

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.D. Dr.ssa** [REDACTED]

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 115/2023 R.G.**

**CURATORE:** dr. [REDACTED] di [REDACTED]

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Liquidazione Giudiziale** della società:

[REDACTED] con sede [REDACTED]

C.F. n. [REDACTED] avente ad oggetto l'acquisto, l'edificazione, la lottizzazione  
anche in proprio, la vendita, la concessione in uso e la locazione di immobili civili,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Sommario**

<b>1. INCARICO-QUESITO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. LOTTO .....</b>	<b>5</b>
4.1. DIRITTO VENDUTO .....	5
4.2. DITTA INTESTATA.....	5
4.3. QUALITÀ.....	5
4.4. UBICAZIONE.....	5
4.5. DESCRIZIONE CATASTALE .....	5



4.6. CONFINI.....	7
4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	7
4.8. OCCUPAZIONE .....	14
<b>5. REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>16</b>
<b>6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI .....</b>	<b>18</b>
<b>7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....</b>	<b>21</b>
<b>8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO.....</b>	<b>21</b>
<b>9. PROVENIENZA.....</b>	<b>22</b>
<b>10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>24</b>
10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	24
10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	28
<b>11. STIMA LOTTO .....</b>	<b>29</b>
<b>12. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>38</b>

## **1. INCARICO-QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al [REDACTED] veniva nominato con comunicazione PEC del 3 gennaio 2024 del Curatore, [REDACTED] per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED]

## **2. PREMESSA**

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto



- possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
  3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto);
5. non siano necessari interventi di bonifica, che comporterebbero la revisione del valore di seguito espresso.

\* \* \* \* \*



Dall'esame degli atti della procedura è emerso che il compendio immobiliare oggetto di perizia è situato nella zona artigianale del Comune di Vigodarzere (PD), trattasi della **piena proprietà** di un capannone artigianale, dotato di magazzino, uffici ed un'unità commerciale al p. terra, uffici al p. primo, nonché di area circostante pertinente, più otto adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 3.898, (pari a poco più di un campo padovano), utilizzati impropriamente come deposito materiale edile a cielo aperto.

Per quanto innanzi narrato e riferito in seguito, tali beni saranno trattati come

## **LOTTO**

### **3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si è provveduto ad effettuare la trascrizione della L.G. presso la Conservatoria RR.II. di Padova, nonché si sono effettuate delle ispezioni per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere (PD), per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché per accertare la destinazione urbanistica dei terreni richiedendo il relativo C.D.U.;



- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
  - si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati, di cui si allegano alla presente relazione n. 34 foto;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

\* \* \* \* \*

#### 4. LOTTO

##### 4.1. DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

##### 4.2. DITTA INTESTATA

[REDACTED]

##### 4.3. QUALITÀ

Complesso immobiliare costituito da un capannone artigianale, dotato di magazzino, uffici ed un'unità commerciale al p. terra, uffici al p. primo, nonché di area circostante pertinente, più otto adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 3.898, utilizzati impropriamente come deposito materiale edile a cielo aperto.

##### 4.4. UBICAZIONE

Comune di Vigodarzere, zona artigianale, via dell'Industria nn. 29-31, angolo con via del Lavoro n. 67 [REDACTED]

\* \* \* \* \*



#### 4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

##### 1) Capannone:

Unità immobiliari distinti al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Vigodarzere (PD), Fg. 8:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
752	1	Via Dell'Industria n. 29 – Piano T	C/1	2	191 m <sup>2</sup>	Tot. 201 m <sup>2</sup>	€ 3.215,77
752	2	Via Del Lavoro n. 67 – Piano T	D/8	-	-	-	€ 2.434,00
752	3	Via Del Lavoro – Piano T	C/6	2	18 m <sup>2</sup>	Tot. 21 m <sup>2</sup>	€ 38,11
752	6	Via Dell'Industria n. 29 – Piano T			B.C.N.C.		
752	8	Via Dell'Industria n. 31 – Piano 1	A/10	1	15 vani	Tot. 398 m <sup>2</sup>	€ 3.602,29
752	9	Via Dell'Industria n. 31 – Piano T-1	A/2	1	4,5 vani	Tot. 82 m <sup>2</sup>	€ 348,61
752	10	Via Dell'Industria– Piano T-1			B.C.N.C.		
752	11	Via Dell'Industria– Piano T			B.C.N.C.		
752	12	Via Dell'Industria – Piano T			B.C.N.C.		

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 6 e planimetrie catastali: all. da n. 7 a n. 11).

Costituenti l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Vigodarzere (PD), Fg. 8, mapp. 752 di are 14.45, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 12 e visura storica per immobile all. n. 13).

\* \* \* \* \*

##### 2) Terreni:

Unità immobiliari distinti al:

**Catasto Terreni:** Comune di Vigodarzere (PD):



Fg.	Part.	Sup. (are)	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
8	384	00.46	PRATO	3	Euro: 0,18	Euro: 0,07
8	973	18.62	VIGNETO	2	Euro: 18,50	Euro: 11,54
8	974	02.64	VIGNETO	2	Euro: 2,62	Euro: 1,64
8	980	04.76	VIGNETO	2	Euro: 4,73	Euro: 2,95
8	981	05.54	VIGNETO	2	Euro: 5,51	Euro: 3,43
8	1071	03.65	REL ACQ ES	-	-	-
8	1072	01.83	REL ACQ ES	-	-	-
8	1073	01.48	REL ACQ ES	-	-	-

Sommano are **38.98**

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa catastale: all. n. 12 e visure storiche per immobile da n. 14 a n. 21).

