situazione attuale è l'evoluzione di fatti che hanno portato alla cessione di una porzione del lotto per la realizzazione di strade pubbliche.

La società proprietaria dei beni che nel 1968 era denominata "Falegnameria [redacted]" ha cambiato ragione sociale (con atto del 03.01.1990 del notaio Cardarelli rep. n. 51219)

trasformandosi in "Falegnameria Serramenti [REDACTED]".

Attualmente il terreno, su cui trovano sedime l'opificio e l'appartamento, è censito al N.C.T.R. del Comune di Vigodarzere al Fg 20 con i mappali 2954 e 255 rispettivamente di superficie catastale pari a 3766 mq e 48 mq per complessivi 3814 mq.

Al N.C.E.U. il bene è censito al Comune di Vigodarzere (PD) alla sezione urbana B, Fg. 9, mapp. 2954 sub. 2 (A03: appartamento), sub. 3 (D07: opificio comprendente il capannone e le tettoie), sub. 4 (C06: garage), sub. 5 (D01: opificio - cabina trasformazione energia elettrica), sub. 6,7,8 (partita speciale A: beni comuni).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI VIGODARZERE (PD):

- [All. 4] Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 2954, 255 agg.to al 12.12.2013
- [All. 5] Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 855, 255 agg.to al 11.05.2004
- [All. 6] Visura per soggetto N.C.E.U.: Sez. B Fg 9 Mapp. 2954 sub.2 Cat.A/3
- [All. 6] Visura per soggetto N.C.E.U.: Sez. B Fg 9 Mapp. 2954 sub 3 Cat.D/7
- [All. 6] Visura per soggetto N.C.E.U.: Sez. B Fg 9 Mapp. 2954 sub 4 Cat.C/6
- [All. 6] Visura per soggetto N.C.E.U.: Sez. B Fg 9 Mapp. 2954 sub 5 Cat.D/1
- [All. 7] Visura per imm.le N.C.T.R.: Sez. U Fg.20 Mapp.2954 sup.3766 mq.
- [All. 7] Visura per immobile N.C.T.R.: Sez. U Fg 20 Mapp. 255 sup. 48 mq.
- [All. 8] Planimetrie catastali Sez. Urb. B Fg 9 Mapp. 2954 sub 2, 3, 4 e 5
- [All. 9] Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati.

Dall'osservazione delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e del relativo elenco dei subalterni assegnati si evincono però alcune imprecisioni:

- l'elenco subalterni non è corretto in quanto i sub 6, 7, 8 vengono indicati come beni comuni omettendone la descrizione. Non si specifica e rappresenta a quali subalterni siano comuni;
- nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico il sub 6 (cortile) è indicato come "partita speciale A" (ndr: B.C.N.C.) quando invece dovrebbe essere "cortile esclusivo di pertinenza ai/al sub [...]" che

peraltro sono da indentificare;

- nell'elaborato planimetrico viene indicato il sub 8 ma non viene graficamente rappresentato. Essendo un bene comune dovrebbe essere rappresentato nell'elaborato così come avviene per il sub 7;
- la planimetria del sub 2 comprende come esclusivo un vano ingresso-salotto al piano terra. Lo stesso vano è però rappresentato anche nell'elaborato planimetrico come sub 7 comune. Chiaramente trattasi di un'incongruenza in quanto il vano non può essere nel contempo bene comune ed anche assegnato ad uso esclusivo dell'appartamento;
- la sagoma del sedime del sub. 3 (intero opificio comprendente capannone, magazzini, servizi e spogliatoi nonché le tettoie accessorie al piano terra e gli uffici al piano primo) non include il locale adibito a centrale termica. Analogamente alla cabina di trasformazione dell'energia elettrica (sub. 5), anche in questo caso si sarebbe dovuta produrre la relativa planimetria o inserirne la sagoma per l'appunto in quella del sub. 3 – opificio - (visto che la c.t. è a servizio del solo opificio e degli uffici). In alternativa, si sarebbe potuta inserire la sagoma nell'elaborato planimetrico dove la centrale termica occupa un locale che corrispondere per posizione al sub 8 (indicato nell'elenco dei subalterni come bene comune);
- alcune delle altezze indicate nelle planimetrie catastali (porzione centrale del capannone, appartamento ed uffici a piano terra) non corrispondono a quelle riportate sugli elaborati grafici prodotti per la C.E. N° 139/97.

Tali incongruenze comporteranno la regolarizzazione della pratica catastale.

4 PREVISIONI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

Dei sette ambiti individuati a Vigodarzere (PD) nel P.A.T.I. vi è anche l' "Area Ex Benoni - Via Carducci, Via A. De Gasperi, Via E. Vendramin". La cartografia allegata al PATI contestualizza con la numerazione 02 tale ambito territoriale e nella Relazione Tecnica (cfr: PATI Comune di Vigodarzere - Relazione tecnica e accordo tipo del febbraio 2009) è indicativamente spiegato ciò che

l'Amministrazione Comunale si sarebbe posta come obiettivi per queste aree: un complessivo intervento di riordino sia funzionale che strutturale attraverso il trasferimento delle attività produttive presenti, la dismissione degli edifici la cui destinazione produttiva è definita "fuori ambito" ed il recupero delle volumetrie in favore di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o privata, servizi e spazi ad uso pubblico. Viabilità interna, parcheggi, collegamenti con l'argine del Brenta e relative piste ciclabili sono tutte modalità con cui riqualificare e *"valorizzare in modo appropriato le aree ubicate a ridosso del fiume Brenta al fine di conservare le peculiari caratteristiche che ne hanno costituito nel tempo l'alto valore ambientale e per poter così porre le basi per la creazione di un corridoio verde di collegamento che costeggi il corso d'acqua favorendone la fruizione"*. Inoltre, proprio a ridosso del confine est del lotto in oggetto il P.A.T.I. ipotizza una *"strada di interesse comunale"* che costeggiando la ferrovia andrebbe a collegarsi con la viabilità sovracomunale esistente e programmata [ndr: si veda la Tav.B4 - Carta della trasformabilità del P.A.T.I. - All.15]. Pur ammettendone il carattere sommario, indicativo ma anche strategico nei contenuti (ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PATI in cui si precisa che *"la rappresentazione cartografica dei tracciati [...] costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva"*) [All.14] dal P.A.T.I. emerge questa previsione che se realizzata consentirebbe all'area con attività produttive di collocarsi in un nuovo contesto non trascurabile nel caso della sua valutazione.

5. DESTINAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

La cartografia del PRG in scala 1:5000 (Tavola 13.1.b/2) include il terreno all'interno di una ZTO del tipo C2 (residenziale di espansione) [All. 10]; nel dettaglio in scala 1:2000 del PRG (Tavola 13.3.1/L) sono rappresentate le zone significative del territorio comunale [All. 11] e l'area è compresa entro il *"perimetro strumenti attuativi vigenti"* del comparto C2/1 con un bollino sovrapposto al sedime dell'opificio che vincola gli interventi sull'edilizia esistente definendola come attinente a D2/2 *"attività produttiva in zona"*

impropria da confermare senza possibilità di ampliamento". La porzione sud del lotto è invece classificata F5 ossia "verde privato" mentre ad ovest confina con l'area F3/B1 "a parco di rispetto del Brenta".

Per l'area in oggetto, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigodarzere (PD) in data 03.04.2014 prot. gen. n° 02946/2014 [All. 12] precisa nell'Appendice la corretta destinazione urbanistica definendola Z.T.O. D2 ossia: *"aree con strutture produttive esistenti in zone particolari e con attività produttiva in zona impropria da confermare senza possibilità di ampliamento [...]"*.

