

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**G.D. dr. Giovanni Giuseppe Amenduni**  
**CONCORDATO PREVENTIVO n. 83/2012**

della Società:

con sede a

**Commissario Giudiziale:** dr. Giuseppe Perencin di Padova, via Porciglia, n. 14.

**Liquidatore Giudiziale:** avv. Cinzia Meggiolaro di Vicenza, via Contrà  
Carpagnon, n. 1 int. 2.

**C.T.U.:** arch. Davide Ravarotto di Montegrotto Terme (PD), via XXV Aprile, n. 13.

---

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
SUL LOTTO N. 1**

---

**Sommario**

<b>1. INCARICO-QUESITO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....</b>	<b>5</b>
<b>4. SOTTOLOTTO N. 1.1.....</b>	<b>7</b>
4.1. DIRITTO PERIZIATO .....	7
4.2. QUALITÀ.....	7
4.3. UBICAZIONE .....	7
4.4. DITTA INTESTATA.....	7
4.5. UFFICI (BLOCCO "A").....	7
4.6. ABITAZIONE (BLOCCO "C").....	8
4.7. DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.....	9
4.8. REGOLARITÀ EDILIZIA .....	11

4.9.	REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1. ....	13
4.10.	ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....	16
4.11.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.....	16
4.12.	PROVENIENZA.....	17
4.13.	STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1. ....	19
<b>5.</b>	<b>SOTTOLOTTO N. 1.2. ....</b>	<b>23</b>
5.1.	DIRITTO PERIZIATO .....	23
5.2.	QUALITÀ .....	23
5.3.	UBICAZIONE.....	23
5.4.	DITTA INTESTATA.....	23
5.5.	DESCRIZIONE CATASTALE .....	23
5.6.	CONFINI.....	25
5.7.	DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2. ....	25
5.8.	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	27
5.9.	REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2. ....	29
5.10.	ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....	32
5.11.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.....	32
5.12.	PROVENIENZA.....	32
5.13.	SERVITÙ.....	34
5.14.	STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2. ....	35
<b>6.</b>	<b>SOTTOLOTTO N. 1.3. ....</b>	<b>39</b>
6.1.	DIRITTO PERIZIATO .....	39
6.2.	QUALITÀ .....	39
6.3.	UBICAZIONE.....	39
6.4.	DITTA INTESTATA.....	39
6.5.	DESCRIZIONE CATASTALE .....	39
6.6.	CONFINI.....	41
6.7.	DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3. ....	41
6.8.	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	43
6.9.	REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3. ....	44
6.10.	ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE .....	47
6.11.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.....	47
6.12.	PROVENIENZA.....	47

6.13. SERVITÙ.....	50
6.14. STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3. ....	50
<b>7. OCCUPAZIONE:.....</b>	<b>55</b>
<b>8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>56</b>
8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	57
8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	57
<b>9. ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>60</b>

## **1. INCARICO-QUESITO**

Il sottoscritto arch. Davide Ravarotto, già CTU nella procedura in oggetto, con provvedimento del 25.03.2016, veniva incaricato di integrare la precedente relazione procedendo alla *“suddivisione in sottolotti del compendio immobiliare della procedura”* e di acquisire *“tutta la documentazione necessaria alla vendita”*. Successivamente (quando il sottoscritto aveva già ultimato il proprio lavoro), il precedente G.D., chiedeva di individuare/suddividere (per quanto possibile), il lotto n. 1 (costituito dal compendio immobiliare in proprietà della società \_\_\_\_\_), in più lotti indipendenti.

## **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'aggiudicatario 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 dei valori di seguito espressi.

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione sono stati analizzati in modo più approfondito i beni corrispondenti al lotto n. 1.

In occasione della verifica delle stime per l'ammissione del Piano concordatario, il

complesso immobiliare oggetto di valutazione comprendeva anche altri blocchi appartenenti a ditte diverse. Con la presente relazione, si integra solamente la documentazione relativa agli immobili in proprietà della società I ..

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ubicato in Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, nell'area compresa tra via Vittorio Alfieri e via dell'Industria, costituito dai blocchi A, C, D1 e D2 (cfr. all. n. 1) della precedente perizia di stima, redatta dallo scrivente architetto in occasione della verifica del piano concordatario, allora costituita da otto blocchi.

Per quanto verrà riferito in seguito, si è ritenuto di suddividere tale compendio nei seguenti **tre sottolotti**:

**Sottolotto n. 1.1.:** **piena proprietà** di una porzione di capannone adibita ad uffici (ex Blocco "A"), più un'adiacente porzione ad uso abitazione del custode (ex Blocco "C"), entrambe dotate di scoperto comune con altra unità immobiliare estranea alla presente procedura;

**Sottolotto n. 1.2.:** **piena proprietà** di un capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra (ex Blocco D1), dotato di scoperto pertinente, più la **quota indivisa di proprietà per 1/2** di porzione della strada privata posta ad ovest;

**Sottolotto n. 1.3.:** **piena proprietà** di una porzione di capannone (ex Blocco D2) dotato di scoperto esclusivo, più un antistante piazzale avente una superficie catastale complessiva di mq 1.225, oltre alla **quota indivisa di proprietà per 1/2** di porzione della strada d'accesso dalla pubblica via.

\* \* \* \* \*

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

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per aggiornare i dati catastali dei beni in oggetto e verificare eventuali difformità;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gazzo (PD), per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area, richiedendo il C.D.U. aggiornato;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni e di locazione;
- si sono ispezionati i luoghi in oggetto, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è analizzato il compendio al fine di studiare alcune ipotesi divisionali, considerando i pregi ed i difetti di ciascuna, fino ad individuare la soluzione meglio percorribile;
- si è individuato un notaio di fiducia col quale si è definito l'iter necessario per attuare il progetto di divisione scelto;
- si è individuato un geometra esperto in rilievi topografici e pratiche catastali, incaricandolo di effettuare un rilievo grafico di tutte le porzioni di fabbricato che sconfinavano sullo scoperto comune ed identificarle catastalmente;
- si è discusso e confrontato più volte con la società comproprietaria delle porzioni sconfinanti sulle parti comuni, al fine di individuare uno scambio condiviso per la

cessione in proprietà esclusiva di tali cespiti alla ;

- si sono individuate le quote millesimali appartenenti ai vari comproprietari dei suddetti beni;
- si è fornito alla procedura ed al notaio tutto il supporto tecnico necessario per la definizione dell'accordo con la società comproprietaria;

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito della presente relazione.

\*\*\*\*\*

#### **4. SOTTOLOTTO N. 1.1.**

##### **4.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

##### **4.2. QUALITÀ**

Porzione di capannone adibita ad uffici (Blocco "A"), più un'adiacente porzione ad uso abitazione del custode (Blocco "C"), entrambe dotate di scoperto comune con altra unità immobiliare a destinazione artigianale, estranea alla presente procedura.

##### **4.3. UBICAZIONE**

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, via Vittorio Alfieri nn. 43 e 45 [clicca qui](#).

##### **4.4. DITTA INTESTATA**

\*\*\*\*\*

##### **4.5. UFFICI (BLOCCO "A")**

##### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
89	9	via Vittorio Alfieri n. 14, Piano T.	A/10	1	15 vani	418 m <sup>2</sup>	€ 3.060,01

89	14	via Vittorio Alfieri n. 45, Piano T.	F/4	-	-	-	-
----	----	--------------------------------------	-----	---	---	---	---

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 2, nonché visure storiche per immobile: all. nn. 3-4 e planimetria catastale: n. 5);

**CONFINI** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord: mapp. 89 sub. 10 e sub. 15; Est, Sud ed Ovest: mapp. 89 sub. 3 e sub. 15.

#### 4.6. **ABITAZIONE (BLOCCO "C")**

##### **DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
89	11	via Vittorio Alfieri n. 45, Piano T.	A/3	1	7,5 vani	200 m <sup>2</sup>	€ 445,44
89	12	via Vittorio Alfieri n. 45, Piano T.	A/3	1	1,5 vani	5 m <sup>2</sup>	€ 89,09

(cfr. sempre elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 2, nonché visure storiche per immobile: all. nn. 6-7 e planimetrie catastali: nn. 8-9).

**CONFINI** (in senso orario secondo il catasto fabbricati):

Nord: mapp. 89 sub. 9 e sub. 14; Est: mapp. 89 sub. 9 e sub. 15; Sud: mapp. 89 sub. 15; Ovest: mapp. 89 sub. 9.

**I blocchi A e C** assieme al **B** costituiscono l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10, mapp. 89 di are 74.27, ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 10, nonché visura storica per immobile: all. n. 11).

Fanno parte della costruzione le **comproprietà** comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti nonché sull'area coperta e scoperta del fabbricato; quest'ultima

individuata col mapp. 89 sub. 15 stesso Comune e foglio, B.C.N.C. a tutti i subalterni.

#### **4.7. DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.**

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione della quale sono parte integrante ed alle quali si rimanda.

Trattasi di una porzione di capannone adibita ad uffici (Blocco "A"), più una adiacente ad uso abitazione del custode (Blocco "C"), dotate di scoperto comune con altra unità immobiliare a destinazione artigianale, estranea alla presente procedura. Il tutto ubicato in Comune di Gazzo, frazione di Villalta, con accesso dai civici n. 43 (il blocco C) e n. 45 (il blocco A) di via Vittorio Alfieri, asse viario locale che collega il centro cittadino di levante con la frazione di Villalta posta ad ovest.

Il fabbricato contenente i sottolotti in oggetto comprende anche il blocco "B", appartenente a ditta terza, estranea alla presente procedura. Tutti e tre i blocchi costituiscono e sono pertanto parte della medesima costruzione dalla conformazione geometrica regolare, orientata lungo l'asse nord-sud, che si articola su un solo piano fuori terra. La parte estrema a sud, fronteggiante via Alfieri, contiene i blocchi "A" e "C", seguita dal blocco "B" che si sviluppa in direzione nord fino a collegarsi col blocco "D2" (sottolotto n. 3).

La mancanza di una sintassi progettuale appare evidente sia negli alzati, dove si possono distinguere varie tipologie di aperture variamente rimaneggiate, che a livello compositivo, in cui è evidente la giustapposizione di varie unità prive di un rigore geometrico-distributivo. A sottolineare l'intersezione dei locali, intervengono inoltre taluni ambienti ad uso comune difficilmente attribuibili ad una determinata unità. La promiscuità dell'impianto testimonia come in questo caso la "funzione" abbia determinato e variato la "forma" di uno spazio oramai in parziale disuso.