#### 4.6. CONFINI

**Dell'intero lotto** (in giro da nord secondo il catasto terreni): via dell'Industria, via del Lavoro, mapp.li nn. 1074 – 1517 – 976 – 381 – 412 – 979 – 1070 – 985, stesso Comune e Foglio.

#### 4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da un capannone artigianale, dotato di magazzini, uffici ed un'unità commerciale al p. terra, uffici al p. primo, nonché di area circostante pertinente, più otto adiacenti appezzamenti di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq 3.898, il tutto ubicato all'interno dell'area artigianale-industriale del Comune di Vigodarzere (PD), in via dell'Industria nn. 29-30, angolo con via del Lavoro n. 67.

L'impianto planimetrico dell'intera area, posta all'incrocio dei due assi viari ai quali



affaccia ed è direttamente collegata, presenta una conformazione geometrica regolare col lato maggiore orientato trasversalmente. Il fabbricato di forma rettangolare occupa la parte più consistente del sedime altrimenti adibito a cortile, parcheggio ed area di manovra. La proprietà di protrae verso ovest con un ulteriore appezzamento di terreno, diviso da apposita recinzione, provvisto di pavimentazione cementizia seguita da area incolta ed utilizzata impropriamente come deposito per materiali di risulta e materiale edile a cielo aperto.

L'immobile inserito nella zona industriale di Vigodarzere posta a nord del capoluogo, sorge in un contesto completamente urbanizzato, occupato da edifici a destinazione produttiva di dimensioni variabili, ben collegati dal punto di vista viario. L'area esterna di pertinenza è pavimentata con cls e recintata con una ringhiera metallica con zoccolo di calcestruzzo.

Il lotto è accessibile da nord e da est, mediante l'immissione dagli assi viari allo scoperto parzialmente recintato che precede l'edificio.

L'apparato geometrico regolare, rivela al suo interno una varietà compositiva che definisce diverse unità indipendenti sui due livelli, intuibili anche nella differenziata forometria dell'alzato.

Ed è così che al primo locale commerciale del confine nord-est, si giustappone un retrostante magazzino, seguiti al limite ovest da un ulteriore magazzino a doppia altezza, intervallato dal vano scale per l'accesso alle sovrastanti due unità direzionali.

L'immobile, edificato tra la seconda metà degli anni '90 dello scorso secolo ed i primi anni del presente secolo, richiama le caratteristiche costruttive dei fabbricati a destinazione produttiva tipiche del periodo, con struttura portante in elevazione



composta da una griglia di pilastri in cemento armato vibrato, travi in cemento armato precompresso, pareti perimetrali di tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a. con finitura esterna in sasso lavato, copertura piana in cemento armato precompresso, in parte con illuminazione a shed (foto da n. 1 a n. 6).

**Il comparto produttivo**, come innanzi anticipato, è costituito da una costruzione regolare e compatta che occupa la più parte del sedime ed altrimenti dallo scoperto circostante interamente pavimentato e recintato, nonché parcellizzato tra le diverse unità da recinzioni interne. La geometria essenziale rivela una composizione variegata che definisce cinque indipendenti unità, di cui tre al piano terra e due al piano primo.

**L'unità commerciale** (sub. 1: h. 3,50m circa) occupante la porzione angolare di nord-est, è composta da un unico vano con apposito spogliatoio, ripostiglio e wc con anti (foto da n. 7 a n. 10); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 221,70 circa (di cui mq 40,00 circa costituiti dai locali di servizio), avente le seguenti RIFINITURE:

pavimenti: di tipo ceramico;

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc con anti);

controsoffitti: costituiti da elementi modulari in fibra, gesso e cartongesso, doghe metalliche, pannellature fonoassorbenti con illuminazione integrata;

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato a taglio termico con vetrocamera, portoni carrai del capannone in metallo a scorrimento orizzontale.

serramenti interni: in alluminio;

ed è inoltre dotato dei seguenti IMPIANTI:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta



componentistica, con illuminazione d'emergenza e quadro elettrico salvavita;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua fredda e calda prodotta da apposito boiler elettrico;

impianto di riscaldamento: l'immobile sembrerebbe dotato di impianto di unità trattamento aria, la quale si diffonde attraverso i canali posizionati tra il solaio ed il controsoffitto. L'acqua calda viene generata dallo scaldabagno con boiler a parete presente all'interno del wc;

**L'unità produttiva** (sub. 2) occupante la più parte del piano terra, è ora impropriamente suddivisa in due unità indipendenti aventi la seguente COMPOSIZIONE:

porzione sud-est (h. 3,50m circa): ampio locale magazzino, corridoio, ripostiglio e wc; (foto nn. 11-12); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 165,15 circa;

porzione ovest (h. 3,50m circa): ampio locale magazzino a tutt'altezza (h. 7,40m circa), di complessivi mq 228,70 circa, più un disimpegno, ufficio, doppio wc con anti e locale sottoscala; (foto da n. 13 a n. 16); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 45,75 circa;

È altresì presente il locale centrale termica, posto nella porzione centrale sud, con accesso indipendente esterno, della superficie di mq 11,20 circa;

L'unità presenta le seguenti finiture le seguenti RIFINITURE:

pavimenti: in cemento industriale lisciato (magazzino), di tipo ceramico (uffici e wc);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc con anti);

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato a taglio termico.

serramenti interni: misti in legno ed in alluminio;



ed è inoltre dotato dei seguenti IMPIANTI:

impianto elettrico: di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti ed adeguatamente distribuiti (magazzini) con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica (uffici e wc), illuminazione d'emergenza e quadro elettrico salvavita;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda con acqua calda prodotta da apposito boiler elettrico;

impianto di riscaldamento: non presente, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta dallo scaldabagno elettrico a parete presente nel wc;

**Il garage** (sub. 3 - h. 3,50m circa): posto nella porzione centrale sud, con accesso indipendente esterno dal medesimo lato, costituito da un solo vano con sviluppo prioritario verticale, della superficie di mq 21,00 circa.