Nello specifico si riporta a seguire il contenuto del CDU [All. 12]:

- Fig. 20 mappale 2954 porzione e 255 porzione (nдр: sedime opificio): ZTO C2/1 *"parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente residenziale, normata ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. vigenti e all'interno del vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi dell'art 142, D. Lgs. 42/2004"*;
- Fig. 20 mappale 2954 porzione e 255 porzione (nдр: sedime opificio): ZTO C2/1 *"parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente residenziale, normata ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. vigenti e all'interno delle aree a verde privato ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. vigenti e all'interno del vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi dell'art 142, D. Lgs. 42/2004"*;
- Fig. 20 mappale 2954 porzione (nдр: sedime opificio): ZTO C2/1 *"parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipologia essenzialmente residenziale, normata ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. vigenti con attività produttiva in zona impropria da confermare senza possibilità di ampliamento e all'interno del vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi dell'art 142, D. Lgs. 42/2004"*.

Nel C.D.U. l'Arch. Igor Callegari in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Servizio Assetto Territoriale del Comune di Vigodarzere precisa che l'area in oggetto *"è [...] individuata indicativamente dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottato con D.C.C. n. 30 del 04.08.2010 e approvato in Conferenza dei Servizi in data 10.05.2001"* in modo tale che

entrambi i mappali 2954 e 255 del foglio 20 sezione unica del N.C.T.R. di Vigodarzere (PD) ricadono in:

- *“aree all’interno del centro abitato ai sensi del nuovo codice della strada”*
- *“aree soggette a vincolo sismico normato ai sensi dell’art 5.3 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“area all’interno delle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto “3” Pianura Agripolitana Centrale normata ai sensi dell’art 10.5 del P.A.T.I. approvato”;*

mentre, porzione di mappale 2954 e mappale 255:

- *“in area idonea a condizione FR (Fascia di rispetto) – ai sensi dell’art 7.2 e 7.2.4. del P.A.T.I. approvato”;*
- *“aree all’interno degli ambiti territoriali omogenei (ATO) V4 normati ai sensi dell’art 11.1 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“area all’interno del vincolo paesaggistico – corsi d’acqua – zone di interesse archeologico normate ai sensi dell’art 5.2, 5.2.2, 5.2.3 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“aree di urbanizzazione consolidata a prevalenza residenziale normate ai sensi dell’art 11.2.1 del P.A.T.I. approvato”.*

E ancora, per porzione di mappale 2954:

- *“all’interno dell’elemento di degrado normato ai sensi dell’art 11.6 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“aree interessate dalla nuova viabilità comunale ai sensi dell’art. 15 del P.A.T.I. approvato”;*
- *“in area idonea – ai sensi dell’art.7.1 del P.A.T.I. approvato”.*

Da ultimo, mappali 2954 porzione, 255:

- *“all’interno della fascia di rispetto idrografia art. 5.6.6.1 e 5.6.1 del P.A.T.I. approvato”.*

A seguito della richiesta formulata al Responsabile del Settore Tecnico del comune di Vigodarzere dal CTU, per ottenere specifici chiarimenti in merito al contenuto dello stesso, alla complessità ed alla mancanza di chiarezza dovute tra l’altro a imprecisioni cartografiche rilevate sulle tavole del PRG, in data 11.04.2014 il Responsabile ha rilasciato un’Appendice in cui certifica

quanto segue [All. 12]:

- Fig. 20 mappale 2954 porzione [ndr: sedime opificio]: ZTO D2 *“aree con strutture produttive esistenti in zone particolari e con attività produttiva in zona impropria da confermare senza possibilità di ampliamento normate ai sensi dell’art. 16 delle N.T.A. vigenti e compreso all’interno del perimetro degli strumenti attuativi vigenti”*.

L’Appendice precisa dando *“atto che i terreni censiti in Catasto Terreni al Foglio n° 20, Mappali n° [...] 255, 2476, 2954 sono compresi nell’ambito d’intervento del Piano di Lottizzazione denominato Aggeris [ndr: contrariamente a quanto riportato nella Tavola 1 allegata all’atto di convenzione del PDL di cui all’All. 16]”* demandando al contenuto dell’Atto di convenzione [All. 16] *“per l’effettiva capacità edificatoria dei singoli mappali”*.

L’Appendice conclude inoltre che *“la validità dello strumento urbanistico attuativo è pertanto fissata per anni 10 dalla sua approvazione (ndr: 21.08.1995) e convenzionamento (ndr: 05.04.1996)”*.

In sintesi si riportano qui di seguito gli articoli delle N.T.A. [All. 13] del PRG vigente del comune di Vigodarzere (PD) precedentemente richiamati:

- l’art. 12 precisa che per le aree di tipo C2 *“l’edificazione è conseguente all’approvazione dello strumento urbanistico attuativo quale il P.D.L.. Per le aree aventi lo strumento attuativo già operante si confermano le caratteristiche parametriche riportate nella normativa specifica di approvazione”*. Per il comparto C2/1 è scritto che *“la possibile edificazione è quella prevista dal piano approvato e del quale si riportano, nel repertorio normativo, le indicazioni in sintesi”* (cfr. art 36 N.T.A).
- l’art. 16 precisa che per il comparto D2/2 *“è consentito per tali strutture il proseguimento dell’attività in essere, nonché ogni intervento edilizio con l’esclusione dell’aumento della superficie coperta e/o di volume”*;
- l’art.22 precisa che il comparto F3/Bn (ndr: nel caso specifico in oggetto è F3/B1) individua *“aree [in] zone agricole, ubicate lungo il Brenta in un contesto di particolare interesse ambientale. Oltre alla destinazione*

agricola esse devono conservare le peculiari caratteristiche che ne hanno costituito nel tempo l'alto valore ambientale";

- l'art. 24 precisa che all'interno delle aree di tipo F5 *"non sono possibili interventi edificatori per nuovi volumi. Sono permessi solo interventi di manutenzione delle eventuali strutture esistenti. Queste aree a verde non concorrono alla quantificazione delle volumetrie in eventuali aree finitime residenziali delle quali aree potranno solo essere definite come pertinenze";*
- l'art 36 - repertorio normativo del PRG in vigore omette ogni indicazione ai fini della determinazione dell'indice di edificabilità.

Per il contenuto degli articoli si rimanda alle N.T.A. del P.A.T.I. approvato dal Comune di Vigodarzere [All. 14].

In riferimento a quanto certificato nel CDU si ritiene opportuno precisare quanto segue:

VERIFICA SE L'AREA SIA O MENO INSERITA NEL PDL DENOMINATO AGGERIS

Dal confronto con i tecnici ed i responsabili dei vari uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Vigodarzere (PD), dalla documentazione fornitaci dalla proprietà [REDACTED] (relazione prodotta per opposizione ai contenuti della D.C.C. n° 31 del 20.06.1996: Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale di Vigodarzere) e dagli elaborati della lottizzazione allegati all'atto del 1996 [All. 15] con cui privati ed il Comune di Vigodarzere hanno sottoscritto la convenzione del P.D.L. denominato AGGERIS emerge che:

- la porzione su cui insiste l'opificio e nella fattispecie quella attualmente censita al N.C.T.R. Fg. 20 mapp. 2954 [All. 4] (ex 855 [All. 5]) e 255, di superficie catastale complessiva pari a 3814 mq, è sempre stata esclusa dal perimetro che circoscriveva l'ambito del piano di lottizzazione;
- tra i terreni interessati al progetto di lottizzazione c'era anche e per sola porzione il lotto censito al N.C.T.R al Fg. 20 con il mappale 855. Tale porzione era *"destinata a strada con servitù perpetua di uso pubblico"* e come vedremo in seguito (cfr.: Capitolo 6) trattasi del mapp. 2397 (generato dal frazionamento del mapp. 855) che sarà oggetto di

permuta;

- i parametri urbanistici ed edilizi del P.D.L. ed in particolar modo:
 - l'indice territoriale del P.R.G. pari a 1 mc/mq;
 - l'indice fondiario pari a 1,607 mc/mq

VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO

In riferimento all'ultima precisazione riportata nel CDU relativa alla validità dello Strumento Urbanistico Attuativo decorsa nel 2006, la L.R. Veneto 11 del 2004 art. 20 paragrafo 9 precisa che *"il piano [ndr: PUA: piano urbanistico attuativo] ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione"*. Tale considerazione è stata confermata anche dal confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere.