**Il blocco "A"** (mapp. 89 sub. 9: foto n. 1): dalla conformazione geometrica ad "L" rovesciata; dotato di doppio accesso dallo scoperto comune con "bussole vetrate" di complessivi mq 7,00, contiene un disimpegno (foto n. 2), gli attuali uffici (foto esemplificative nn. 3-4), la sala riunioni (foto n. 5), posti nella parte ovest del blocco, bagni con anti e locali archivio (foto n. 6), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 408,00 circa; più una parte retrostante il blocco "C", di fatto adibita come locale magazzino parzialmente soppalcato e garage pertinenti all'abitazione (foto nn. 7-8), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 182,00 circa, più il soppalco di mq 58,00 circa. Dal locale magazzino, si accede anche ad un piccolo vano interrato utilizzato come cantina (foto nn. 9-10), di complessivi mq 14,50 circa.

**Il blocco "C"** (mapp. 89 sub. 11: foto n. 11): posto a sud-est, sulla parte terminale del fabbricato; con parte della facciata esterna rivestita in pietra, costituisce di fatto l'ingresso principale del fabbricato, composta da un portico antistante l'ingresso di mq 12,00 circa (foto n. 12), che anticipa l'ingresso alla zona giorno costituita da un soggiorno (foto n. 13), un salotto con piccolo soppalco (foto n. 14), cucina, di cui una porzione ricavata all'interno del locale magazzino appartenente alla precedente unità immobiliare (foto nn. 15-16), corridoio nella zona notte (foto n. 17), tre camere (foto esemplificative nn. 18-19) di cui una dotata di bagno esclusivo, più un ulteriore bagno, locali sgombero-ripostiglio (foto n. 20), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 251,60 circa.

Lo scoperto comune confina ad ovest con quello pertinente al sottolotto n. 1.2., con il quale è in continuità e da sempre utilizzato in promiscuità.

L'intero complesso è dotato delle seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: rialzato di tipo galleggiante con quadrelli in granito (uffici blocco A); in ceramica (bagni); in gres (parte ovest del blocco A);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (bagni);

controsoffitti: pannelli in fibra minerale (uffici blocco A);

serramenti esterni:

principalmente finestre con telaio in alluminio anodizzato e vetrocamera, accesso agli uffici costituiti da bussola esterna con telaio in alluminio e vetro camera.

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

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

impianto di riscaldamento: a gas metano (zona uffici del blocco A, abitazione del blocco C);

impianto idrosanitario: con sanitari in vitrochina bianchi;

impianto di videosorveglianza: con telecamere interne/esterne.

#### **4.8. 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 dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare che:

**il Fabbricato contenente il sottolotto in oggetto** è stato edificato/legittimato con:

- Autorizzazione Edilizia n. 508 del 04.04.1968 relativa alla costruzione di un nuovo stabilimento industriale (cfr. all. n. 12) e successivo certificato di abitabilità e di agibilità n. 508 del 15.03.1969 (cfr. all. n. 13);
- Autorizzazione Edilizia n. 818 del 12.12.1973 relativa all'ampliamento dello stabilimento industriale per la lavorazione del ferro (cfr. all. n. 14) e successivo

- certificato di agibilità n. 818 del 28.12.1974 (cfr. all. n. 15);
- L.E. n. 958 del 21.11.1975 relativa ad opere di ampliamento fabbricato con porticato d'ingresso (cfr. all. n. 16);
  - C.E. in sanatoria n. 2333/502 del 16.12.1991 per opere realizzate in epoche diverse in assenza o in difformità di autorizzazioni (cfr. all. n. 17);
  - D.I.A. n. 99/98 del 05.05.1998 (cfr. all. n. 18), per opere di demolizione di recinzione esistente;
  - D.I.A. n. 10/02 del 09.01.2002 (cfr. all. n. 19), per opere interne relative alla zona uffici;
  - C.E. n. 25/2002 del 15.04.2002 (cfr. all. n. 20) per lavori di adeguamento edificio industriale, sistemazione uffici, ampliamento abitazione di servizio, realizzazione impianti tecnologici e modifiche prospettiche, alla quale seguiva il certificato di agibilità n. 23/2002 del 04.09.2002 (cfr. all. n. 21) relativo agli uffici;
  - D.I.A. prot. n. 01612 del 24.02.2004 (cfr. all. n. 22), per lavori di manutenzione straordinaria: tettoia impianto tecnologico;
  - P.d.C. n. C04/0027 del 19.07.2004 (cfr. all. n. 23) e successivo P.d.C. n. C05/0073 del 27.10.2005 variante in corso d'opera (cfr. all. n. 24), per lavori ampliamento abitazione di servizio e realizzazione di un vano seminterrato per impianto tecnologico, al quale seguiva la dichiarazione di fine lavori prot. n. 7225 del 26.07.2007 (cfr. all. n. 25).

**Dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:**

- le bussole d'ingresso agli uffici sono difformi rispetto a quelle autorizzate;
- lievi difformità distributive all'interno degli uffici e dell'abitazione, ove il locale sgombero (utilizzato come lavanderia) ne è parte integrante;

- ricavo di un ulteriore bagno all'interno dell'abitazione nel locale autorizzato come ripostiglio;
- il soppalco ricavato all'interno del magazzino è privo di legittimazione e pertanto completamente abusivo;
- una porzione di cucina ricavata all'interno dello spazio autorizzato come magazzino è priva di legittimazione;
- lievi difformità prospettiche.

Infine, non si esclude che il manto di copertura possa essere realizzato da onduline in eternit.

#### **4.9. REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.**

Con prot. n. 8359 del 03.11.2010 veniva presentata Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. all. n. 26) che coinvolgeva anche gli immobili dei successivi sottolotti nn. 2 e 3, oltre ad altri che non sono oggetto della presente analisi.

Gli abusi oggetto di regolarizzazione sono meglio precisati nella relazione tecnica allegata alla domanda (cfr. all. n. 27).

Con raccomandata A R del 04.11.2011, prot. n. 008659 (cfr. all. n. 28), l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo, dando parere favorevole, comunicava che al fine del rilascio del Permesso di Costruire sarebbe stato necessario integrare la domanda con ulteriore documentazione di cui, tra l'altro, quella relativa a:

- a. determinazione di una servitù di inedificabilità vicino ai mapp.li 95 e 212 del Catasto Terreni, con apposita convenzione da trasciversi nei registri immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati sia sempre rispettata;
- b. monetizzazione di un'area a parcheggio pubblico convenzionata da stralciare, per

un importo pari ad € 98.608,00;

- c. attestazione del versamento, presso la Tesoreria Comunale della sanzione amministrativa pari ad € 34.575,52;
- d. ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale del contributo relativo al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché quello relativo alla sistemazione ambientale dei luoghi, pari a complessivi € 2.531,58.

Il tempo per la produzione di detta documentazione, fissato entro e non oltre 120 giorni dalla data di notifica della raccomandata stessa. Con la precisazione che, trascorso inutilmente detto termine, la ditta richiedente viene considerata rinunciataria del titolo richiesto. Si precisa inoltre che, al decadere del termine, per ottenere nuovamente il Permesso di costruire dovrà essere presentata ex novo un'istanza correlata dalla necessaria documentazione. A seguito del rilascio e della conclusione del titolo autorizzativo, sarà così possibile presentare la relativa richiesta di agibilità.

Da quanto accertato, ad oggi detto P.d.C. non risulta rilasciato, pertanto, la domanda è decaduta e gli immobili si trovano ancora nel medesimo stato in cui si trovavano all'epoca della richiesta.

Tuttavia, da successiva corrispondenza inviata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, emergeva la disponibilità da parte dell'Amministrazione di rilasciare il permesso in sanatoria a patto che vengano portate a termine tutte le prescrizioni previste di cui alla raccomandata del 04.11.2011 (cfr. comunicazione del 29.08.2012: all. n. 29, nonché raccomandata AR del 05.03.2013: all. n. 30).

In merito si evidenzia:

- che, per quanto riferito allo scrivente, la sanzione amministrativa di € 34.575,52 è

già stata versata;

- che per quanto riguarda la determinazione della servitù di inedificabilità vicino ai mapp.li 95 e 212 del Catasto Terreni, per garantire il rispetto della distanza minima tra i fabbricati, è stata fornita allo scrivente copia di una scrittura privata del 03.10.2005, in cui i confinanti autorizzavano la società \_\_\_\_\_ ad edificare a metri lineari 3,52, in ampliamento al fabbricato insistente sul mapp. 89 del Catasto Terreni. Pertanto, Allo stato attuale sembrerebbe che i confinanti nulla abbiano da ostare alla stipula della richiesta convenzione di inedificabilità, necessaria al rilascio del P.d.C. in sanatoria. In ogni caso, la costituzione della servitù non andrebbe a regolarizzare illeciti appartenenti al sottolotto in oggetto, ma ampliamenti sullo scoperto comune che, a parere del sottoscritto architetto, potrebbero essere rimossi.

Lo scoglio economico più rilevante da superare rimarrebbe la monetizzazione dell'area a parcheggio per € 98.608,00, che tuttavia anche in questo caso dovrebbe riguardare altre unità immobiliari non appartenenti al presente sottolotto n. 1.1.

Infine, al rilascio del P.d.C. dovrà essere presentata la richiesta di agibilità, alla quale dovrà essere allegata a supporto tutta la documentazione necessaria.

I costi da sostenere relativi a quanto innanzi evidenziato non sono in questa sede facilmente individuabili in quanto il palinsesto del compendio immobiliare in oggetto, offre uno scenario complesso ed articolato che non ne permette una quantificazione puntuale.

A tale difficoltà si aggiunge:

- il lungo periodo ormai trascorso dalle suddette comunicazioni da cui potrebbe emergere un aggiornamento sostanziale degli importi innanzi determinati;

- l'impossibilità di definire gli adattamenti legati in modo sostanziale all'eventuale nuovo uso dell'immobile;
- la sostituzione delle onduline di copertura in eternit con altre in fibrocemento.

In assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore degli immobili 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 i beni possono essere comunque trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

#### **4.10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Come già relazionato, alcuni spazi censiti di pertinenza agli uffici, sono di fatto utilizzati in modo esclusivo dall'abitazione.