\* \* \* \* \*

Il primo livello del fabbricato è invece dedicato a due unità direzionali servite dal medesimo accesso comune composto al piano terra: da ingresso con vano scale per il collegamento verticale e due ripostigli; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 50,70 circa;

**L'unità direzionale** (sub. 8 - h. 2,80m circa): occupante la porzione est del primo livello, presenta la seguente COMPOSIZIONE: pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ampio ingresso-reception, doppio disimpegno, sequenza di sette uffici, due ripostigli, locale archivio centrale, wc con anti; (foto da n. 17 a n. 24); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 396,70 circa;

L'unità presenta le seguenti finiture le seguenti RIFINITURE:



pavimenti: in parquet industriale (uffici), di tipo ceramico (wc);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc con anti);

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato a taglio termico e vetro camera.

controsoffitti: costituiti da elementi modulari in fibra, gesso e cartongesso, doghe metalliche, pannellature fonoassorbenti con illuminazione integrata;

serramenti interni: misti in legno ed in pvc;

ed è inoltre dotato dei seguenti IMPIANTI:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda con acqua calda prodotta da apposito boiler elettrico;

impianto di riscaldamento: l'unità sembrerebbe dotata di impianto di unità trattamento aria, la quale si diffonde attraverso i canali posizionati tra il solaio ed il controsoffitto. L'acqua calda viene generata dallo scaldabagno elettrico a parete presente all'interno del wc;

**L'unità direzionale** (sub. 9 - h. 2,80m circa): occupante la porzione di sud-ovest del primo livello, in passato utilizzata (ed ancora oggi censita) impropriamente come abitazione, presenta la seguente COMPOSIZIONE: pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ampio ingresso-reception con illuminazione da copertura (sistemato a soggiorno con angolo cottura), disimpegno, due uffici, due wc con anti (foto da n. 25 a n. 28); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 77,80 circa;

L'unità presenta le seguenti finiture le seguenti RIFINITURE:



pavimenti: di tipo ceramico;

rivestimenti: piastrelle di ceramica (wc con anti);

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato a taglio termico e vetro camera.

controsoffitti: in legno;

serramenti interni: in legno;

ed è inoltre dotato dei seguenti IMPIANTI:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, con illuminazione d'emergenza e quadro elettrico salvavita;

impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia alimentata da gas-metano fissata a parete nella zona reception; diffusione del calore mediante corpi scaldanti in ghisa e acciaio;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria di tipo tradizionale con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda con acqua calda prodotta dalla caldaia utilizzata per il riscaldamento.

**L'area pertinente circostante** è completamente pavimentata in cls, si sviluppa su una superficie complessiva di mq 715,00 circa ed è suddivisa in due porzioni; quella corrispondente al sub. 5 che occupa la parte sud, ovest ed una porzione della parte nord-ovest del fabbricato, risulta completamente recintata dalla pubblica via; quella corrispondente al sub. 6 che occupa la porzione est fronteggiante via del Lavoro e nord-est del fabbricato, priva di recinzione.

\* \* \* \* \*

**L'area contigua** è costituita da otto adiacenti appezzamenti di terreno aventi una



superficie catastale complessiva di mq 3.898. Di questi, quello corrispondente alla particella 1073 di mq 148 è adiacente sul lato sud del capannone, confinando con i sub. 5 e 6 dei quali risulta essere di fatto parte integrante, poichè fisicamente si presenta come porzione di scoperto pertinente alla costruzione.

Tutte le altre particelle, per complessivi mq 3.750, sono poste sul lato ovest e confinano col solo sub. 5.

In particolare, porzione delle particelle 973, 974, pari ad una superficie complessiva di mq 200 circa, costituisce prolungamento dello scoperto pertinente del capannone sub. 5, col quale di fatto è parte integrante. Al limite di tale porzione è presente la recinzione che separa l'area pertinenziale della costruzione con i terreni adiacenti che si sono presentati in completo stato di abbandono. Tale compendio veniva utilizzato dalla società in Liquidazione come deposito a cielo aperto, in particolare di materiale edile e di risulta vario. Una superficie irregolare, pari a mq 650 circa è pavimentata, il tutto invaso da vegetazione spontanea che impedisce una puntuale lettura dello stato effettivo dei luoghi (foto da n. 29 a n. 34). Il tutto è recintato perimetralmente. Lungo il lato ovest la recinzione è costituita anche da un muretto in cls che si sviluppa per almeno ml. 80 circa (per quanto visibile dalla vegetazione che ricopre il perimetro). Su tale lato è presente anche un accesso carraio, a parere del sottoscritto non utilizzabile in quanto collega i terreni ad un altro fondo privato. L'altro accesso possibile dalla pubblica via è presente dallo scoperto pertinente del capannone, mediante l'attraversamento di una porzione del sub. 5.

#### **4.8. OCCUPAZIONE**

Per quanto accertato:



- l'unità al piano primo corrispondente al mapp. 752 sub. 8, risulta locata alla società [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante, [REDACTED] [REDACTED] con CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE datato 12.12.2022, (cfr. all. n. 22), validità anni 6, con decorrenza dal 01.01.2023 fino al 31.12.2029, tacitamente rinnovabile per uguale periodo in mancanza di disdetta, da far pervenire con lettera raccomandata AR, almeno dodici mesi prima della scadenza.