APPLICAZIONE PIANO CASA

In base alle indicazioni ricevute dai tecnici comunali di Vigodarzere (PD) e dai contenuti del CDU si evince che per il bene immobile in oggetto non sussiste la possibilità di applicazione del Piano Casa (cfr: contenuti del Piano Casa L.R. Veneto 14 del 8.07.2009 e successive - art. 2, 3).

6. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere (PD) [rispettivamente in data: 20/03/14, 27/03/14, 01/04/14 distintamente per due volte, 03/04/2014, 08/04/2014, 11/04/2014] e dalle informazioni e documentazioni fornite dalla Proprietà si evince il seguente iter procedurale:

- L.E. rilasciata il 23.02.1968 con cui si autorizzano i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] alla costruzione di un laboratorio artigianale con casa per custode [All. 17];
- Certificato di abitabilità del 27.02.1969 della costruzione di cui al punto precedente [All. 18];

- L.E. n°718/74 del 17.04.1974 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per realizzare a titolo precario per 10 anni una tettoia ad uso riparo di semilavorati [All. 19];
- Certificato di collaudo datato 27.02.1975 delle opere in cemento armato e metalliche del capannone e recepito dal competente Ufficio del Genio Civile di Padova in data 22.07.1976 [All. 20];
- C.E. in sanatoria con prescrizioni ai sensi dell'art. 31 L. n° 47 del 28.02.1985, n° 3188/86 Reg. 350 del 12.03.1993 [All. 21] con cui è concesso alla Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. l'intervento di *"costruzione di capannone artigianale con annesso corpo uffici e tettoia ad esclusione del corpo di fabbrica con dimensioni di mt. 6,00x3,05 posto ad est"*;
- C.E. n° 139 del 30.09.1997 concessa alla Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. per revisione prescrizione U.B.A. su concessione edilizia in sanatoria reg n. 350/93 del 12.03.1993 e *"presa d'atto effettiva consistenza del fabbricato artigianale condonato"* concessa con delle prescrizioni speciali con Denuncia Inizio Lavori del 28.09.1998 ed elaborati grafici allegati [All. 22/a, b, c, d, e, f, g];
- Permesso di Costruire n° 12 del 07.08.2003 concesso alla Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. per il completamento delle opere autorizzate con C.E. n° 139 del 30.09.1997 e modifica prescrizioni relativamente ad un fabbricato artigianale in cui peraltro è prescritta l'attuazione di quanto previsto dal parere VVFF del 19.04.1997 e l'allacciamento alla fognatura comunale, ed elaborati grafici allegati [All. 23/a, b, c, d, e, f, g, h];
- Comunicazione di avvio di procedimento ai sensi L. 241/1990 del 26.06.2009 e notifica termini scadenza adempimenti [All. 24] per obbligare al rispetto della normativa di cui al D. Lgs 152/2006 e del Regolamento comunale del servizio di fognatura;

- Attestazione dell'avvenuto allacciamento alla rete fognaria del 25.01.2010 del fabbricato residenziale e artigianale di proprietà della Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. [All. 25].

Da quanto sopra si evince che l'opificio di proprietà della Falegnameria Serramenti [REDACTED] S.r.l. è stato realizzato in più fasi: la porzione centrale con l'alloggio fu realizzata dal 1968 al 1969 [All. 17 e 21].

La porzione ovest fu invece realizzata in ampliamento e a titolo precario (10 anni) dal 1974 al 1976 [All. 19 e 20] ed in data successiva, adiacenti alla porzione centrale lungo i lati nord ed est sono state realizzate delle tettoie.

Dagli atti risulta che per regolarizzare le tettoie ad est e rendere permanente la costruzione "temporanea" concessionata nel 1974, la proprietà ha ottenuto il rilascio della C.E. in sanatoria n° 3188/1993 del 12.03.1993 [All. 21], subordinata all'ottemperanza di una serie di condizioni.

Con il rilascio della C.E. n° 139/97 [All. 22/a] e con Il P.D.C. n° 12/2003 [All. 23/a] la proprietà ottenne una parziale revisione delle prescrizioni.

Le opere previste e le prescrizioni non sono state interamente ottemperate, non è stata presentata la fine lavori e di conseguenza non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

7. DESCRIZIONE DEI BENI E DELLE AREE DI PERTINENZA

Il 5 novembre e successivamente il 13 dicembre 2013 il sottoscritto C.T.U. accompagnato da un collaboratore effettuava i sopralluoghi presso l'opificio sito in Vigodarzere (PD) alla presenza della Dott.ssa Silvia Puchetti, in qualità di rappresentante del Commissario Giudiziale e dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la proprietà.

Nel corso dei sopralluoghi si è acquisita la documentazione e gli elaborati grafici attinenti i beni oggetto di stima in possesso della proprietà e con la scorta degli stessi si è potuta valutare la corrispondenza degli immobili rispetto ai progetti approvati.

Altresì, sono state fatte le necessarie fotografie agli edifici, ai terreni ed alle aree limitrofe, raccolte poi nell'allegato elaborato fotografico [All. 31].

Il contesto in cui si trova l'opificio è la porzione di territorio comunale che interessa il centro/sud dell'ambito territoriale urbano definito come il centro

del Comune di Vigodarzere.

Via Roma a nord e l'alveo del fiume Brenta a sud ne sono rispettivamente i limiti superiori ed inferiori.

La porzione centrale del territorio comunale oltre ad essere quella in cui risiede la maggior parte della popolazione è quella al cui interno si trovano le maggiori attività commerciali, direzionali ed i più rilevanti servizi pubblici tra cui la stazione ferroviaria adeguata agli standard del progetto S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale).

Via Carducci e De Gasperi sono due laterali di Via Roma e consentono la circolazione all'interno del contesto prevalentemente residenziale in cui si trovano oltre all'opificio in esame anche altri edifici destinati ad attività produttive. Tra questi più di uno sono attualmente dismessi e contribuiscono al degrado urbano ed al conseguente inquinamento ambientale della zona.

L'apezzamento di terreno interessato dall'opificio è complessivamente di forma rettangolare.

Confina a nord con il terreno di proprietà della stessa ditta, ad est il lotto è separato dal sedime della linea ferroviaria che collega Padova con Bassano del Grappa da una fascia di terreno a verde. Ad ovest è delimitata da Via Giosuè Carducci mentre a sud su Via Alcide De Gasperi/Via G. Carducci si trovano gli accessi pedonale e carraio, prospicienti un'area per il parcheggio pubblico.