A seguito della regolarizzazione amministrativa, sarà pertanto necessario aggiornare anche la documentazione catastale dei beni secondo lo stato effettivo dei luoghi.

Sarà necessario anche correggere l'intestazione catastale delle unità immobiliari corrispondenti al mapp. 89 sub. 12 e 14.

Il costo da sostenere per tali incombenze si ritiene possa essere compreso nel minor valore del 20% quantificato per la regolarizzazione amministrativa del compendio nel capitolo che precede.

#### **4.11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.**

Il Comune di Gazzo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in **Z.T.O. "D1" Destinata ad Attività Produttive Artigianali ed Industriali di completamento** (cfr. C.D.U. all. n. 31 e

stralcio Tav. del P.R.G.: all. n. 32), disciplinata in via principale dall'art. 24 delle relative N.T.A. (cfr. all. n. 33).

Parte del sottolotto è interessata inoltre da fascia di rispetto stradale. Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

#### 4.12. PROVENIENZA

##### **Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 89 sub. 9:**

Al ventennio ne era proprietaria esclusiva (allora con diversa identificazione e consistenza) la società \_\_\_\_\_ con sede a Gazzo, C.F. \_\_\_\_\_, essendogli pervenuto dalla società \_\_\_\_\_, con sede a Limena (PD) \_\_\_\_\_, con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Successivamente il bene veniva ceduto alla società \_\_\_\_\_ con sede a Bologna \_\_\_\_\_, con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Con Atto di Fusione e cambio denominazione sociale n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Angelo Busani di Milano, ivi registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1T e debitamente trascritto presso la Conservatoria, la società \_\_\_\_\_ modificava la propria denominazione sociale in \_\_\_\_\_ con sede a Bologna, mantenendo inalterato il Codice Fiscale.

Con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_, sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 34), trascritto presso la

Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la società \_\_\_\_\_  
cedeva il bene alla società \_\_\_\_\_ in Liquidazione.

**Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 89 sub. 11:**

Al ventennio ne era proprietaria esclusiva (allora con diversa identificazione e consistenza) la società \_\_\_\_\_ con sede a Gazzo, C.F. \_\_\_\_\_, essendogli pervenuto dalla società \_\_\_\_\_ con sede a Limena (PD) \_\_\_\_\_, con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria della società \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_, sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 35), registrato a Padova 2 il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ la suddetta società veniva trasformata da \_\_\_\_\_ con l'assunzione della denominazione \_\_\_\_\_.

**Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 89 subb. 12 e 14:**

Al ventennio tali unità immobiliari erano porzioni di abitazione ed ufficio insistenti su porzione dello scoperto comune (allora censito col sub. 3) e pertanto erano in comproprietà (con quote indefinite) della società \_\_\_\_\_ e della società \_\_\_\_\_.

Successivamente, con atto di permuta n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Emanuela Carrucci di Padova (cfr. all. n. 36), ivi registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la società \_\_\_\_\_ diveniva, tra l'altro, proprietaria esclusiva di tali unità immobiliari.

#### **4.13. STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1.**

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, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

##### **Criteri di Stima:**

Come già evidenziato nel capitolo "regolarizzazione del lotto", i beni in oggetto possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tuttavia, occorre evidenziare che il compendio immobiliare di cui trattasi, rappresenta il tipico caso molto diffuso nel territorio circostante di spazio dedicato ad attività produttiva-artigianale, connesso con quello direzionale ed abitativo.

Il tal senso, si è in presenza di quel tipo di edificazione o complesso immobiliare generalmente occupato da un nucleo familiare, che privo di una concezione sintattica progettuale dello spazio, è perlopiù il risultato delle annessioni temporali successive operate in funzione delle esigenze professionali e/o abitative dei proprietari. La promiscuità dell'impianto testimonia come anche in questo caso la "funzione" abbia determinato e variato la "forma" di uno spazio.

I beni oggetto di analisi e quelli produttivi adiacenti, anche se giuridicamente intestati a ditte diverse, di fatto sono appartenuti sempre alla stessa famiglia e, come sovente accade in casi analoghi, in presenza di nuovi interventi edilizi che modificano l'assetto progettuale originario mediante il cambio di destinazione d'uso o l'annessione-ampliamento di alcune porzioni di fabbricato, non si sono di fatto attuati tutti gli

accorgimenti necessari per rendere indipendente ciascuna unità, mantenendo così inalterata una condizione di condivisione e promiscuità (a livello distributivo ed impiantistico) di alcuni luoghi e servizi.

L'abitazione del custode (trasformata in appartamento pregiato dai proprietari), e la zona uffici non possono essere gestite autonomamente, poiché entrambe le unità sono legate (pertinenti) alla parte produttiva del fabbricato (blocco "B"), la quale appartiene però alla società che attualmente conduce il ramo d'affitto aziendale che non è oggetto di vendita.

La stima effettuata dallo scrivente per l'ammissione della società al Concordato Preventivo, comprendeva anche l'adiacente porzione produttiva e la valutazione è stata espressa considerando l'intero comparto costituito da spazio produttivo, spazio direzionale ed abitativo.

Con l'attuale conformazione, non è invece oggi contemplabile che il presente sottolotto possa godere di propria autonomia, in quanto urbanisticamente è inscindibilmente legato all'adiacente porzione produttiva e quindi la sua appetibilità commerciale ne risente sensibilmente.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);

All'intero stimato verrà detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo risultante corrisponderà al valore del sottolotto.

Per le tipologie immobiliari in oggetto, il metodo di valutazione normalmente adottato dagli operatori di settore è quello "comparativo" che utilizza dati di beni frutto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo molto efficace all'interno di centri urbani, per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione. Difatti, la ricerca di qualche recente atto di compravendita relativo ad immobili simili, ha conseguito esito negativo, a conferma quindi che transazioni relative a capannoni o uffici-abitazioni pertinenti a fabbricati artigianali/produttivi, per la zona in oggetto sono molto sporadiche.

Per il caso di specie, si ritiene pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati agli immobili in esame.

Il Borsino immobiliare esprime per:

- **uffici** i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 37):

Minimo: € 678,00/mq;      Medio: € 768,00/mq;      Massimo: € 858,00/mq.

- **abitazioni** in fascia media (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina all'abitazione da valutare, sebbene presenti finiture di pregio), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 38):

Minimo: € 721,00/mq;      Medio: € 820,00/mq;      Massimo: € 919,00/mq.

Considerando la vocazione prettamente artigianale del compendio, si osserva che i suddetti tabellari si riferiscono ad abitazioni o uffici indipendenti, realizzati in zone più centrali, mentre quelli in oggetto, anche dal punto di vista costruttivo, sono realizzati con la medesima tecnologia utilizzata per la parte artigianale. Per tale motivo si ritiene di abbattere i suddetti importi del 20% circa ottenendo i seguenti valori unitari:

- **uffici**:      Minimo: € 542,40/mq; Medio: € 614,40/mq; Massimo: € 686,40/mq.

- **abitazioni**:      Minimo: € 576,80/mq; Medio: € 656,00/mq; Massimo: € 735,00/mq.

## STIMA DELL'INTERO

### Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

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

Le superfici commerciali sono state ricavate dagli elaborati di progetto.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
89	9-14	Bussole di accesso	7,00	0,35	2,45
		Uffici	408,00	1,00	408,00
		Magazzino pertinente all'abitazione sub. 11	182,00	0,70	127,40
		Soppalco su magazzino pertinente abitazione sub. 11	58,00	0,35	20,30
	11-12	portico abitazione del custode	12,00	0,35	4,20
		Abitazione del custode p. terra	251,60	1,00	251,60
		Cantina p. interrato	14,50	0,30	4,35

**818,30**

VALORE DELL'INTERO (a corpo): **€ 530.000,00.**

(diconsi Euro cinquantotrentamilavirgolazero).

### STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.1

Determinato dal valore dell'intero, detratta la spesa per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 20%), nonché, la riduzione in

percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

**VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.1:** (€ 530.000,00 – 20%) – 15% = € 360.400,00.

Arrotondabili ad **€ 360.000,00**.

(diconsi Euro trecentosessantamilavirgolazero).

\*\*\*\*\*

## 5. SOTTOLOTTO N. 1.2.

### 5.1. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

### 5.2. QUALITÀ

Capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra, dotato di scoperto esclusivo e cabina elettrica servente anche altre unità (Blocco D1), più la comproprietà indivisa per ½ dell'adiacente strada privata ad ovest.

### 5.3. UBICAZIONE

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, via Vittorio Alfieri n. 41 [clicca qui](#).

### 5.4. DITTA INTESTATA

### 5.5. DESCRIZIONE CATASTALE

#### 1. Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
94	5	via Vittorio Alfieri n. 41, Piano T-1	D/7	-	-	-	€ 11.500,00
94	6	via Vittorio Alfieri n. 41, Piano T.	D/1	-	-	-	€ 137,82

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 39, nonché visure storiche per immobile: all. nn. 40-41 e planimetrie catastali: nn. 42-43);

Costituenti la porzione di fabbricato eretto sull'area censita al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10, mapp. 94 di are 37.25, ente urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 44, nonché visura storica per immobile: all. n. 45).

**2. Unità immobiliare distinta al:**

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
426	-	via Vittorio Alfieri n. 43, Piano T	D/7	-	-	-	€ 126,16

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 46 e planimetria catastale: nn. 47);

Costituente la restante porzione di fabbricato eretto sull'area censita al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10, mapp. 426 di are 00.33, ente urbano (cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 44, nonché visura storica per immobile: all. n. 48).

**3. Fa parte del sottolotto la comproprietà indivisa per la quota di 1/2 della strada privata gravata da servitù di passaggio, censita al:**

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
425	-	via Vittorio Alfieri n. 39, Piano T	F/1	-	750 m <sup>2</sup>	-	-

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 49);

Censita anche al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10, mapp. 425 di are 07.50, ente urbano (cfr. area evidenziata in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 44, nonché visura storica per immobile: all. n. 50).

## 5.6. CONFINI

- **dell'intero fabbricato** (da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp. nn. 424 – 89 stesso Comune e Foglio, via V. Alfieri, mapp. n. 425 stesso Comune e Foglio;
- **della strada privata** (da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp. nn. 423 – 94 stesso Comune e Foglio, via V. Alfieri, mapp. nn. 405 – 273 – 394 stesso Comune e Foglio.