È prevista la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per qualsiasi motivo, ai sensi dell'art. 27 penultimo comma – L. n. 392/78, dandone avviso alla locatrice, mediante lettera raccomandata AR, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il canone annuale di locazione è stabilito in € 16.800,00 (sedecimilaottocento/00) oltre IVA di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.400,00 (millequattrocento/00) cadauna entro il giorno 5 di ogni mese, con la precisazione che a partire dall'inizio del quarto anno di locazione, il canone verrà annualmente aggiornato (come previsto dall'art. 32 L. 392/78, modificato dalla L. n. 14 del 27.02.2009), su richiesta scritta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni intervenute nell'annualità precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT.

IN MERITO si sottolinea che la copia dell'anzidetto contratto in possesso dello scrivente **non riporta alcun dato per quanto concerne alla registrazione;**



- le unità al piano terra corrispondenti al mapp. 752 subb. 1, 2 (porzione), risultano occupate sempre dalla società [REDACTED] ma senza alcun titolo specifico;
- la restante parte del lotto (porzione del sub. 2 corrispondente al magazzino materiale edile, il posto auto sub. 3 ed i terreni adiacenti) è libera.

## 5. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigodarzere si è potuto accertare:

- che il fabbricato appartenente al presente lotto risulta costruito con C.E. n. 20 del 03.02.1997 (cfr. all. n. 23) e successive varianti in corso d'opera C.E. in sanatoria n. 171/S del 16.10.2002 (cfr. all. n. 24), Variante in Sanatoria C.E. n. 171 del 06.03.2003 (cfr. all. n. 25), P.d.C. n. 326/04 del 13.12.2004 (cfr. all. n. 26);
- che seguiva il certificato di agibilità n. 326/04 del 14.08.2007 (cfr. all. n. 27);
- che veniva poi presentata S.C.I.A. n. 467/13 del 21.11.2013 relativa al cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale dell'unità immobiliare corrispondente all'attuale sub. 9 (cfr. all. n. 28);
- che tuttavia, con comunicazione prot. 12379/2013 del 03.12.2013 relativa all'ordinanza n. 18/201, il Comune di Vigodarzere disponeva l'immediato divieto di prosecuzione dell'attività edilizia (cfr. all. n. 29);



- che veniva quindi presentata una nuova S.C.I.A. n. 2014/S004 del 30.01.2014, sempre relativa al cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, dell'unità immobiliare corrispondente all'attuale sub. 9 (cfr. all. n. 30);
- che come nel primo caso seguiva ordinanza n. 04/2014 (comunicazione prot. 2154/2014 del 26.02.2014), in cui il Comune di Vigodarzere disponeva il divieto di prosecuzione dell'attività edilizia (cfr. all. n. 31);
- che con comunicazione prot. n. 2332A del 03.03.2014 veniva richiesto al Comune di archiviare la suddetta pratica edilizia (cfr. all. n. 32);
- che veniva infine presentata richiesta di P.d.C. prot. n. 6510/2014 del 23.06.2014, sempre relativa al cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale dell'unità immobiliare corrispondente all'attuale sub. 9 (cfr. all. n. 33);
- che con comunicazione prot. n. 7460/2014 del 18.07.2014, il Comune esprimeva parere favorevole all'intervento richiesto, chiedendo tuttavia ulteriore documentazione al fine del rilascio dell'atto amministrativo richiesto (cfr. all. n. 34);
- che tuttavia, con ulteriore comunicazione prot. n. 6574 del 22.06.2015, il Comune rilevava alcuni motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza art. 10-bis L. n. 241/90 (cfr. all. n. 35), in quanto la documentazione integrativa richiesta non era ancora stata prodotta;
- che seguiva ultima comunicazione prot. n. 10935/2017 del 05.10.2017, con la quale il Comune respingeva l'istanza di Permesso di Costruire (chiudendo il procedimento amministrativo avviato il 18.07.2014), non avendo la società ottemperato ad integrare la pratica con la documentazione precedentemente richiesta (cfr. all. n. 36);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le



seguenti discrepanze:

1. all'interno dell'unità sub. 1, i serramenti perimetrali sono stati modificati occludendone l'apertura ed impedendo quindi l'aerazione naturale dei locali;
2. all'interno dell'unità sub. 2 non sono presenti le pareti perimetrali che delimitano i due uffici adiacenti al magazzino che si presenta pertanto con dimensioni maggiori. Inoltre non è presente il passaggio tra il corridoio ed il disimpegno;
3. all'interno del vano scala al p. terra il corridoio per l'accesso ai due ripostigli è stato separato con una parete in cartongesso ed una porta;
4. all'interno dell'unità sub. 8, sono state riscontrate alcune lievi difformità distributive;
5. l'unità sub. 9, si è presentata allestita come appartamento residenziale;
6. l'area pertinenziale del capannone (come già anticipato) è stata realizzata più estesa, in quanto occupa anche la particella 1073, nonché porzione delle particelle 973 e 974 per un'estensione di mq 200 circa (si veda sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto satellitare: all. n. 37);
7. vi sono alcune difformità sulla recinzione esterna. Inoltre è presente un passaggio carrabile che collega sul lato ovest l'area di pertinenza con gli adiacenti terreni.
8. La recinzione, la pavimentazione nonché l'accesso carraio presenti nell'area al confine ovest del comparto produttivo non risultano legittimate da alcun titolo e sono quindi da ritenersi abusive.