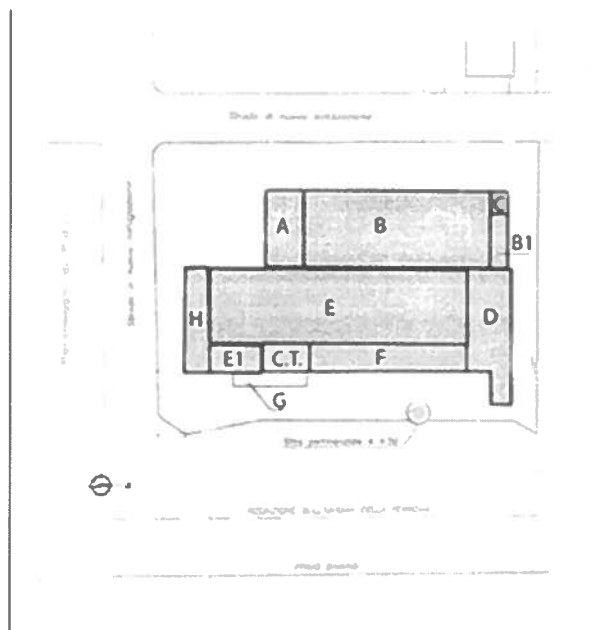
Lungo il fronte sud del lotto si accede all'opificio che versa complessivamente in uno stato di abbandono così come l'annesso appartamento, gli uffici e gli spazi esterni.

La recinzione metallica che delimita il lotto sui fronti sud ed ovest (montanti e pannelli in acciaio zincato grigliato elettrosaldato o profili metallici verniciati assemblati a struttura con disegno semplice) è interessata da due cancelli carrai e due cancelletti pedonali. Diversamente il fronte nord è delimitato da una recinzione in rete e stanti così come quello ad est che peraltro è attualmente fatiscente.

Gli esterni sono piazzali con fondo in ghiaino e spazio lasciato a verde che perimetra le strutture contornate da un marciapiede in cemento.

Gli spazi destinati all'attività produttiva si sviluppano al piano terra e l'accesso avviene attraverso il cancelletto pedonale (angolo sud-ovest) o quello carraio (angolo sud-est) che si trovano sul fronte sud della recinzione. Il marciapiede che dal cancelletto pedonale prosegue costeggiando a sud/ovest la porzione centrale dell'opificio conduce direttamente al capannone che vi si sviluppa addossato sul fronte ovest.

SCHEMA PIANO TERRA



(A) A piano terra si accede al magazzino, ai servizi igienici ed al vano scala da cui è possibile salire agli uffici del piano primo.

Le strutture perimetrali del piano terra sono in lamiera zincata, la scala in legno, le finestrate in legno e vetrocamera sono apribili ad anta, le porte interne sono del tipo tamburate in legno, il pavimento è in battuto di cemento ad eccezione dei servizi igienici dove la finitura è in gres o monocottura e del vano scala. Il solaio intermedio tra piano terra e primo è realizzato in tralici metallici e sovrastante pacchetto di calpestio con finitura in prefinito. Il muro di tamponamento e di partizione di questi spazi dal retrostante capannone è realizzato in cartongesso su cui a vista restano le canalette degli impianti elettrici, mentre le strutture perimetrali dei bagni e

del vano scala sono in laterizio.

Al piano primo si trovano gli uffici: il primo ampio con soluzione openspace separato dal secondo con una parete la cui struttura è in legno con delle finestrate in vetro.

La struttura perimetrale è in lamiera grecata zincata e le finestre in legno e vetrocamera apribili ad anta sono disposte in continuità su tutta la parete sud e parzialmente oscurate da brise soleil metallico esterno.

Il controsoffitto, su cui sono appesi i corpi illuminanti al neon, è in lamiera zincata ondulata ed i locali con l'impianto di riscaldamento a ventilconvettori hanno anche in dotazione l'impianto di raffrescamento (split a parete).

La struttura del vano scala è in muratura con finestre in alluminio e vetrocamera.

Complessivamente il fronte che comprende tali spazi è lungo circa 15,19 m. con un'altezza esterna media di circa 7,40 m; i locali al piano terra e gli uffici al piano primo sono profondi circa 5,20 m ed hanno altezze interne superiori ai 2,70 m.

(B) Gli spazi sin qui descritti costituiscono con la retrostante porzione di capannone un unico volume che si sviluppa addossato al fronte ovest dell'opificio con autonoma struttura metallica su fondazioni in calcestruzzo armato, tamponamenti in pannelli di lamiera grecata zincata internamente coibentati con lana di vetro e copertura del tipo a volta con lastre in fibrocemento, pavimento in battuto di cemento e controsoffitto a pannellature metalliche sospese con sovrastante materassino isolante in lana di roccia, finestrate alte del tipo a nastro con telaio in metallo e specchiatura in vetro o U-glass [cfr: certificato di collaudo per il Genio Civile del 27.02.1975 (All. 20)].

L'accessibilità è possibile come già visto dall'interno ma anche dall'esterno grazie ad un ampio portone carraio realizzato sul fronte ovest.

Il volume che comprende complessivamente capannone e porzione sud con magazzino, servizi ed uffici (A+B+B1) si sviluppa interessando un fronte di 15,19 m. con una profondità di circa 48,40 m [(A) avancorpo magazzino/uffici di ~5,20 m; (B) capannone di ~41,00 m; (B1) porzione nord

del capannone di ~2,20 m – il tutto al lordo delle murature perimetrali]. Complessivamente ha un'altezza esterna media di circa 7,40 m. fatta eccezione per la sola porzione nord del capannone (B1) che ha invece un'altezza esterna media pari a circa 3,60 m. Internamente il capannone (B) ha un'altezza di circa 5,50 m misurata sotto il controsoffitto mentre la porzione ribassata (B1) ha un'altezza interna media di circa 3,40 m.

(C) L'angolo a nord-ovest del capannone è interessato da una struttura in muratura con soletta in cls di copertura che, accessibile solo dall'esterno, ospita l'armadio/cabina di trasformazione dell'energia elettrica di cui l'opificio è autonomamente dotato; tale struttura continua per un'altezza di circa 12,00 m per intercettare le linee aeree dell'Enel.

Due portoni metallici consentono l'accesso dal capannone (B) il primo alla porzione centrale dell'opificio (E) ed il secondo alla tettoia realizzata a nord (D) a cui è possibile accedere anche da una porta in ferro posta a lato.

(D) Si tratta di un ampio spazio con struttura in ferro, tamponamenti in lamiera e policarbonato ed una copertura a falda inclinata realizzata con lastre in fibrocemento delle dimensioni di 8,95x19,78 m circa e un'altezza esterna media di 5,40 m circa che comprende anche un avancorpo di dimensioni pari a 5,90x3,00 m circa con un'altezza esterna pari a circa 3,15 m. I locali hanno rispettivamente un'altezza interna media pari a circa 5,25 m e 3,00 m.

Due portoni metallici in ferro consentono da questa zona l'accesso rispettivamente alla porzione centrale dell'opificio e alla tettoia realizzata addossata al fronte est di quest'ultimo.

(E) La struttura della porzione centrale dell'opificio è stata realizzata in calcestruzzo armato, con tamponamenti in laterizio, copertura a volta in tavellonato di laterizio con sovrastanti lastre curve di fibrocemento ondulato, finestre alte del tipo a nastro con telaio in metallo e specchiatura in vetro, portoni di comunicazione con i contigui spazi destinati ad altre attività produttive di struttura metallica ed il pavimento in battuto di cemento.

Il capannone ha le seguenti dimensioni: 14,63x50,14 m circa (al lordo delle

murature perimetrali) con un'altezza esterna media pari a circa 6,00 m. mentre quella interna media è pari a circa 5,85 m.

Sul fronte interno del capannone, lato sud, è stato realizzato un soppalco con struttura metallica e piano di calpestio in legno di dimensioni 14,20x6,20 m circa (non rappresentato negli elaborati grafici di progetto).