## 5.7. DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione della quale sono parte integrante ed alle quali si rimanda.

Trattasi di un capannone con antistante corpo uffici sviluppato su due livelli fuori terra, dotato di scoperto esclusivo e cabina elettrica servente anche altre unità, più la comproprietà indivisa per ½ dell'adiacente strada privata ad ovest. Il tutto ubicato in Comune di Gazzo, frazione di Villalta, con accesso dal civico n. 41 di via Vittorio Alfieri, asse viario locale che collega il centro cittadino posto di levante con la frazione di Villalta posta ad ovest.

La costruzione, è costituita da una casa singola fronteggiante via V. Alfieri, sviluppata su due livelli fuori terra (foto nn. 21) contenente in passato spazi adibiti ad ufficio, con retrostante ed adiacente lungo capannone (foto n. 22) e cabina elettrica (foto n. 23).

**La casa singola** risalente agli anni '60 del secolo scorso, risulta realizzata con materiali tipici del periodo: struttura portante in muratura di laterizio, solai in latero-cemento, divisori interni in laterizio, copertura a falde inclinate con manto in coppi; lattoneria in lamiera verniciata, intonaco esterno al civile.

**Il piano terra** è composto da un ingresso centrale con vano scala per l'accesso al

livello superiore (foto n. 24), tre locali ad uso ufficio, più uno archivio (foto esemplificative nn. 25-26), oltre ad un disimpegno ricavato in parte del sottoscala, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 187,50 circa;

Il piano primo è composto da un pianerottolo d'arrivo centrale, tre locali ad uso ufficio (foto esemplificative nn. 27-28), oltre ad un disimpegno con servizi igienici e locale ripostiglio, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 187,50 circa, più un poggiolo sulla facciata sud, che si articola su una superficie complessiva di mq 8,00 circa.

**Il retrostante capannone** dall'impianto planimetrico rettangolare allungato, orientato lungo l'asse nord-sud, posto parallelamente al fabbricato contenente i precedenti blocchi "A" e "C"; risulta composto da una parte originaria (quella sud-est), risalente agli anni '60 del secolo scorso, realizzata con struttura portante in muratura con copertura a botte costituita da pannelli di cls sostenuti da travi tralicciate; manto in lastre di lamiera e controsoffitto interno (foto nn. 29-30). Gli ampliamenti successivi sui lati ovest e nord, sono stati invece realizzati con struttura portante mista in cls e/o laterizio, copertura con travi in cls ad "Y" e manto con pannelli ondulati e sottostanti pannelli controsoffitto (foto nn. 31-32); il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 1.863,00 circa, più il laboratorio con impianto di verniciatura, posto nella parte terminale, di complessivi mq 364,20 circa (foto nn. 33-34).

**La cabina elettrica** posizionata ad est, in corrispondenza dell'inizio del capannone, si articola su una superficie di complessivi mq 12,00 circa.

Lo scoperto esclusivo sul lato est, in continuità con quello del limitrofo fabbricato contenente il precedente sottolotto n. 1.1., risulta da sempre utilizzato in promiscuità.

Il tutto si articola su una superficie lorda di mq 1.330,00 circa.

Il sottolotto è dotato delle seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in ceramica (blocco uffici, bagni); in cemento industriale (capannone e gran parte dello scoperto);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (bagni);

serramenti esterni: in legno con tapparelle in pvc nel blocco antistante, con telaio in alluminio anodizzato nella zona capannone, portone carraio in pannelli tipo sandwich ad impaccamento laterale.

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: il blocco uffici con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica, la zona capannone di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti e adeguatamente distribuiti;

impianto di riscaldamento: a gas metano (corpo antistante);

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina bianchi; per i sanitari delle zone capannone l'acqua calda viene prodotta da scaldabagno a parete ove presente;

impianto di videosorveglianza: con telecamere interne/esterne.

**La porzione di strada privata** posizionata ad ovest del capannone, si articola parallelamente alla costruzione lungo l'asse nord-sud, partendo da via Vittorio Alfieri, dalla quale è separata mediante cancello carrabile, con apertura a scorrimento su rotaia. L'unità immobiliare, che si articola su una superficie catastale di mq 750, è pianeggiante, pavimentata con bitume catramato, risulta utilizzata principalmente come area di sosta automezzi o per deposito a cielo aperto del materiale prodotto dalla società che attualmente occupa il sottolotto (foto da n. 35 a n. 38).

## **5.8. 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 dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare che:

Il presente sottolotto è stato edificato con:

- Autorizzazione Edilizia n. 582 del 03.09.1969 relativa alla costruzione di un laboratorio artigianale con annessa cabina elettrica (cfr. all. n. 51) e successivo certificato di abitabilità n. 582 del 25.01.1971 (cfr. all. n. 52);
- Autorizzazione Edilizia n. 740 del 17.06.1972 per lavori di ampliamento fabbricato artigianale, uffici, abitazione e servizi igienici (cfr. all. n. 53) e successivo certificato di abitabilità n. 740 del 15.09.1973 (cfr. all. n. 54);
- Autorizzazione Edilizia n. 840 del 24.01.1974 per ampliamento di un fabbricato ad uso industriale (cfr. all. n. 55) e successivo certificato di abitabilità n. 740 del 01.12.1975 (cfr. all. n. 56);
- C.E. n. 1040 del 08.03.1977 (cfr. all. n. 57) per ulteriore ampliamento fabbricato ad uso industriale e successivo certificato di abitabilità n. 1040 del 01.09.1977 (cfr. all. n. 58);
- C.E. n. 1870 del 08.11.1985 (cfr. all. n. 59) per lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato industriale;
- C.E. in sanatoria n. 175 del 09.01.1998 (cfr. all. n. 60) per costruzione tettoia;
- D.I.A. n. 108/98 del 12.05.1998 (cfr. all. n. 61) per opere interne di manutenzione straordinaria;
- D.I.A. n. 230/98 del 09.11.1998 (cfr. all. n. 62) per opere interne e di manutenzione straordinaria;
- D.I.A. prot. n. 1180 del 24.02.1999 (cfr. all. n. 63) per costruzione di un impianto tecnologico;

- D.I.A. prot. n. 1188 del 14.02.2002 (cfr. all. n. 64) per opere interne e risanamento conservativo;
- D.I.A. prot. n. 3980 del 07.05.2003 (cfr. all. n. 65) per opere demolizione recinzione esistente (mapp. 225) e costruzione nuova recinzione.

\*\*\*\*\*

**Dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:**

- variazione della sezione di porzione dell'impianto di verniciatura a nord ed apertura di una porta di accesso;
- lievi difformità distributive e prospettiche che probabilmente rientrano nelle tolleranze di legge.

Infine, non si esclude che parte del manto di copertura possa essere costituito da onduline in eternit.

#### **5.9. REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.**

Con prot. n. 8359 del 03.11.2010 veniva presentata Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. sempre all. n. 26) che coinvolgeva anche gli immobili del precedente sottolotto n. 1.1. e del successivo n. 2.3., oltre ad altri che non sono oggetto di analisi.

Gli abusi oggetto di regolarizzazione sono meglio precisati nella relazione tecnica allegata alla domanda (cfr. sempre all. n. 27).

Con raccomandata A R del 04.11.2011, prot. n. 008659 (cfr. sempre all. n. 28), l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo, dando parere favorevole, comunicava che al fine del rilascio del Permesso di Costruire, sarebbe stato necessario integrare la domanda con ulteriore documentazione, di cui tra l'altro quella relativa a:

- a. determinazione di una servitù di inedificabilità vicino ai mapp.li 95 e 212 del Catasto Terreni, con apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati sia sempre rispettata;
- b. monetizzazione di un'area a parcheggio pubblico convenzionata da stralciare, per un importo pari ad € 98.608,00;
- c. attestazione del versamento, presso la Tesoreria Comunale della sanzione amministrativa pari ad € 34.575,52;
- d. ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale del contributo relativo al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché quello relativo alla sistemazione ambientale dei luoghi, pari a complessivi € 2.531,58.

Il tempo per la produzione di detta documentazione fissato entro e non oltre 120 giorni dalla data di notifica della raccomandata stessa. Con la precisazione che, trascorso inutilmente detto termine, la ditta richiedente viene considerata rinunciataria del titolo richiesto. Si precisa inoltre che, al decadere del termine, per ottenere nuovamente il Permesso di costruire dovrà essere presentata ex novo un'istanza correlata dalla necessaria documentazione. A seguito del rilascio e della conclusione del titolo autorizzativo, sarà così possibile presentare la relativa richiesta di agibilità.

Da quanto accertato, ad oggi detto P.d.C. non risulta tuttavia ancora rilasciato, pertanto, la domanda è decaduta e gli immobili si trovano ancora nel medesimo stato in cui si trovavano all'epoca della richiesta.

Tuttavia, da successiva corrispondenza, inviata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale emergeva tuttavia la disponibilità da parte dell'Amministrazione di rilasciare il permesso in sanatoria, a patto che vengano portate a termine tutte le

prescrizioni previste di cui alla raccomandata del 04.11.2011 (cfr. comunicazione del 29.08.2012: all. n. 29, nonché raccomandata AR del 05.03.2013: all. n. 30).

In merito si evidenzia:

- che, per quanto riferito allo scrivente, la sanzione amministrativa di € 34.575,52 è già stata versata;

Lo scoglio economico più rilevante da superare rimarrebbe la monetizzazione dell'area a parcheggio per € 98.608,00, che tuttavia anche in questo caso dovrebbe riguardare altre unità immobiliari non appartenenti al presente sottolotto n. 1.2.

In seguito al rilascio del P.d.C. dovrà essere presentata la richiesta di agibilità, alla quale dovrà essere allegata a supporto tutta la documentazione necessaria.

Le difformità gravanti sul presente sottolotto dovrebbero pertanto essere di facile regolarizzazione (ad eccezione dell'apertura della porta ove è presente l'impianto di verniciatura, poiché prospettando sullo scoperto pertinente al vicino fabbricato contenente il precedente sottolotto n. 1.1., dovrà essere tamponata).

Permane tuttavia l'incognita sulla presenza di eternit sul manto di copertura che, se confermata, andrebbe sostituito con manto analogo in onduline di fibrocemento e graverebbe sensibilmente sul valore del bene.