\* \* \* \* \*



## 6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni reperite nonché dagli specifici incontri svolti presso il competente ufficio in merito a quanto innanzi rilevato, si è potuto appurare quanto di seguito analiticamente distinto.

In merito al punto n. 1.: i serramenti perimetrali dell'unità sub. 1, dovranno essere ripristinati secondo lo stato autorizzato ristabilendo così l'aerazione naturale dei locali.

In merito ai punti da n. 2 a n. 4.: pur non escludendo che le modifiche apportate alle varie unità possano essere sanate, previa istruttoria con il competente ufficio, in detta sede sarà considerato il ripristino dello stato autorizzato, pertanto:

- l'unità sub. 2 dovrà essere dotata delle pareti delimitanti i due uffici previsti dal titolo legittimante, nonché ripristinato il passaggio tra il corridoio ed il disimpegno per consentire l'accesso ai restanti locali;
- la parete di separazione in cartongesso con la rispettiva porta all'interno del vano scala al p. terra dovrà essere rimossa;
- le difformità presenti all'interno dell'unità sub. 8, dovranno essere eliminate mediante il ripristino dello stato autorizzato (rimozione delle pareti in cartongesso ed apposizione di quelle conformi).

In merito al punto n. 5.: L'allestimento residenziale improprio dell'unità sub. 9, dovrà essere rimosso e ripristinato lo stato autorizzato, in quanto non vi sono i presupposti di legge affinché l'unità immobiliare attualmente possa essere sanata a destinazione residenziale.

In merito al punto n. 6.: sarà probabilmente possibile regolarizzare la porzione di scoperto realizzata sulla particella 1073, mentre quella occupante le particelle 973



e 974 con la relativa pavimentazione non è sanabile poichè le stesse ricadono in destinazione urbanistica denominata "zone inedificabili". Ne consegue che quanto impropriamente realizzato dovrà essere rimosso e ripristinato il terreno a verde vegetale.

In merito al punto n. 7.: conseguentemente alla sistemazione del precedente punto n. 6, dovranno altresì essere rimossi la recinzione e l'accesso carraio esistenti per riportarli all'effettivo confine del mapp. 752. In tale circostanza sarà possibile legittimare un nuovo passaggio carraio per poter accedere ai terreni adiacenti.

In merito al punto n. 8.: Anche tutti i terreni di cui al presente punto n. 8 urbanisticamente ricadono in "zone inedificabili". Gli illeciti non sono pertanto sanabili e dovranno essere ripristinati i luoghi a terreno vegetale. Dovranno pertanto essere rimossi la recinzione, la pavimentazione nonché l'accesso carraio.

\* \* \* \* \*

I costi da sostenere per la regolarizzazione del lotto non sono in questa sede facilmente individuabili in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato in cui le molteplici opere necessarie da realizzare non ne permettono una quantificazione puntuale.

Per gli abusi regolarizzabili, in particolare la porzione del punto n. 6, sarà inoltre necessaria un'intensa attività di confronto con l'ufficio tecnico, per definire puntualmente costi e modalità di regolarizzazione.

Infine, non si può escludere a priori che l'area utilizzata come deposito di materiale edile e di risulta, possa essere soggetta a bonifica.

In assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta pertanto opportuno considerare in-vece un



minor valore dell'immobile rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 20% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

È parere del C.T.U. che il lotto possa essere comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

#### **7. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Una volta regolarizzato il lotto, sarà necessario aggiornare anche le planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi. Il costo di tale attività, si ritiene possa essere ricompreso con il minor valore assegnato sul costo di regolarizzazione.

#### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO**

Il Comune di Vigodarzere è dotato di:

- **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)**, adottato con D.C.C. n. 30 del 04.08.2010, approvato in Conferenza dei Servizi il 10.05.2011, nonché l'attuale variante 2 approvata con D.C.C. n. 40 del 30.06.2021;
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, in particolare la variante n. 8 adottata con D.C.C. n. 39 del 29.09.2023 e la variante n. 9, approvata con Determinazione Conclusiva positiva della conferenza dei Servizi decisoria, adottata dal Consorzio di bonifica Acque Risorgive in data 22.03.2024, per *"Approvazione progetto Esecutivo "AR137P.2 ripristino della funzionalità degli impianti idrovori afferenti all'UTO n. 1 Muson siti nei Comuni di San Giorgio delle Pertiche, Campodarsego, Vigodarzere, Camposampiero, Loreggia e Borgoricco"* CUP I27H21004650002;

secondo tali strumenti urbanistici il presente lotto ricade in (cfr. C.D.U.: all. n. 38, stralcio Tav. del P.I.: all. n. 39 e stralcio N.T.O. del P.I.: all. n. 40):



**- Foglio 8, mappali nn. 384, 752, 973, 974, 980, 981, 1071, 1072, 1073:**

aree soggette a vincolo sismico normato ai sensi dell'art. 41 delle N.T.O. vigenti;  
 area all'interno delle aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto "2"  
 Pianura Agropolitana Centrale normata ai sensi dell'art. 81 delle N.T.O. vigenti;  
 aree esterne alla pericolosità idraulica e al rischio idraulico del Piano di Gestione  
 del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.);

**i mapp. 1073 e 752 ricadono in Z.T.O. D1/2** ai sensi dell'art. 18 delle N.T.O.  
 vigenti parzialmente ricompresi in fascia di rispetto idraulico ai sensi dell'art. 46bis  
 delle N.T.O. vigenti e parzialmente in area idonea a condizione FR – fascia di  
 rispetto ai sensi dell'art. 79 delle N.T.O. vigenti;

**i mappali 384, 973, 974, 980, 981, 1071, 1072** sono classificati come **zone  
 inedificabili** art. 13 delle N.T.O. vigenti e filari arborei ad alto fusto.

Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni  
 opportuno approfondimento.

**9. PROVENIENZA**

I beni corrispondenti al presente lotto, secondo l'originaria consistenza, sono  
 pervenuti alla società [REDACTED] come segue:

**quanto alla piena proprietà dei terreni corrispondenti al Fg. 8, mapp.li 973-974**

**(entrambi ex mapp. 55), 980-981 (entrambi ex mapp. 186) e 384, dai sig.ri:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

con atto di compravendita n. 45819 di rep. del 17.04.1989 a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] di Padova (cfr. all. n. 41), ivi registrato il 06.05.1989 al n. 909 ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 09.05.1989 ai nn. 12225/ 8624.

**quanto alla piena proprietà del terreno corrispondenti al Fg. 8, mapp. 752 (ex mapp. 55)**, con atto di redistribuzione di aree tra proprietari consorziati n. 91709 di rep. del 10.09.1991 a rogito notaio [REDACTED] di Padova, ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 30.09.1991 ai nn. 22873/15760 (cfr. all. n. 42).

**quanto alla piena proprietà del terreno corrispondente al Fg. 8, mapp. 1073**, dall'AGENZIA DEL DEMANIO per conto del [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita n. 262375 di rep. del 13.12.2004 a rogito notaio [REDACTED] di Padova (cfr. all. n. 43), ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 17.12.2004 ai nn. 57288/32841.

Con successivo Atto di trasformazione societaria n. 284199 di rep. del 28.01.2010 a rogito notaio [REDACTED] di Padova (cfr. all. n. 44), ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il 01.02.2010 ai nn. 3732/2262, la società [REDACTED] [REDACTED] assumeva la denominazione di [REDACTED]

**quanto alla piena proprietà dei terreni corrispondenti al Fg. 8, mapp.li 1071 e 1072**, dall'AGENZIA DEL DEMANIO per conto del [REDACTED]



██ con atto di compravendita n. 9301 di rep. del 07.04.2017 a rogito notaio ██ di Vigodarzere (cfr. all. n. 45), trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il 02.05.2017 ai nn. 15822/10067.

Al ventennio i beni erano in proprietà esclusiva del Demanio dello Stato.

## 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni al giorno 05.11.2024 (cfr. elenco form.: all. n. 46).

### 10.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 28327 R.G. e 20159 R.P. del 26.07.2023 (cfr. all. n. 47):

a favore:

██  
██

a carico:

██

titolo:

atto di pignoramento immobiliare notificato il 03.07.2023 rep. n. 3749  
Atti Giudiziari;

beni colpiti:

Comune di Vigodarzere, Catasto Fabbricati, Fg. 8:  
mapp. 752, subb. 1, 2, 3, 8, 9, 6, 10, 11, 12;  
Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 8:  
mapp. 752, di are 14.45;

diritto:

piena proprietà.

nn. 12067 R.G. e 8556 R.P. del 03.04.2024 (cfr. all. n. 48):

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



[REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del  
05.10.2023, n. 115/2023 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti:

Unità Neg. 1: Comune di Vigodarzere, Catasto Fabbricati, Fg. 20:

mapp. 2594, subb. 13, 16, 20, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 46,  
49, 56, 58, 62, 63, 65, 70, 72, 73, 74, 81, 82, 91, 92, 93;

Comune di Vigodarzere, Catasto Fabbricati, Fg. 8:

mapp. 752, subb. 1, 2, 3, 8, 9, 6, 10, 11, 12;

Comune di Vigodarzere, Catasto Fabbricati, Fg. 19:

mapp. 2123, subb. 50, 60;

Comune di Padova, Catasto Terreni, Fg. 15:

mapp. 31, di are 03.40;

Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 8:

mapp. 384, di are 00.46;

mapp. 973, di are 18.62;

mapp. 974, di are 02.64;

mapp. 980, di are 04.76;

mapp. 981, di are 05.54;

mapp. 1071, di are 03.65;

mapp. 1072, di are 01.83;

mapp. 1073, di are 01.48;

Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 2:



mapp. 436, di are 00.87;

mapp. 468, di are 00.19;

mapp. 470, di are 00.26;

mapp. 516, di are 02.30;

mapp. 774, di are 01.75

Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 4:

mapp. 138, di are 15.50;

mapp. 139, di are 14.74;

mapp. 242, di are 06.40;

mapp. 250, di are 20.70;

mapp. 269, di are 01.20;

mapp. 270, di are 01.00;

mapp. 272, di are 00.35;

mapp. 273, di are 00.35;

mapp. 274, di are 01.55;

mapp. 275, di are 00.50;

mapp. 278, di are 00.95;

mapp. 280, di are 00.60;

mapp. 282, di are 01.10;

mapp. 286, di are 07.05;

mapp. 287, di are 01.20;

mapp. 288, di are 06.80;

mapp. 289, di are 01.10;

mapp. 293, di are 02.45;



mapp. 306, di are 05.20;

mapp. 307, di are 00.20;

mapp. 311, di are 01.20;

mapp. 734, di are 17.44;

mapp. 736, di are 00.46;

mapp. 738, di are 00.16;

mapp. 740, di are 00.09;

mapp. 743, di are 00.95;

mapp. 745, di are 01.39;

mapp. 747, di are 00.38;

mapp. 755, di are 06.28;

mapp. 758, di are 00.83;

Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 19:

mapp. 505, di are 00.83;

mapp. 727, di are 00.52;

mapp. 1865, di are 00.07;

mapp. 1866, di are 00.10;

mapp. 1965, di are 00.58;

mapp. 2499, di are 00.30;

diritto: piena proprietà.