(E1) Sul fronte est si aprono sull'interno del capannone dei locali contigui adibiti a magazzini e centrale termica. Dall'esterno è possibile da due porte metalliche accedere ad un magazzino ed alla centrale termica (C.T.). Magazzini e centrale termica interessano un volume le cui dimensioni sono pari a 20,26x5,25 m. circa ed un'altezza interna di circa 3,00 m. I locali sono realizzati con una struttura perimetrale in laterizio e solaio di copertura del tipo bausta con sovrastante finitura in plotte di ghiaino lavato quale pavimento della terrazza dell'appartamento. I locali a piano terra hanno i pavimenti in battuto di cemento ed i serramenti in ferro e vetro.

(F) La tettoia (così definita negli elaborati di progetto ma di fatto realizzata con pareti perimetrali) addossata al fronte est della porzione centrale dell'opificio, è accessibile dall'esterno con una porta metallica ed è realizzata con una struttura in ferro e lamiera grecata (sia le pareti - esternamente di colore bianco – che la copertura) con delle finestrate con specchiature vetro. All'interno, il locale è controsoffittato con pannelli in Eternit con sovrastante materassino di lana di roccia. Il sedime della tettoia ha le seguenti dimensioni: 29,88x5,25 m circa con un'altezza esterna media di circa 3,80 m. Internamente l'altezza misurata sotto il controsoffitto è di circa 3,50 m.

(G) Addossata al fronte est dell'opificio è presente un'unica precaria e fatiscente tettoia di dimensioni 1,70x6,00 m circa con un'altezza media di circa 3,60 m.

Gli spazi esterni accessibili dal cancello carraio posto a sud-est e quello accessibile anche dall'interno attraverso il portone metallico posto a nord-ovest della porzione di capannone (B) sono asserviti all'attività produttiva dell'opificio. A nord est è realizzato un silo dell'impianto di raccolta delle polveri che non rientra nella valutazione della presente stima.

(H) A sud, dal cancelletto pedonale si accede al locale a piano terra denominato ingresso dell'unità residenziale e, dal cancello carraio all'autorimessa.

Alla sinistra dell'ingresso si trova la scala che consente l'accesso ai locali del primo piano; poco oltre una porta separa l'ingresso da un piccolo disimpegno da cui è possibile accedere agli spazi di servizio al personale addetto all'attività produttiva ed annessi al capannone (uno spogliatoio con servizi igienici ed antibagno). Adiacente a questi locali, ma non con questi comunicante, si apre un locale annesso all'opificio destinato a magazzino, accessibile dal capannone e comunicante con il garage dell'appartamento.

La zona ingresso comunica anche con il retrostante capannone.

Dal vano scala si accede ai locali dell'appartamento che si sviluppa al piano primo: sul corridoio si affacciano tre camere, un bagno, un salottino ed un soggiorno. Sul lungo terrazzo che interessa l'intero fronte sud del fabbricato affacciano tutti i locali sin qui descritti mentre la cucina con veranda si affaccia a nord su di una seconda ampia terrazza.

Le murature perimetrali sono state realizzate in struttura mista (muratura in laterizio intonacata internamente ed esternamente), i solai sono in latero cemento, la copertura a falde inclinate con manto in coppi fatta esclusione per quella della veranda comunicante con la cucina che invece è realizzata con lastre in fibrocemento, il pavimento a piano terra è finito con mattonelle in klinker rosso, mentre a piano primo il restante è di vario genere (gres, monocottura, klinker e marmo per le sole scale), le porte interne sono tamburate in legno, i serramenti sono in legno e vetrocamera con avvolgibile in PVC quelli a piano terra, mentre in solo legno e vetro corredati da avvolgibili in plastica e controfinestra esterna in alluminio e vetro quelli a piano primo.

Il tutto versa in uno stato di assoluto abbandono: parziali demolizioni già iniziate, manomissioni dei serramenti, cedimenti di finiture ma forse anche strutturali, impianti idrotermosanitari ed elettrici manomessi o distrutti.

Il volume della porzione di fabbricato complessivamente ha le seguenti dimensioni: un fronte lungo circa 19,78 m per una profondità di circa 4,86 m

(al lordo delle murature perimetrali) con un'altezza di gronda di circa 6,50 m. Tutti i locali, sia quelli distribuiti a piano terra che quelli al piano primo, hanno un'altezza interna superiore ai 2,70 m.

8. CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI RISPETTO AI PROGETTI APPROVATI

Lo stato attuale attesta alcune opere non completate ed alcune difformità da quello graficamente rappresentato nelle tavole allegate alla C.E. n° 139 del 30.09.1997 [All. 22] ed al successivo P.D.C. n° 12 del 7.08.2003 [All. 23] con cui la proprietà intendeva completare le opere e modificare le precedenti prescrizioni.

OPERE NON COMPLETATE

Lo stato attuale dimostra la non ottemperanza delle prescrizioni di cui si è accennato in precedenza, ossia:

- la demolizione del *“corpo di fabbrica posto ad est di dimensioni 6,00x3,05 m.”* che nello schema riportato in precedenza è identificato dalla lettera (G) [All. 21];
- la realizzazione di una mascheratura con *“pannellature sandwich metalliche tinteggiate”* con *“altezza tale da mascherare la copertura”* dei *“volumi a ridosso della centrale termica, del magazzino [...] e del volume ubicato all’angolo nord-est”* [All. 22 e 23];
- l’adozione di specifici materiali e coloriture per le finiture esterne delle tettoie da preservare, *“delle pareti d’ambito della porzione di fabbricato destinata ad ufficio”* e delle murature di piano terra e primo della porzione di edificio destinata ad abitazione [All. 22 e 23];
- l’esecuzione di opere di manutenzione ordinaria (cfr.: *“il fabbricato sia tutto intorno mascherato con la messa a dimora di un filare alberato [...]”* [All. 22 e 23].

Per una più estesa disamina dei contenuti si rimanda al testo completo delle prescrizioni [All. 23].

MODIFICHE INTERNE:

- il magazzino sul fronte sud (A) antistante la porzione ovest dell’opificio è separato in modo continuo dal retrostante capannone (B) da una parete,

a differenza di quanto riportato nella Tav. 6 della C.E. n° 139/97 [All. 22/c];

- una parete metallica separa i locali denominati tettoie che sono rispettivamente addossati ai fronti nord (D) ed est (F) del capannone. Tali ambienti, attualmente separati e resi comunicanti da un portone metallico, secondo quanto riportato negli elaborati grafici di cui sopra avrebbero dovuto costituire un tutt'uno [All. 22/c].

SUPERFICIE A SOPPALCO:

- un soppalco con struttura in ferro e legno realizzato sul fronte sud della porzione centrale dell'opificio (E), non riportato graficamente nella medesima Tav. 6 della C.E. n° 139/97 [All. 22/c].

PROCEDIMENTO EDILIZIO NECESSARIO PER REGOLARIZZARE LE OPERE (essendo scaduto il P.d.C. n° 12 del 7/08/2003)

Dovrà pertanto essere presentata istanza diretta a ottenere un nuovo permesso di costruire concernente:

- la regolarizzazione delle opere interne eseguite in difformità;
- l'autorizzazione per il completamento delle opere non ultimate con preliminare ottenimento di un nuovo parere U.B.A.;
- la comunicazione della demolizione del soppalco abusivo.

9. ESTRAPOLAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

CAPANNONE CON STRUTTURA IN LATERIZIO

- Capannone con struttura in laterizio ($h_{\text{mint}} = \sim 5,85 \text{ m}$):
(E) $14,63 \text{ m} \times 50,14 \text{ m} = 733,55 \text{ mq}$
- Magazzini, centrale term., spogl., serv. igienici ($h_{\text{int}} > 2,70 \text{ m}$):
(E1) $(20,26-5,07) \text{ m} \times 5,25 \text{ m} = 79,75 \text{ mq}$
(C.T.) $5,07 \text{ m} \times 5,25 \text{ m} = 26,62 \text{ mq}$
- (H – porzione p.t.) $7,03 \text{ m} \times 4,86 \text{ m} = 34,17 \text{ mq}$

CAPANNONE CON STRUTTURA METALLICA

- Capannone con strut.ra met.ca/fond.ni in c.a. ($h_{\text{int}} = 5,50 \text{ m}$):
(B) $15,19 \times 41,00 \text{ m} = 622,79 \text{ mq}$
- Porzione capannone ribassata ($h_{\text{mint}} > 2,70 \text{ m}$):
(B1) $15,19 \times 2,20 \text{ m} - 4,29 \text{ m} \times 3,38 \text{ m} = 18,92 \text{ mq}$

- Magazzino, servizi igienici (p.t.) (hint>2,70 m):

(A – p.t.): $15,19 * 5,20 \text{ m} = 78,99 \text{ mq}$

- Locali annessi al capannone, chiusi e denominati tettoie realizzati con struttura metallica:

(F – hint= ~3,50 m) $29,88 \text{ m} * 5,25 \text{ m} = 156,87 \text{ mq}$

(D – hmint= ~5,25 m) $19,78 \text{ m} * 8,95 \text{ m} = 177,03 \text{ mq}$

(D – hint= ~3,00 m) $5,90 \text{ m} * 3,00 \text{ m} = 17,70 \text{ mq}$

CABINA TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA:

- Cabina trasformazione energia elettrica (hest= ~12,00 m):

(C) $4,29 \text{ m} * 3,38 \text{ m} = 14,50 \text{ mq}$

UFFICI

- Uffici (p.p.) (hint>2,70 m):

(A – p.p.): $15,19 * 5,20 \text{ m} = 78,99 \text{ mq}$

APPARTAMENTO

- Locali p. t. – ingresso, salottino, vano scala:

(H –porzione) $[19,78 - (7,03 + 3,56)] \text{ m} * 4,86 \text{ m} = 44,66 \text{ mq}$

- Locali p.p. – camere, bagni, soggiorno, salottino, cucina e veranda:

(H) $19,78 \text{ m} * 5,07 \text{ m} = 100,28 \text{ mq}$

(H – p.p. porzione sopra E1) $4,34 \text{ m} * 5,55 \text{ m} = 24,09 \text{ mq}$

(H – p.p. porzione sopra E1) $1,30 \text{ m} * 5,35 \text{ m} = 6,96 \text{ mq}$

(H – p.p. porzione sopra E1) $2,24 \text{ m} * 3,77 \text{ m} = 8,44 \text{ mq}$

- Poggiolo e terrazza:

(H - sud) $19,78 \text{ m} * 1,05 \text{ m} = 20,77 \text{ mq}$

(H – porzione sopra E1 e C.T.) $8,25 \text{ m} * 5,25 \text{ m} + 1,45 \text{ m} * 0,95 \text{ m} = 44,69 \text{ mq}$

GARAGE:

- Garage (hint>2,70 m):

(H) $3,56 \text{ m} * 4,86 \text{ m} = 17,30 \text{ mq}$

COEFFICIENTI DI ESTRAPOLAZIONE:

CAPANNONE CON STRUTTURA IN LATERIZIO

- (E) Capannone con struttura in laterizio (hmint = ~5,85 m): 1,00
- (E1, C.T., H- porzione) Magazzini, centrale termica, spogliatoi, servizi

igienici (<u>hint>2,70 m</u>):	0,80
CAPANNONE CON STRUTTURA METALLICA	
- (B) Capannone con struttura metallica (hint=5,50 m):	1,00
- (A - p.t.) Magazzino, servizi igienici (hint>2,70 m):	0,80
- (B1) Porzione capannone ribassata (hmint>2,70 m):	0,80
- (F – hint=~3,50 m; D – hmint=~5,25 m; D – hint=~3,00 m) locali annessi al capannone, chiusi e denominati tettoie realiz.ti con strut. metal.:0,70	
CABINA TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA:	
- (C) Cabina trasformazione energia elettrica con struttura in laterizio:	1,00
UFFICI	
- (A - p.p.) Uffici (p.p.) (hint>2,70 m):	1,00
APPARTAMENTO	
- (H - porzione p.t. + p.p.) Locali abitabili a piano terra e primo:	1,00
- (H) Terrazzi e poggioli appartamento	0,25
GARAGE	
- (H- porzione p.t.) Garage (altezza>2,70 cm)	0,80
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA:</u>	
CAPANNONE CON STRUTTURA IN LATERIZIO	
- (E) Capannone con struttura in laterizio (<u>hmint = ~5,85 m</u>):	
733,55 mq x 1,00 =	733,55 mq
- (E1, C.T., H- porzione) Magazzini, centrale term., spogl., serv. igienici (<u>hint>2,70 m</u>): (79,75+26,62+34,17) mq x 0,80 =	112,43 mq
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	<u>845,98 mq</u>
CAPANNONE CON STRUTTURA METALLICA	
- Capannone con strut.ra met.ca/fond.ni in c.a. (hint=5,50 m):	
622,79 mq x 1,00 =	622,79 mq
- Magazzino, servizi igienici (p.t.) (hint>2,70 m):	
78,99 mq x 0,80 =	63,19 mq
- Porzione capannone ribassata (hmint>2,70 m):	
18,92 mq x 0,80 =	15,14 mq
- Locali chiusi annessi al capannone denominati tettoie:	
(156,87 + 177,03 + 17,70) mq x 0,70 =	246,12 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 947,24 mq

CABINA TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA

- Cabina trasformazione energia elettrica (hest= ~12,00 m):

14,50 mq x 1,00 = 14,50 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,50 mq

UFFICI

- Uffici (p.p.) (hint>2,70 m):

78,99 mq x 1,00 = 78,99 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 78,99 mq

APPARTAMENTO

- Locali piano terra – ingresso, salottino, vano scala:

44,66 mq x 1,00 = 44,66 mq

- Locali piano primo – camere, bagni, soggiorno, salottino, cucina e veranda:

(100,28 + 24,09 + 6,96 + 8,44) mq x 1,00 = 139,77 mq

- Poggiolo e terrazza:

(20,77 + 44,69) mq x 0,25 = 16,37 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 200,80 mq

GARAGE

- Garage (hint>2,70 m):

17,30 mq x 0,80 = 13,84 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA 13,84 mq

Tabella di riepilogo

Descrizione bene immobile:	Superficie [mq]	Superficie commerciale raggugliata [mq]
Capannone con struttura in laterizio e c.a.	874,09	845,98
Capannone con struttura metallica	1072,3	947,24
Totale	1946,39	1793,22
Cabina Trasformazione energia elettrica	14,5	14,5
Uffici	78,99	78,99
Appartamento	184,43 mq + 65,46 mq terrazzi	200,8
Garage	17,30	13,84

10 ATTESTATO DI PRESTAZIONI ENERGETICHE

Attestati di Certificazione Energetica del 23.05.2014 redatti dall'Arch. Antonino Crepaldi:

- Appartamento (inclusi i locali ingresso e salotto a piano terra), a Vigodarzere (PD) Fg 9, Mapp. 2954, Sub 2, Sez B, Codice Certificato n° 83104/2014, Indice di Prestazione Energetica globale 184,80 kWh/mq x anno [All. 26], edificio in Classe F;
- Capannone e uffici a Vigodarzere (PD) Fg 9, Mapp. 2954, Sub 3, Sez B, Codice certificato n°83346/2014, Indice di Prestazione Energetica globale 40,30 kWh/mc x anno, edificio in Classe G [All. 27].

11. STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTOAMIANTO

In data 09/05/2014 il sottoscritto CTU ha accompagnato il Dott. Maurizio Martinello che ha eseguito la verifica dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto dell'opificio. Durante il sopralluogo sono stati prelevati dei campioni di materiale e testata la consistenza delle lastre di copertura; i risultati emersi sono stati raccolti e valutati nella "Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto (ambiente esterno)" redatta in data 06.06.2014, a firma del Dott. Maurizio Martinello, in cui lo stesso tecnico indica gli interventi da realizzarsi [All. 28].

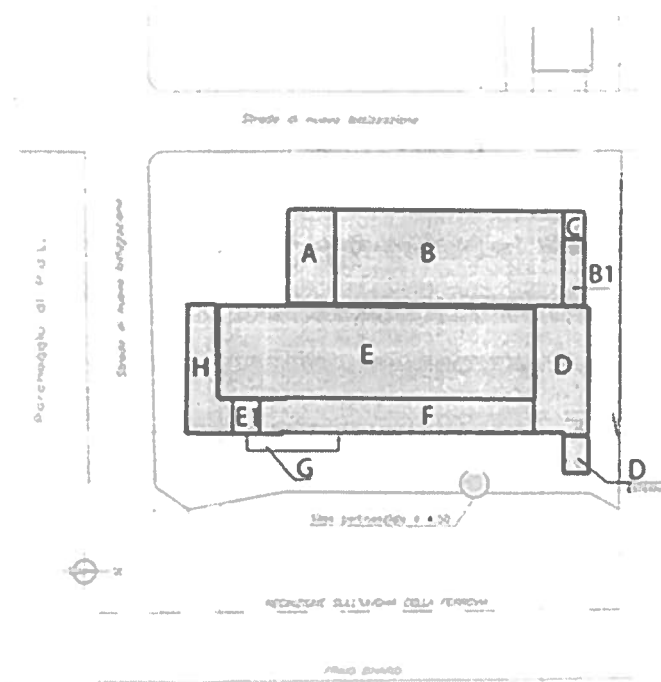
12. COSTI NECESSARI PER BONIFICA COPERTURA E AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dalla "Valutazione dello stato di conservazione delle coperture [...]" redatta dal Dott. M. Martinello e consegnata in data 06.06.2014, in base a quanto stabilito nel D.G.R. 15.03.2011 n° 265 Allegato A (cfr.: contenuto DGR pag. 11-17), si evince la necessità di intervenire con la "bonifica entro tre anni" dalla data di redazione della Valutazione sulle seguenti porzioni di copertura esterna:

- superficie relativa alle porzioni A, B, B1, D, E, F dello schema planimetrico (cfr: schede della Relazione a pag. 2, 11, 15, 24, 36 All. 28) – in questo caso il Dott. Martinello consiglia un intervento di "incapsulamento conservativo";
- superficie relativa alle porzioni "D esterno" ed E1 (cfr: schede della Relazione pag. 20 e 31 All. 28) – in questo caso il Dott. Martinello consiglia

un intervento di “rimozione delle lastre”.

Unitamente a quanto sopra, il Dott. Martinello consiglia la manutenzione del filare di piante ed alberi presenti sul confine a nord (chioma e rami sovrastano porzione delle coperture dell’opificio mettendone a rischio l’integrità) e ritiene necessario segnalare l’opportunità di realizzazione una recinzione del lotto sul fronte ad est lungo la ferrovia nonché su quello a nord in modo da impedire l’accesso alla proprietà.



Schema planimetrico

COPERTURA DA INCAPSULARE:

Capannone ampliamento ovest:

(A)+(B) 16,20 m * 46,20 m = 748,44 mq

(B1) 10,90 m * 2,20 m = 23,98 mq

Capannone porzione centrale:

(E) 16,30 m x 50,35 m = 820,71 mq

Tettoia Nord:

(D) 19,90 m * (8,30+1.50) m = 195,02 mq

TOTALE SUP. COPERTURA DA BONIFICARE ARROTONDATA : circa 1800 mq

COPERTURA DA DEMOLIRE:

Tettoia Nord:

(DESTERNO) 6,00 m * 3,30 m = 19,80 mq

Veranda della cucina (p.p. – appartamento):

(E1) 2,30 m * 5,25 m = 12,08 mq

sfrido previsto per sovrapposizione lastre pari a circa il 15% del totale sin

qui calcolato = $\sim 32 \text{ mq.} \times 1,15 =$ 5 mq

TOTALE SUP. COPERTURA DA ELIMINARE ARROTONDATA: circa 37 mq

COSTI DA SOSTENERE:

- l'intervento di bonifica del tipo "semplice incapsulamento" compresa la rimozione delle sole porzioni di copertura ad elevato stato di ammaloramento, il tutto realizzato a norma di legge compresi i mezzi di sollevamento e gli idonei DPI, e comprese manutenzione comporta una spesa presunta di: 21.000,00 €/a corpo
- il taglio e potatura essenze arboree su confine a nord comporta una spesa presunta di: 500,00 €/a corpo
- fornitura e posa di rete uso cantiere e stanti in ferro i fronti nord ed est del lotto comporta una spesa presunta di: 500,00 €/a corpo
- la variazione catastale con pratica Docfa che comprenda il rifacimento dell'elenco dei subalterni e dell'elaborato planimetrico nonché l'aggiornamento delle planimetrie catastali, comporta una spesa presunta di: 3.000,00 €/a corpo

Tabella riepilogativa

Descrizione de costi da sostenere	Estrapolazione costi
Bonifica coperture	€ 21 000,00
Potatura alberti	€ 500,00
Recinzioni fronti nord ed est	€ 500,00
Aggiornamento catasto	€ 3 000,00
Totale complessivo	€ 25 000,00

NB: Si ritiene opportuno ris segnalare che dovrà essere presentato al Comune di Vigodarzere previo l'ottenimento di un nuovo parere UBA, un nuovo progetto inerente il recupero del bene che oltre a sanare e a completare quanto sopra descritto dovrà tenere in considerazione le

esigenze del futuro acquirente.

13. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Sulla base di quanto esposto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile del suo stato di conservazione, manutenzione e vetustà, libero e privo di ipoteche. Dopo aver esperito un'indagine di mercato atta a ricercare sul territorio in zona il valore attribuito a beni equipollenti in occasione di libere alienazioni, considerati anche come riferimento i valori espressi dalla tabella delle Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, consultate alcune delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché considerato l'andamento del mercato immobiliare il sottoscritto C.T.U. esprime il seguente giudizio di stima.

Fonti per determinazione del valore unitario:

- Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona periferica, tipologia prevalente capannoni tipici [All. 29/a]:
600-800 €/mq.
- Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona periferica, tipologia prevalente uffici [All. 29/b]:
1200-1450 €/mq.
- Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona centrale residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico [All. 29/c]:
1100-1250 €/mq.
- Immobiliare Aemme – capannone prefabbricato nuovo di 2000 mq con terreno di mq 4000 destinazione artigianale, commerciale, direzionale, h 6,30 a Vigodarzere [All. 30/a]:
circa 750 €/mq.
- Studio Tecnico Immobiliare Dr. Geom. Sante Scapin – capannone prefabbricato del 1997 di 1330 mq (880 mq zona produttiva; 450 mq uffici) a Vigodarzere-Saletto in zona industriale [All. 30/b]:
prezzo del capannone: circa 520 €/mq.
prezzo degli uffici: circa 700 €/mq.