Dovrà essere inoltre regolamentato l'utilizzo dello scoperto pertinente sul lato est (come meglio verrà esplicitato più avanti).

Pertanto, anche per il presente sottolotto, in assenza di parametri specifici che permettano di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, in detta sede risulta opportuno considerare in-vece un minor valore rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 20% circa, che consideri tutte le variabili sopra espresse.

É parere del C.T.U. che i beni possono essere comunque trasferiti nello stato di fatto

e di diritto in cui gli stessi si trovano.

#### **5.10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Come già relazionato, alcuni spazi censiti di pertinenza agli uffici, sono di fatto utilizzati in modo esclusivo dall'abitazione.

A seguito della regolarizzazione amministrativa, sarà pertanto necessario aggiornare anche la documentazione catastale dei beni secondo lo stato effettivo dei luoghi.

Sarà necessario anche correggere l'intestazione catastale dell'unità immobiliare corrispondente al mapp. 426.

Il costo da sostenere per tali incombenze si ritiene possa essere compreso nel minor valore del 20%, quantificato per la regolarizzazione amministrativa del compendio nel capitolo che precede.

#### **5.11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.**

Il Comune di Gazzo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in **Z.T.O. "D1" Destinata ad Attività Produttive Artigianali ed Industriali di completamento** (cfr. sempre C.D.U. all. n. 31 e stralcio Tav. del P.R.G.: all. n. 32), disciplinata in via principale dall'art. 24 delle relative N.T.A. (cfr. all. n. 33).

Parte del sottolotto è interessata inoltre da fascia di rispetto stradale. Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

\* \* \* \* \*

## 5.12. PROVENIENZA

### **Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 425 e Mapp. 94 sub. 5 e 6:**

Al ventennio ne era proprietaria esclusiva (allora con diversa identificazione) la società \_\_\_\_\_, con sede a Gazzo, C.F. \_\_\_\_\_.

Successivamente il bene veniva ceduto alla società \_\_\_\_\_ in breve \_\_\_\_\_, con sede a Milano C.F. \_\_\_\_\_, con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 66), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la società \_\_\_\_\_ cedeva il bene alla società \_\_\_\_\_.

Infine, con Verbale di Assemblea Straordinaria della società \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_, sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. sempre all. n. 35), registrato a Padova 2 il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la suddetta società veniva trasformata da \_\_\_\_\_, con l'assunzione della denominazione \_\_\_\_\_.

### **Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 426:**

Al ventennio tale unità immobiliare era porzione di scoperto comune del fabbricato contenente l'abitazione e l'ufficio di cui al precedente sottolotto n. 1.1. congiuntamente all'unità produttiva in ditta ivi presente (allora censito col sub. 3) e

pertanto era in comproprietà (con quote indefinite) della società  
e della società

Successivamente, con atto di permuta n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito  
notaio Emanuela Carrucciu di Padova (cfr. sempre all. n. 36), ivi registrato il  
al n. \_\_\_\_\_ serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il  
ai nn. \_\_\_\_\_, la società \_\_\_\_\_ diveniva tra l'altro,  
proprietaria esclusiva di tali unità immobiliari.

### **5.13. SERVITÙ**

La stradina posta ad ovest del sottolotto in oggetto è gravata da *“servitù di passaggio  
con carri, animali, pedoni e mezzi meccanici in genere”*, costituita con atto di divisione  
n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto  
presso la Conservatoria di RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ (cfr. all.  
n. 67). Tale servitù:

- è larga complessivamente ml. 10, ricadente per m. 6 sul terreno ad est (quello  
corrispondente al mapp. 425), e m. 4 sul terreno ad ovest, corrente da nord a sud  
sino alla strada via Villalta (attuale via V. Alfieri) e per tutta la lunghezza del confine;
- è a favore degli immobili in proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ e loro derivati, nonché dei mapp.li 108 e 94 (stessi Foglio  
e Comune), in proprietà di terzi.

Si evidenzia inoltre, che attualmente gli accessi al capannone sul lato est, sono  
possibili mediante l'attraversamento del civico n. 43, quindi percorrendo  
obbligatoriamente una porzione di scoperto pertinente all'adiacente costruzione  
(mapp. 89).

#### **5.14. STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.**

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, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

#### **Criteri di Stima:**

Come già evidenziato nel capitolo "regolarizzazione del lotto", i beni in oggetto possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tuttavia, occorre evidenziare che il compendio immobiliare di cui trattasi, rappresenta il tipico caso molto diffuso nel territorio circostante di spazio dedicato ad attività produttiva-artigianale, connesso con quello direzionale ed abitativo.

Il tal senso si è in presenza di quel tipo di edificazione o complesso immobiliare generalmente occupato da un nucleo familiare, che privo di una concezione sintattica progettuale dello spazio è perlopiù il risultato delle annessioni temporali successive operate in funzione delle esigenze professionali e/o abitative dei proprietari. La promiscuità dell'impianto testimonia come anche in questo caso la "funzione" abbia determinato e variato la "forma" di uno spazio.

I beni oggetto di analisi e quelli produttivi adiacenti, anche se giuridicamente intestati a ditte diverse, di fatto sono appartenuti alla stessa famiglia e, come sovente accade in casi analoghi, in presenza di nuovi interventi edilizi che modificano l'assetto progettuale originario mediante il cambio di destinazione d'uso o l'annessione-ampliamento di alcune porzioni di fabbricato, non si sono di fatto attuati tutti gli

accorgimenti necessari per rendere indipendente ciascuna unità, mantenendo così inalterata una condizione di condivisione e promiscuità (a livello distributivo ed impiantistico) di alcuni luoghi e servizi (si veda ad esempio l'utilizzo promiscuo dello scoperto).

Il fabbricato in oggetto, occupa la maggior parte del lotto di terreno su cui insiste e, a parere dello scrivente architetto, questo squilibrio ne penalizza l'appetibilità, poiché lo scoperto potrebbe essere insufficiente per il naturale svolgimento dell'attività che vi si dovrà insediare (si pensi ad esempio operazioni di carico-scarico merce che necessitano di aree adeguate per la manovra e la sosta degli automezzi da effettuarsi in sicurezza). Permangono inoltre le promiscuità della cabina Enel e dello scoperto ad est. Quest'ultimo dovrà essere regolato-gestito dall'aggiudicatario, con i proprietari dell'adiacente costruzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- **fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante): una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **alla porzione di strada gravata da servitù di passaggio**: una valutazione simbolica in misura, in base alla superficie catastale, secondo la formula €/mq.

Dalla somma del valore delle Porzioni (fabbricato più porzione di strada) deriverà la stima dell'intero, al quale verrà detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo

risultante corrisponderà al valore del sottolotto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo molto efficace all'interno di centri urbani, per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione. Difatti, la ricerca di qualche recente atto di compravendita relativo ad immobili similari, ha conseguito esito negativo, a conferma quindi che transazioni relative a capannoni o uffici-abitazioni pertinenti a fabbricati artigianali/produttivi, per la zona in oggetto sono molto sporadiche.

Per il caso di specie, si è ritenuto pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati agli immobili in esame.

Il Borsino immobiliare esprime per:

- **magazzini** (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina alla costruzione da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 68):

Minimo: € 295,00/mq;      Medio: € 417,00/mq;      Massimo: € 539,00/mq.

**In merito alla porzione di strada**, si osserva come la stessa ricada in zona artigianale D/1, ma di fatto sia priva di edificabilità, inoltre pur essendo una porzione di strada privata è gravata da servitù di passaggio anche a favore di altri fondi.

Per tale motivo, si ritiene di assegnare una valutazione unitaria pari ad € 2,00/mq.

## **STIMA DEL FABBRICATO**

### **Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:**

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

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

Le superfici commerciali sono state ricavate dagli elaborati di progetto.

Part.	Sub.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
94	5 + mapp. 426	Corpo uffici p. terra	187,50	1,10	206,25
		Corpo uffici p. primo	187,50	1,10	206,25
		poggiolo p. primo	8,00	0,25	2,00
		Capannone - deposito	1.863,00	1,00	1.863,00
		Laboratorio impianto di verniciatura	364,20	0,80	291,36
		Scoperto	1.330,00	0,03	39,90
6		Cabina Enel	12,00	0,30	3,60

**2.612,36**

VALORE DEL FABBRICATO (a corpo): **€ 780.000,00.**

(diconsi Euro settecentottantamilavirgolazero).

#### **STIMA DELLA PORZIONE DI STRADA (quota indivisa di ½)**

Mapp. 425: mq 750;

Valore unitario: € 2,00/mq;

VALORE DELLA PORZIONE DI STRADA: (mq 750 x € 2,00) x ½ = € 750,00;

(diconsi Euro settecentocinquantavirgolazero).

#### **STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.2.**

Determinato dalla somma tra il valore fabbricato più quello dei terreni, detratta la

spesa per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 20%), nonché, la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

**VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.2:**  $[(€ 780.000,00 + € 750,00) - 20\%] - 15\% = € 530.910,00.$

Arrotondabili ad **€ 530.000,00.**

(diconsi Euro cinquecentotrentamilavirgolazero).

\*\*\*\*\* \*\*

## **6. SOTTOLOTTO N. 1.3.**

### **6.1. DIRITTO PERIZIATO**

Piena proprietà.

### **6.2. QUALITÀ**

Porzione di capannone (Blocco D2) dotato di scoperto esclusivo, più un antistante appezzamento di terreno avente una superficie catastale di mq 1.013, nonché la comproprietà indivisa per 1/2 dell'adiacente strada privata che consente l'accesso dalla pubblica via.

### **6.3. UBICAZIONE**

Comune di Gazzo (PD), frazione di Villalta, via Vittorio Alfieri tra il civico n. 39 e n. 41 [clicca qui](#).

### **6.4. DITTA INTESTATA**

, con sede a Gazzo (PD), C.F.: (

### **6.5. DESCRIZIONE CATASTALE**

1. **Capannone** Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
122	-	Via Vittorio Alfieri, Piano T.	D/7	-	-	-	€ 3.542,89
162	-						

(cfr. visura storica per immobile: all. n. 69 e planimetria catastale: n. 70);

Costituenti la porzione di fabbricato eretta sulle aree censite al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10:

- mapp. 122 di are 22.19, ente urbano;
- mapp. 162 di are 00.06, ente urbano;

(cfr. aree evidenziate in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 71, nonché visure storiche per immobile: all. nn. 72-73).