Unità Neg. 2: Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 4:

mapp. 268, di are 00.40;

mapp. 284, di are 00.40;

mapp. 285, di are 02.10;



mapp. 294, di are 01.60;

mapp. 305, di are 02.20;

mapp. 754, di are 00.31;

diritto: proprietà per la quota di 8/12.

Unità Neg. 3: Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 19:

mapp. 928, di are 00.15;

mapp. 1957, di are 04.07;

mapp. 1960, di are 00.85;

diritto: proprietà per la quota di 9/27.

## 10.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 38813 R.G. e 6706 R.P. del 09.09.2021 (cfr. all. n. 49):

a favore:

[REDACTED]

a carico:

[REDACTED]

titolo: ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo del 20.07.2021 n. 2847/2021 di rep. del Tribunale di Padova;

somma iscritta: complessivamente € 400.000,00;

beni colpiti: Comune di Vigodarzere, Catasto Fabbricati, Fg. 8:

mapp. 752, subb. 1, 2, 3, 8, 9, 6, 10, 11, 12;

Comune di Vigodarzere, Catasto Terreni, Fg. 8:

mapp. 752, di are 14.45;

diritto: piena proprietà.



## 11. STIMA LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, dell'ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

### Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente compendio si ritiene di assegnare:

- **al fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante) una valutazione a corpo (benché per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento: superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **ai terreni** una valutazione a misura secondo la formula €/mq.

All'intero stimato verrà detratto il costo relativo alla regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 20%), verrà poi applicato un ulteriore minor valore in percentuale (15% circa) che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto.

### In merito alla stima del fabbricato:

Il metodo di valutazione adottato è quello "comparativo" che utilizza (per quanto riguarda le costruzioni) dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile.

Sinteticamente, il principio su cui si basa il procedimento è che "il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato".



Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le caratteristiche principali che incidono sul valore immobiliare risultano essere:

1. la localizzazione (ubicazione nello spazio geografico ed economico in funzione anche della rendita di posizione);
2. il tipo di contratto (compravendita, locazione o altro);
3. la destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc.);
4. la tipologia immobiliare (caratteri immobile: appartamento, mansarda, ufficio, monolocale, laboratorio ecc.);
5. la tipologia edilizia (caratteri edificio: condominiale multipiano, isolato, villetta, industriale ecc);
6. la dimensione (piccola, media, grande);
7. le caratteristiche intrinseche (vetustà, impianti, performance energetiche, etc.);
8. i caratteri domanda e offerta (definisce gli operatori economici: dal singolo privato all'impresa);
9. la forma di mercato (grado di concorrenza sia dal lato della domanda che dell'offerta);
10. il livello prezzo (prezzo medio di compravendite e locazioni);
11. il filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo).

Si procederà pertanto ad una verifica sintetica e semplificata ma non per questo



inattendibile.

I beni comparabili hanno comunanza con il compendio in esame in termini di:

- localizzazione (il bene da valutare dista non più di 1 km dal più distante dei comparabili oltre ad omogeneità delle caratteristiche sociali dell'area);

Nessun valore di omogeneizzazione;

- destinazione (ogni comparabile riguarda edifici artigianali).

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia immobiliare;

Nessun valore di omogeneizzazione;

- tipologia edilizia.

Valore di omogeneizzazione per tipologia edilizia;

- dimensione (omogeneità della categoria catastale e delle superfici commerciali calcolate secondo le norme UNI 10750).

- Caratteristiche intrinseche (edifici non nuovi inseriti all'interno del medesimo contesto urbano);

Valore di omogeneizzazione per vetustà.

\* \* \* \* \*

### **Scelta dei comparabili**

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutte le trascrizioni di atti di compravendita intervenuti dal primo gennaio 2024 al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 8 (cfr. all. n. 50). Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. n. 51). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello del presente lotto.



Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti:

1. compravendita del 27.11.2024, notaio [REDACTED] di Limena (PD), repertorio 4.279 (cfr. all. n. 52); ove gli immobili oggetto di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in fucsia nell'all. n. 51;
2. compravendita del 26.02.2025, notaio [REDACTED] di San Giorgio delle Pertiche (PD), repertorio 3.082 (cfr. all. n. 53); ove gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in celeste nell'all. n. 51;
3. compravendita del 30.04.2025, notaio [REDACTED] di Rubano (PD), repertorio 44697 (cfr. all. n. 54); ove gli immobili di compravendita corrispondono al fabbricato evidenziato in blu nell'all. n. 51;
4. compravendita del 28.07.2025, notaio [REDACTED] di Villafranca Padovana (PD), repertorio 2.885 (cfr. all. n. 55); ove gli immobili di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 51.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche e, dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita, si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
repertorio	4.279	3.082	44697	2.885
data atto	27.11.2024	26.02.2025	30.04.2025	28.07.2025
parti	società/società	privato/società	società/società	società/società
indirizzo	via dell'Industria n. 14	via dell'Artigianato n. 31/A	via dell'Artigianato n. 19	via dell'Industria n. 2
Foglio catastale	8	8	8	8
mappali	769	778	899	807