In base alle ricerche effettuate e ai dati sopra riportati si estrapolano i seguenti valori:

Beni immobili al nuovo:

- capannone prefabbricato: 700,00-800,00 €/mq.;
- uffici di servizio ad attività produttiva: 1000,00-1100,00 €/mq.;
- appartamento del custode: 1100,00-1200,00 €/mq.;

Beni immobili oggetto della perizia di stima allo stato attuale:

la valutazione viene espressa tenendo conto della vetustà, della conservazione, della manutenzione, dell'obsolescenza e della funzionalità globale:

- valutazione alla data odierna di un capannone con struttura e tamponamento in laterocemento costruito dal 1968 al 1969 (coeff. vetustà 1% annuo): €/mq. 400,00 arrotondato
- valutazione alla data odierna di un capannone con struttura in ferro e tamponamento in lamiera metallica costruito dal 1974 al 1976 (coeff. vetustà 1% annuo): €/mq. 300,00 arrotondato
- valutazione alla data odierna di superficie uffici in un capannone con struttura in ferro e tamponamento in lamiera metallica costruito dal 1974 al 1976 (coeff. vetustà 1% annuo): €/mq. 500,00 arrotondato
- valutazione alla data odierna di un appartamento adiacente al capannone con struttura in laterocemento costruito dal 1967 al 1969 (coeff. vetustà 1% annuo): €/mq. 580,00 arrotondato
- valutazione alla data odierna di un garage adiacente all'app.to ed al capannone con struttura in laterocemento costruito dal 1967 al 1969 (coeff. vetustà 1% annuo): €/mq. 580,00 arrotondato

STIMA DELL'IMMOBILE:

capannone con strut.ra in laterizio:

mq. 845,98x400.00 €/mq.= € 338.392,00 arrotondamento: € 338.400,00

capannone con struttura metallica:

mq. 947,24x300.00 €/mq. = € 284.172,00 arrotondamento: € 284.100,00

cabina trasformazione energia elettrica:

mq. 14,50 x 300,00 €/mq = € 4.350,00 arrotondamento: € 4.500,00

uffici:

mq. 78,99x500.00€/mq. = € 39.495,00 arrotondamento: € 39.500,00

appartamento:

mq. 200,80 x 580.00 €/mq. = € 116.464,00 arrotondamento: € 116.500,00

garage:

mq. 13,84 x 580 €/mq = € 8.027,20 arrotondamento: € 8.000,00

IMPORTO STIMATO DELL'INTERO BENE IMMOBILE: 791.000,00 € arrotondato

SPESE DA SOSTENERE PER BONIFICA AMIANTO E TECNICHE: 25.000,00 €

VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE IMMOBILE: 766.000,00 €

VALORE DI STIMA ARROTONDATO:

€. 765.000,00 (Euro Settecentosessantacinquemila/00)

Con la redazione della presente il sottoscritto perito ritiene di aver ben adempiuto all'incarico conferitogli.

14. ALLEGATI:

- 1 Incarico del CTU da parte del Tribunale Civile e Penale di Padova
- 2 Ispezione Ipotecaria del 24.02.2014
- 3 Atto di Compravendita del 24/06/1968 del Notaio Franco Renzo in Padova Rep. 41.055 Racc. 9380
- 4 Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 2954, 255 agg.to al 12.12.2013
- 5 Estratto di mappa Fg 20 Mapp. 2954, 255 agg.to al 12.12.2013
- 6 Visura per soggetto N.C.E.U.: Sez. B Fg 9 Mapp. 2954 sub.2, 3, 4, 5
- 7 Visura per immobile N.C.T.R.: Sez. U Fg.20 Mapp.2954 e 255
- 8 Planimetrie catastali Sez. Urb. B Fg 9 Mapp. 2954 sub 2, 3, 4 e 5
- 9 Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati
- 10 Stralcio della Tav. 13.1.b/2 del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 11 Stralcio della Tav. 13.3.1/L del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 12 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigodarzere (PD) in data 03.04.2014 prot. gen. n° 02946/2014 ed Appendice del 11.04.2014
- 13 Stralcio delle NTA del PRG - Comune di Vigodarzere (PD)
- 14 Stralcio delle NTA del PATI - Comuni di Vigodarzere (PD) - Cadoneghe (PD)
- 15 B.4 Tavola delle Trasformabilità del PATI - Comuni di Vigodarzere e Cadoneghe (PD)
- 16/a Atto di convenzione del PDL Aggeris Rep. N° 63428 del 5.04.1996
- 16/b Relazione al PDL del 15.03.1995
- 16/c Planimetrie PDL Aggeris del 5.01.1995

- 17 L.E. rilasciata il 23.02.1968
- 18 Certificato di abitabilità del 27.02.1969
- 19 L.E. n°718/74 del 17.04.1974
- 20 Certificato di collaudo datato 27.02.1975
- 21 C.E. in sanatoria con prescrizioni ai sensi dell'art. 31 L. n° 47 del 28.02.1985, n° 3188/86 Reg. 350 del 12.03.1993
- 22/a C.E. n° 139 del 30.09.1997
- 22/b Denuncia Inizio Lavori del 28.09.1998
- 22/c Tavola 6 – Pianta piano terra (stato correttamente rappresentato) - allegata alla C.E. n° 139/1997
- 22/d Tavola 7 – Pianta piano primo (stato correttamente rappresentato) - allegata alla C.E. n° 139/1997
- 22/e Tavola 8 – Prospetti e sezioni (stato correttamente rappresentato) - allegata alla C.E. n° 139/1997
- 22/f Tavola 9 – Pianta piano terra (determinazione delle superfici coperte) - allegata alla C.E. n° 139/1997
- 22/g Autorizzazione U.B.A. - allegata alla C.E. n° 139/1997
- 23/a Permesso di Costruire n° 12 del 07.08.2003
- 23/b Tavola 1 – Estratto PRG e catastale - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/c Tavola 2 – Planimetria generale - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/d Tavola 3.1 – Prospetto est autorizzato e proposto - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/e Tavola 4.1 – Prospetto nord autorizzato e proposto - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/f Tavola 5.1 – Prospetto ovest autorizzato e proposto - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/g Tavola 6.1 – Prospetto sud autorizzato e proposto - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 23/h Tavola 7.int. – Fognature - allegata al P.D.C. n° 12/2003
- 24 Comunicazione di avvio di procedimento ai sensi L. 241/1990 del 26.06.2009 e notifica termini scadenza adempimenti
- 25 Attestazione dell'avvenuto allacciamento alla rete fognaria del 25.01.2010
- 26 Attestati di Certificazione Energetica del 23.05.2014 - Codice Certificato n° 83104/2014
- 27 Attestati di Certificazione Energetica del 23.05.2014 - Codice Certificato n° 83346/2014
- 28 Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto (ambiente esterno), redatta in data 06.06.2014 e firmata dal Dott. Maurizio Martinello
- 29/a Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona periferica, tipologia prevalente capannoni tipici
- 29/b Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona periferica, tipologia prevalente uffici
- 29/c Valutazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Zona periferica, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico
- 30/a Fonti mercato immobiliare locale: Aemme Immobiliare

30/b Fonti mercato immobiliare locale: Studio Tecnico Immobiliare
31 Elaborato fotografico

Padova 8.VII.2014

C.T.U.

Arch. Alberto Fiorenzato



A handwritten signature in green ink is written over a circular red stamp. The stamp contains the text: ARCHITETTO ALBERTO FIORENZATO n. 668 - PADOVA - ORDINE ARCHITETTI PADOVA.