**2. Piazzale antistante** Unità immobiliari distinte al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10:

Particella	Superficie	Classamento	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
423	02.12	PRATO IRRIG	2	€ 1,15	€ 0,71
424	10.13	PRATO IRRIG	2	€ 5,49	€ 3,40

**SOMMANO** are 12.25

(cfr. area evidenziata in verde sempre nell'estratto di mappa: all. n. 71 e visure storiche per immobile all. nn. 74-75).

**3. Fa parte del sottolotto la comproprietà indivisa per la quota di 1/2 della strada privata gravata da servitù di passaggio, censita al:**

**Catasto Fabbricati:** Comune di Gazzo (PD), Fg. 10:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
425	-	via Vittorio Alfieri n. 39, Piano T	F/1	-	750 m <sup>2</sup>	-	-

(cfr. sempre visura storica per immobile: all. n. 49);

Censita anche al:

**Catasto Terreni:** Comune di Gazzo (PD), Foglio n. 10, mapp. 425 di are 07.50, ente urbano (cfr. area evidenziata in celeste sempre nell'estratto di mappa: all. n. 71, nonché visura storica per immobile: all. n. 50).

#### **6.6. CONFINI**

- **del fabbricato e del piazzale** (da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp. nn. 249 – 248 – 280 – 203 – 212 – 89 – 94 – 425 – 394 stesso Comune e Foglio;
- **della strada privata** (da nord in senso orario secondo la mappa del catasto terreni): mapp. nn. 423 – 94 stesso Comune e Foglio, via V. Alfieri, mapp. nn. 405 – 273 – 394 stesso Comune e Foglio.

#### **6.7. DESCRIZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.**

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione della quale sono parte integrante ed alle quali si rimanda.

Trattasi di una porzione di capannone (Blocco D2) dotata di scoperto esclusivo, più antistante piazzale avente una superficie catastale di mq 1.225, il tutto ubicato in Comune di Gazzo, frazione di Villalta. L'accesso dalla pubblica via avviene da una strada privata ortogonale, posta a breve distanza del civico n. 41 di via Vittorio Alfieri, asse viario locale che collega il centro cittadino posto di levante con la frazione di Villalta posta ad ovest. Porzione di detta strada (per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ ) fa parte del presente sottolotto.

**La porzione di capannone** (mapp.li 122-162: foto n. 39): ha conformazione geometrica regolare, orientata lungo l'asse est-ovest, ed eretta in adiacenza a nord

del blocco "B" (porzione artigianale estranea alla presente procedura), col quale è collegato internamente. Sul fronte nord, per tutta la sua lunghezza, è altresì presente una tettoia che si sviluppa su una superficie di mq 300,00 circa. Il corpo di fabbrica edificato nello stesso periodo in cui è stato ampliato il capannone appartenente al precedente sottolotto n. 1.2., ne condivide la stessa tipologia costruttiva, struttura portante mista in cls e/o laterizio, copertura con travi in cls ad "Y", manto con pannelli ondulati con sottostanti pannelli controsoffitto (foto da n. 40 a n. 42); il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 774,00 circa.

Lo scoperto pertinente sul lato sud, in continuità con quello del limitrofo fabbricato contenente il precedente sottolotto n. 1.1., risulta da sempre utilizzato in promiscuità. Il tutto si articola su una superficie lorda di mq 1.425,00 circa.

**L'antistante piazzale** (mapp.li 423-424): che si articola su una superficie catastale di mq 1.225, ubicato ad ovest del suddetto capannone, ha conformazione geometrica regolare, risulta pianeggiante e pavimentato (foto nn. 43-44), nonchè delimitato perimetralmente a nord da una parete in cls, ad ovest da un muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica, mentre sui lati sud ed est, essendo privo di recinzione, costituisce un tutt'uno indiviso con la restante parte esterna del complesso immobiliare.

**La porzione di strada privata** posizionata a sud del piazzale, si articola lungo l'asse nord-sud, partendo da via Vittorio Alfieri, dalla quale è separata mediante cancello carrabile con apertura a scorrimento su rotaia. L'unità immobiliare che si articola su una superficie catastale di mq 750, è pianeggiante, pavimentata con bitume catramato, risulta utilizzata principalmente come area di sosta automezzi o per deposito a cielo aperto del materiale prodotto dalla società che attualmente occupa il sottolotto (foto da n. 35 a n. 38).

Il sottolotto è dotato delle seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: in cemento industriale (capannone e gran parte dello scoperto);

serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato nella zona capannone, portone carraio in pannelli tipo sandwich ad impaccamento laterale.

ed è inoltre dotato dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: di tipo esterno con blocchi prese industriali posizionati in vari punti.

È presente il carroponte.

#### **6.8. 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 dello scrivente dall'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare che:

Il presente sottolotto è stato originariamente edificato come ampliamento del fabbricato contenente il sottolotto n. 1.1. (attuale mapp. 89), con le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 995 del 06.06.1976 relativa "*all'ampliamento fabbricato industriale per lavorazione del ferro*" (cfr. all. n. 76) e successivo certificato di agibilità del 14.07.1979 (cfr. all. n. 77);
- C.E. in sanatoria n. 2333/502 del 16.12.1991 per opere realizzate in epoche diverse in assenza o in difformità di autorizzazioni (cfr. sempre all. n. 17);
- D.I.A. prot. n. 4159 del 31.05.2000 (cfr. all. n. 78) per opere di recinzione, accessi carrai e pedonali, relative ad un erigendo fabbricato adiacente, ma che coinvolgevano anche il presente sottolotto;

- D.I.A. a sanatoria prot. n. 7223 del 10.10.2000 (cfr. all. n. 79) per la realizzazione di un setto divisorio con relativa porta comunicante con altra unità immobiliare adiacente;
- C.E. n. 189/99 del e successiva variante in corso d'opera n. 196/2000 del 18.05.2001 (cfr. all. n. 80), relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato adiacente, ma che coinvolge anche il presente sottolotto, mediante l'autorizzazione di una porzione di tettoia sul fronte nord di mq 95,00 circa.

\* \* \* \* \*

**Dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sono emerse le seguenti discrepanze:**

- la tettoia sul fronte nord si articola su una superficie di mq 300 circa, ma ne risulta autorizzata una superficie di mq 117,20 circa;
- il passaggio nella parete divisoria con l'adiacente porzione di capannone insistente sulla particella 203 risulta tamponato;
- sono presenti alcune difformità prospettiche.

Infine, non si esclude che il manto di copertura possa essere costituito da onduline in eternit.

#### **6.9. REGOLARIZZAZIONE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.**

Con prot. n. 8359 del 03.11.2010 veniva presentata Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. sempre all. n. 26) che coinvolgeva anche gli immobili dei precedenti sottolotti, oltre ad altri che non sono oggetto di analisi.

Gli abusi oggetto di regolarizzazione sono meglio precisati nella relazione tecnica allegata alla domanda (cfr. sempre all. n. 27).

Con raccomandata A R del 04.11.2011, prot. n. 008659 (cfr. sempre all. n. 28),

l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo dando parere favorevole, comunicava che al fine del rilascio del Permesso di Costruire sarebbe stato necessario integrare la domanda con ulteriore documentazione, di cui tra l'altro quella relativa a:

- a. determinazione di una servitù di inedificabilità vicino ai mapp.li 95 e 212 del Catasto Terreni, con apposita convenzione da trasciversi nei registri immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati sia sempre rispettata;
- b. monetizzazione di un'area a parcheggio pubblico convenzionata da stralciare, per un importo pari ad € 98.608,00;
- c. attestazione del versamento, presso la Tesoreria Comunale della sanzione amministrativa pari ad € 34.575,52;
- d. ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale del contributo relativo al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché quello relativo alla sistemazione ambientale dei luoghi, pari a complessivi € 2.531,58.

Il tempo per la produzione di detta documentazione fissato entro e non oltre 120 giorni dalla data di notifica della raccomandata stessa. Con la precisazione che, trascorso inutilmente detto termine, la ditta richiedente viene considerata rinunciataria del titolo richiesto. Si precisa inoltre che, al decadere del termine, per ottenere nuovamente il Permesso di costruire dovrà essere presentata ex novo un'istanza correlata dalla necessaria documentazione. A seguito del rilascio e della conclusione del titolo autorizzativo, sarà così possibile presentare la relativa richiesta di agibilità.

Da quanto accertato, ad oggi detto P.d.C. non risulta tuttavia ancora rilasciato, pertanto, la domanda è decaduta e gli immobili si trovano ancora nel medesimo stato in cui si trovavano all'epoca della richiesta.

Tuttavia, da successiva corrispondenza inviata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale emergeva la disponibilità da parte dell'Amministrazione di rilasciare il permesso in sanatoria, a patto che vengano portate a termine tutte le prescrizioni previste di cui alla raccomandata del 04.11.2011 (cfr. comunicazione del 29.08.2012: all. n. 29, nonché raccomandata AR del 05.03.2013: all. n. 30).

In merito si evidenzia:

- che, per quanto riferito allo scrivente, la sanzione amministrativa di € 34.575,52 è già stata versata.

Lo scoglio economico più rilevante da superare rimarrebbe la monetizzazione dell'area a parcheggio per € 98.608,00, che tuttavia anche in questo caso dovrebbe riguardare altre unità immobiliari non appartenenti al presente sottolotto n. 1.3.

In seguito al rilascio del P.d.C. dovrà essere presentata la richiesta di agibilità, alla quale dovrà essere allegata a supporto tutta la documentazione necessaria.

Per quanto attiene al sottolotto in oggetto, sarà altresì necessario renderlo effettivamente indipendente dai fabbricati adiacenti, di cui finora è sempre stato parte integrante. Bisognerà quindi tamponare i passaggi interni, separare eventuali utenze, ecc., Saranno inoltre quasi sicuramente necessari lavori di adeguamento per il nuovo eventuale utilizzo dei luoghi (ad esempio la realizzazione di servizi sanitari).

Permane infine l'incognita sulla presenza di eternit sul manto di copertura che, se confermata, andrebbe sostituito con manto analogo in onduline di fibrocemento che graverebbe sensibilmente sul valore del bene.