<b>subalterni</b>	-	10	-	4 graf. 3
<b>cat. catastale</b>	D/7	D/8	D/7	D/7
<b>tipologia</b>	Capannone con corpo uffici frontale sviluppato su tre livelli fuori terra + scoperto pertinente	Porzione di capannone ad uso magazzino commerciale ai p. terra e primo	Porzione di capannone artigianale al p. terra con annessi ufficio, servizio e cortile pertinenti	Porzione di capannone artigianale al p. terra dotato di cortile esclusivo
<b>prezzo vendita</b>	€ 500.000,00	€ 600.000,00	€ 278.000,00	€ 640.000,00
<b>periodo di costruzione</b>	C.E. del 1998 e succ. variante, agibilità del 1998, successiva C.E. del 2000 e S.C.I.A. in sanatoria del 2024	C.E. del 1996, succ. varianti, agibilità del 1997; successivo P.d.C. in sanatoria del 2006, S.C.I.A. del 2016 e del 2024	C.E. del 1998, succ. varianti, agibilità del 1999; successiva S.C.I.A. del 2025	C.E. del 2001 e succ. varianti, agibilità del 2002; successiva S.C.I.A. del 2024
<b>vetustà dalla costruzione (anni)</b>	27	28	26	29
<b>classe energetica</b>	G	F e D	F	F
<b>superficie omogeneizzata (mq)</b>	610,00	865,00	483,50	1.040,00
<b>incidenza €/mq</b>	<b>€ 819,67</b>	<b>€ 693,64</b>	<b>€ 574,97</b>	<b>€ 615,38</b>

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a) Tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico, garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche (molto importante per il caso di specie);
- b) Il valore unitario massimo dei beni commerciali dichiarato (€/mq omog.to), pari ad € 820,00/mq circa, si riferisce ad un fabbricato produttivo in ottime condizioni di manutenzione, dotato di un gradevole design assimilabile agli edifici di rappresentanza aziendale, oltre alla felice posizione geografica, a cavallo delle due arterie primarie della zona artigianale;
- c) Tutti i comparabili appartengono a fabbricati edificati nel medesimo periodo



storico ed il loro valore unitario medio è pari ad € 675,00/mq circa.

\* \* \* \* \*

**In merito alla stima dei terreni**, tenendo conto della loro totale inedificabilità, si ritiene di prendere come base di partenza il Valore agricolo medio (VAM) che è stabilito dalla commissione espropri della Provincia di Padova per l'anno in corso (cfr. all. n. 56). Il Comune di Vigodarzere appartiene alla Regione Agraria n. 4.

Secondo il tabellare, il fondo utilizzato come "prato" (a parere dello scrivente architetto l'utilizzo effettivo che potrebbe avere in questo momento) ha un valore di € 43.000,00/ha, pari ad € 4,30/mq.

\* \* \* \* \*

## STIMA DEL FABBRICATO

### Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: 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.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto e dalle planimetrie catastali.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Cat. Tot.	Coeff.	Sup. Omog.
752	1	Locale commerciale (bar)	181,70	1,20	218,04
		Locali accessori (dis., anti, wc, rip., spogl.)	40,00	0,50	20,00



	Magazzino porz. est	97,50	0,80	78,00
	Uffici p. terra, dis., corridoio e wc porz. est	67,65	1,00	67,65
2	Centrale termica	11,20	0,50	5,60
	Magazzino materiale edile porz. ovest (h. 7,40)	228,70	1,00	228,70
	Anti e wc del magaz. mat. Edile porz. ovest	17,60	0,50	8,80
	Ufficio e disimpegno porz. ovest	28,15	1,00	28,15
3	Posto auto coperto pert. al magaz. mat. ed.	21,00	0,50	10,50
8	Uffici p. primo (compr. anti, wc, arch., ecc.)	396,70	1,20	476,04
9	Ufficio p. primo (compr. anti, wc, arch., ecc.)	77,80	1,00	77,80
	Vano scala	50,70	0,50	25,35
5-6	Scoperto comune	715,00	0,05	35,75

**1.280,38**

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni del compendio a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto appartiene ad un fabbricato in buono stato manutentivo, posto in un gradevole contesto (buona appetibilità del bene);
- che è gravato da importanti servitù di passaggio (penalizzazione appetibilità del bene).

#### VALORE DEL FABBRICATO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene al seguente range dei valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo: € 550,00/mq circa;

valore unitario massimo: € 850,00/mq circa.



VALORE DELL'INTERO: € 830.000,00 (\*).

(diconsi Euro ottocentotrentamilavirgolazero).

(\*) compresa l'incidenza dell'area di sedime e della particella 1073.

\* \* \* \* \*

### STIMA DEI TERRENI

Valore unitario: € 4,30/mq;

- mapp. 384: mq 46 +

- mapp. 973: mq 1.862 +

- mapp. 974: mq 264 +

- mapp. 980: mq 476 +

- mapp. 981: mq 554 +

- mapp. 1071: mq 365 +

- mapp. 1072: mq 183 =

Sommano: mq 3.750 x € 4,30/mq = € 16.125,00

Arrotondabili ad € 16.000,00.

(diconsi Euro sedicimilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

### STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero (fabbricato più terreni), detratta la spesa per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 30%), nonché l'ulteriore minor valore per l'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto (15% circa), pertanto:

**VALORE DEL LOTTO** : [(€ 830.000,00 + € 16.000,00) – 20%] – 15% = (€ 846.000,00 – 20%) – 15% = € 676.800,00 – 15% = € 575.280,00.



DAVIDE RAVAROTTO  
A R C H I T E T T O

Arrotondabili ad € 575.000,00.

(diconsi Euro cinquecentosettantacinquemilavirgolazero).

\* \* \* \* \*

Montegrotto Terme, lì 28 gennaio 2026

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34