Per quanto sopra, le difformità gravanti sul compendio dovrebbero essere di facile regolarizzazione, tuttavia le incognite innanzi elencate e descritte non consentono di definire in modo preciso i costi di regolarizzazione, quindi, anche in detta sede risulta

opportuno considerare in-vece un minor valore rispetto a quello di mercato, nel caso di specie ridotto del 10% circa, che consideri tutte le variabili innanzi espresse. È parere del C.T.U. che i beni possono essere comunque trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

#### **6.10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

Come già relazionato, alcuni spazi censiti di pertinenza agli uffici, sono di fatto utilizzati in modo esclusivo dall'abitazione.

A seguito della regolarizzazione amministrativa, sarà pertanto necessario aggiornare anche la documentazione catastale dei beni secondo lo stato effettivo dei luoghi.

Il costo da sostenere per tale incombenza si può ritenere compreso con il precedente di regolarizzazione amministrativa.

#### **6.11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.**

Il Comune di Gazzo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo tale strumento urbanistico il presente lotto ricade in **Z.T.O. "D1" Destinata ad Attività Produttive Artigianali ed Industriali di completamento** (cfr. sempre C.D.U. all. n. 31 e stralcio Tav. del P.R.G.: all. sempre n. 32), disciplinata in via principale dall'art. 24 delle relative N.T.A. (cfr. sempre all. n. 33).

Parte del sottolotto è interessata inoltre da fascia di rispetto stradale. Il tutto come meglio specificato nel C.D.U. allegato, al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

\* \* \* \* \*

## 6.12. PROVENIENZA

### **Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 122-162:**

Da oltre il ventennio ne era proprietaria esclusiva (allora con diversa identificazione e consistenza) la società .. con sede a Limena (PD) C.F. , essendogli pervenuto dalla società , con sede a Limena (PD), C.F.: con atto di compravendita r di rep. del \_ a rogito notaio Diomede Fatigati di Padova, ivi registrato il al n. ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il ai nn.

Con atto di compravendita n. di rep. del a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 81), registrato all'Ufficio del Registro di Padova 2 il al serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il ai nn. , i beni venivano ceduti alla società , con sede a Gazzo (PD), C.F.:

Infine, con Verbale di Assemblea Straordinaria della società ' n. di rep. del , sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. sempre all. n. 35), registrato a Padova 2 il al n. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il ? ai nn. , la suddetta società veniva trasformata da , con l'assunzione della denominazione

### **Catasto Terreni, Fg. 10, Mapp.li 423 e 424 (ex225):**

Da oltre il ventennio ne era proprietaria esclusiva la società , con sede a Gazzo (PD), C.F. , avendolo acquistato dalla società , con sede a Piazzola Sul Brenta (PD), C.F.: con atto di compravendita n. di rep. del sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 82), registrato

a Padova il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1V ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Successivamente con Verbale di Assemblea n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_, sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 83), registrato a Padova 2 il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, veniva, tra l'altro, trasformata la società da società a responsabilità limitata in società per azioni, assumendo la seguente nuova denominazione \_\_\_\_\_.

Infine, con Verbale di Assemblea Straordinaria della società \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_, sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. sempre all. n. 35), registrato a Padova 2 il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la suddetta società veniva trasformata da \_\_\_\_\_, con l'assunzione della denominazione \_\_\_\_\_.

**Catasto Fabbricati, Fg. 10, Mapp. 425:**

Da oltre il ventennio ne era proprietaria esclusiva (allora facente parte dello scoperto del mapp. 94) la società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in breve \_\_\_\_\_, con sede a Milano C.F. \_\_\_\_\_, avendolo acquisito con atto di compravendita \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

Successivamente, con atto di compravendita n. \_\_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_\_ a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. sempre all. n. 66), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, la società \_\_\_\_\_

cedeva il bene alla società

Infine, con Verbale di Assemblea Straordinaria della società n. di rep. del , sempre a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. sempre all. n. 35), registrato a Padova il al n. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il ai nn. , la suddetta società veniva trasformata da con l'assunzione della denominazione

### **6.13. SERVITÙ**

La stradina privata che consente al presente sottolotto l'accesso dalla pubblica via, posta tra la part. 425 e le particelle 405, 273 e 394 è gravata da "servitù di passaggio con carri, animali, pedoni e mezzi meccanici in genere", costituita con atto di divisione n. di rep. del a rogito notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), trascritto presso la Conservatoria di RR.II. di Padova il ai nn. (cfr. sempre all. n. 67). Tale servitù:

- è larga complessivamente ml. 10, ricadente per m. 6 sul terreno ad est (quello corrispondente al mapp. 425), e m. 4 sul terreno ad ovest, corrente da nord a sud sino alla strada via Villalta (attuale via V. Alfieri) e per tutta la lunghezza del confine;
- è a favore degli immobili in proprietà dei sig.ri e e loro derivati, nonché dei mapp.li 108 e 94 (stessi Foglio e Comune), in proprietà di terzi.

\*\*\*\*\*

**6.14. STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.**

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, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'andamento di mercato del periodo e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente architetto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

**Criteri di Stima:**

Come già evidenziato nel capitolo "regolarizzazione del lotto", i beni in oggetto possono essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tuttavia, occorre evidenziare che il compendio immobiliare di cui trattasi è caratterizzato da una serie di promiscuità con le vicine/adiacenti unità artigianali.

Il tal senso si è in presenza di quel tipo di edificazione o complesso immobiliare che, sebbene giuridicamente appartenga a soggetti differenti, di fatto è sempre stato occupato e gestito dal medesimo nucleo familiare. Il tutto privo di una concezione sintattica progettuale dello spazio è perlopiù il risultato delle annessioni temporali successive operate in funzione delle esigenze professionali dei proprietari. La promiscuità dell'impianto testimonia come anche in questo caso la "funzione" abbia determinato e variato la "forma" di uno spazio.

I beni oggetto di analisi e quelli produttivi adiacenti, anche se giuridicamente intestati a ditte diverse, di fatto sono appartenuti alla stessa famiglia e, come sovente accade in casi analoghi, in presenza di nuovi interventi edilizi che modificano l'assetto progettuale originario mediante il cambio di destinazione d'uso o l'annessione-ampliamento di alcune porzioni di fabbricato, non si sono di fatto attuati tutti gli

accorgimenti necessari per rendere indipendente ciascuna unità, mantenendo così inalterata una condizione di condivisione e promiscuità (a livello distributivo ed impiantistico) di alcuni luoghi e servizi (si veda ad esempio l'utilizzo promiscuo dello scoperto).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero, lo scrivente architetto ritiene di assegnare i seguenti criteri:

- **fabbricato** (comprensivo del terreno sottostante e circostante): una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.);
- **piazzale antistante e porzione di strada gravata da servitù di passaggio**: una valutazione simbolica in misura, in base alla superficie catastale, secondo la formula €/mq.

Dalla somma del valore delle Porzioni (fabbricato più porzione di strada) deriverà la stima dell'intero, al quale verrà detratta la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale, nonché applicato un minor valore (nel caso di specie del 15%), che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto. L'importo risultante corrisponderà al valore del sottolotto.

Il metodo di valutazione normalmente adottato è quello "comparativo" che utilizza dati di beni oggetto di recenti transazioni che risultino confrontabili per giungere ad una puntuale valutazione di un altro immobile. Tuttavia, tale metodo è molto efficace all'interno di centri urbani, ma per tipologie immobiliari come quella in oggetto risulta di difficoltosa applicazione. Diffatti, la ricerca di in quanto si è cercato di reperire qualche recente atto di compravendita relativo ad immobili simili, ma con esito ha conseguito esito negativo, a conferma quindi che transazioni relative a capannoni o uffici-abitazioni pertinenti a fabbricati artigianali/produttivi, per la zona in oggetto sono

molto sporadiche.

Per il caso di specie, si è ritenuto pertanto di consultare i tabellari ufficiali per poi adeguare i valori ivi riportati agli immobili in esame.

Il Borsino immobiliare esprime per:

- **magazzini** (a parere dello scrivente architetto la tipologia edilizia più vicina alla costruzione da valutare), i seguenti valori unitari (cfr. all. n. 68):

Minimo: € 295,00/mq;      Medio: € 417,00/mq;      Massimo: € 539,00/mq.

**In merito:**

- **al piazzale antistante**, si osserva come lo stesso ricada in zona artigianale D/1, ma di fatto sia privo di edificabilità, poiché non può essere considerato lotto indipendente.

Si ritiene di assegnare al bene una valutazione unitaria pari ad € 25,00/mq;

- **alla porzione di strada**, si osserva come anche la stessa ricada in zona artigianale D/1, ma di fatto sia priva di edificabilità, inoltre pur essendo una porzione di strada privata è gravata da servitù di passaggio anche a favore di altri fondi.

Per tale motivo, si ritiene di assegnare una valutazione unitaria pari ad € 2,00/mq.

## **STIMA DEL FABBRICATO**

### **Dati metrici relativi ai beni oggetto di valutazione: superficie commerciale:**

vengono utilizzate le superfici catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate, in quanto il metodo applicato per la loro determinazione è analogo a quello utilizzato anche dallo scrivente architetto, che comprendono in particolare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici commerciali sono state ricavate dagli elaborati di progetto.

Part.	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omog.
122-162	Capannone	774,00	1,00	774,00
	Tettoia	300,00	0,35	105,00
	Scoperto esclusivo	1.425,00	0,03	42,75
				<b>921,75</b>

VALORE DEL FABBRICATO (a corpo): **€ 325.000,00.**

(diconsi Euro trecentoventicinquemilavirgolazero).

#### **STIMA DEL PIAZZALE ANTISTANTE**

Mapp. 423: mq 212;

Mapp. 424: mq 1.013;

Sommano: mq 1.225.

Valore unitario: € 25,00/mq;

VALORE DEL PIAZZALE: mq 1.225 x € 25,00) = € 30.625,00;

(diconsi Euro trentamilaseicentoventicinquevirgolazero).

#### **STIMA DELLA PORZIONE DI STRADA (quota indivisa di ½)**

Mapp. 425: mq 750;

Valore unitario: € 2,00/mq;

VALORE DELLA PORZIONE DI STRADA: (mq 750 x € 2,00) x ½ = € 750,00;

(diconsi Euro settecentocinquantavirgolazero).

**STIMA DEL SOTTOLOTTO N. 1.3.**

Determinato dalla somma tra il valore fabbricato più quello dei terreni, detratta la spesa per la regolarizzazione amministrativa e catastale (minor valore del 10%), nonché, la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

**VALORE DEL SOTTOLOTTO N. 1.3:** [(€ 325.000,00 + € 30.625,00 + € 750,00) – 10%] – 15% = € 272.626,87.

Arrotondabili ad **€ 275.000,00.**

(diconsi Euro duecentosettantacinquemilavirgolazero).

\*\*\*\*\*

**7. OCCUPAZIONE:**

Tutti i sottolotti in oggetto sono in locazione alla :  
con sede a Gazzo (PD), C.F.: , a seguito di atto Cessione d'Azienda autenticato con rep. n. del a rogito notaio Amelia Cuomo di Piazzola sul Brenta (cfr. all. n. 84), registrato a Padova 2 il ( al n. serie 1T e depositato al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Padova il prot. n. .

In merito, si evidenzia che, all'interno dell'art. 5 di tale documento, viene specificato che la vendita "non riguarda beni immobili ed in particolare non riguarda gli immobili in proprietà della Cedente, che verranno posti in vendita dagli Organi del Concordato. Nel caso in cui l'immobile fosse acquistato da terzi che intendessero ottenerne la liberazione, la Cessionaria sarà tenuta a rilasciarlo, libero e sgombero, entro quattro mesi dalla richiesta del nuovo proprietario, al quale spetterà, fino al rilascio, l'indennità di cui al paragrafo che segue.



### **8.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 5088 R.G. e 3196 R.P. del 18.02.2013**

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

...omissis..

a carico: Decreto di ammissione Concordato Preventivo del rep. n.

titolo: Atti Giudiziari;

non indicato;

beni colpiti: non indicato.

diritto:

### **8.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **nn. 35068 R.G. e 8150 R.P. del 05.08.2008**

a favore: MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A., con sede a Milano, C.F.

13300400150;

a carico: , con sede a Gazzo Padovano (PD), C.F.:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del

n. di rep. a rogito notaio Amelia Cuomo di

Piazzola sul Brenta (PD), per la somma di e la durata

di anni 10;

somma iscritta: complessivamente

beni colpiti: Comune di Gazzo Padovano, Catasto Terreni, Fg. 10:

mapp. 225 di are 12.25;

mapp. 162 di are 00.06;

mapp. 122 di are 22.19;

mapp. 94 di are 44.75;

Comune di Gazzo Padovano, Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 2:

mapp. 122 graf. mapp. 162;

mapp. 90, sub. 4;

diritto: piena proprietà.

**nn. 41817 R.G. e 9647 R.P. del 29.10.2010**

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETÀ COOPERATIVA PER  
AZIONI, con sede a Vicenza, C.F. 00204010243;

a carico: \_\_\_\_\_, con sede a Gazzo Padovano (PD), C.F.:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del  
n. \_\_\_\_\_ di rep. a rogito notaio Amelia Cuomo di  
Piazzola sul Brenta (PD), per la somma di € \_\_\_\_\_ e la durata di  
anni 10;

somma iscritta: complessivamente

beni colpiti: Comune di Gazzo Padovano, Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 4:  
mapp. 7, sub. 6 graf. 19;  
mapp. 7, sub. 7 graf. 9 graf. sub. 20;  
Comune di Gazzo Padovano, Catasto Fabbricati, Sez. B, Fg. 2:  
mapp. 89, sub. 11;

diritto: piena proprietà.

**nn. 236 R.G. e 38 R.P. del 04.01.2013**

a favore: BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede a Verona,

C.F. 03700430238;

a carico: \_\_\_\_\_, ..omissis..;

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del \_\_\_\_\_ n.  
di rep. del Tribunale di Padova, per la somma di €

somma iscritta: complessivamente

beni colpiti: Comune di Gazzo Padovano, Catasto Terreni, Fg. 10:  
mapp. 225 di are 12.25;  
Comune di Gazzo Padovano, Catasto Fabbricati, Fg. 4:  
mapp. 7, sub. 6, sub. 19, sub. 7, sub. 9, sub. 20;  
Comune di Gazzo Padovano, Catasto Fabbricati, Fg. 2:  
mapp. 122 e mapp. 162;  
mapp. 90, sub. 4;  
mapp. 89, sub. 11;

diritto: piena proprietà.

\*\*\*\*\*

Tanto per l'incarico ricevuto, ringraziando l'Ill.mo G.D. per la fiducia accordata allo scrivente.

Montegrotto Terme, li 4 dicembre 2025

Il C.T.U.

arch. Davide Ravarotto

## 9. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Schema grafico della composizione dei blocchi;
- Allegato n. 2 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Sottolotto n. 1.1.);
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile catasto fabbricati: Blocco "A";
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile catasto fabbricati: Blocco "A";
- Allegato n. 5 Planimetria catastale: Blocco "A";
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile catasto fabbricati: Blocco "C";
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile catasto fabbricati: Blocco "C";
- Allegato n. 8 Planimetria catastale: Blocco "C";
- Allegato n. 9 Planimetria catastale: Blocco "C";
- Allegato n. 10 Estratto di mappa (Sottolotto n. 1.1.);
- Allegato n. 11 Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.1.);
- Allegato n. 12 Aut. Edilizia n. 508 del 04.04.1968;
- Allegato n. 13 Certificato di agibilità n. 508 del 15.03.1969;
- Allegato n. 14 Aut. Edilizia n. 81 del 12.12.1973;
- Allegato n. 15 Certificato di agibilità n. 818 del 28.12.1974;
- Allegato n. 16 L.E. n. 958 del 07.11.1975;
- Allegato n. 17 C.E. in sanatoria del 16.12.1991;
- Allegato n. 18 D.I.A. n. 99/98 del 05.05.1998;
- Allegato n. 19 D.I.A. del 09.01.2002;
- Allegato n. 20 C.E. n. 25/2002 del 15.04.2002;
- Allegato n. 21 Certificato di agibilità n. 23/2002 del 04.09.2002;
- Allegato n. 22 D.I.A. del 24.02.2004;
- Allegato n. 23 P.d.C. n. C04\_0027 del 19.07.2004;
- Allegato n. 24 P.d.C. n. C05\_0073 del 27.10.2005;

- Allegato n. 25 P.d.C. n. C05\_0073 del 27.10.2005: dich. di fine lavori del 26.07.2007;
- Allegato n. 26 Domanda P.d.C. in sanatoria del 03.11.2010;
- Allegato n. 27 Relazione Tecnica Domanda di Sanatoria;
- Allegato n. 28 Raccomandata A/R del 04.11.2011;
- Allegato n. 29 Comunicazione del 28.02.2012;
- Allegato n. 30 Raccomandata A/R del 05.03.2013;
- Allegato n. 31 C.D.U.;
- Allegato n. 32 Stralcio Tav. di P.R.G.;
- Allegato n. 33 Stralcio N.T.A. di P.R.G.;
- Allegato n. 34 Provenienza: Atto n. 23.533 di rep. del 17.10.2012;
- Allegato n. 35 Provenienza: Atto n. 23.516 di rep. del 05.10.2012;
- Allegato n. 36 Provenienza: Permuta n. 9005 di rep. del 02.07.2025;
- Allegato n. 37 Quotazioni immobiliari de "IL Borsino Immobiliare" per Uffici;
- Allegato n. 38 Quotazioni immobiliari de "IL Borsino Immobiliare" per Abitazioni;
- Allegato n. 39 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 40 Visura storica per immobile catasto fabbricati (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 41 Visura storica per immobile catasto fabbricati (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 42 Planimetria catastale (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 43 Planimetria catastale (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 44 Estratto di mappa (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 45 Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 46 Visura storica per immobile catasto fabbricati (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 47 Planimetria catastale (Sottolotto n. 1.2.);
- Allegato n. 48 Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.2.);

- Allegato n. 49    Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 50    Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 51    Autorizzazione Edilizia n. 582 del 03.09.1969;
- Allegato n. 52    Certificato di abitabilità n. 582 del 25.01.1971;
- Allegato n. 53    Autorizzazione Edilizia n. 740 del 17.06.1972;
- Allegato n. 54    Certificato di abitabilità n. 740 del 15.09.1973;
- Allegato n. 55    Autorizzazione Edilizia n. 840 del 24.01.1974;
- Allegato n. 56    Certificato di abitabilità n. 840 del 01.12.1975;
- Allegato n. 57    C.E. n. 1040 del 09.03.1977;
- Allegato n. 58    Certificato di abitabilità n. 1040 del 01.09.1977;
- Allegato n. 59    C.E. 1870 del 08.11.1985;
- Allegato n. 60    C.E. in sanatoria n. 175 del 09.01.1998;
- Allegato n. 61    D.I.A. n. 108/98 del 12.05.1998;
- Allegato n. 62    D.I.A. n. 230/98 del 09.11.1998;
- Allegato n. 63    D.I.A. del 24.02.1999;
- Allegato n. 64    D.I.A. del 11.02.2002;
- Allegato n. 65    D.I.A. del 07.05.2003;
- Allegato n. 66    Provenienza: Atto n. 17.506 di rep. del 09.05.2007;
- Allegato n. 67    Trascrizione atto costituzione servitù di passaggio del 1976;
- Allegato n. 68    Quotazioni immobiliari de "IL Borsino Immobiliare" per capannoni;
- Allegato n. 69    Visura storica per immobile catasto fabbricati (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 70    Planimetria catastale (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 71    Estratto di mappa (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 72    Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 73    Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.3.);

- Allegato n. 74    Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 75    Visura storica per immobile catasto terreni (Sottolotto n. 1.3.);
- Allegato n. 76    L.E. 995 del 19.05.1976;
- Allegato n. 77    Certificato di agibilità n. 995 del 14.07.1979;
- Allegato n. 78    D.I.A. n. 4159 del 31.05.2000;
- Allegato n. 79    D.I.A. a sanatoria n. 7223 del 10.10.2000;
- Allegato n. 80    C.E. n. 196/2000 del 18.05.2001;
- Allegato n. 81    Provenienza: Atto n. 13.702 di rep. del 6.07.2004;
- Allegato n. 82    Provenienza: Atto n. 11.726 di rep. del 19.03.2003;
- Allegato n. 83    Provenienza: Atto n. 12.960 di rep. del 03.10.2003;
- Allegato n. 84    Contratto affitto d'Azienda;
- Allegato n. 85    Comodato d'uso gratuito abitazione;
- Allegato n. 86    Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.: Padova.

\* \* \* \* \*

