

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr.ssa Maria Antonia Maiolino

FALLIMENTO N. 169N/2013 R.G.

CURATORE: dr.ssa **Monica Benetollo** di Padova, via A. da Bassano n. 30.

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

Fallimento della società:

SOLAR SYSTEMS S.R.L., con sede a Due Carrare (PD), in via Vo' di Placca n. 52,
C.F. n. 00105650147, n. REA PD-153641, avente ad oggetto produzione di tende e
pannelli, accessori e guarnizioni per arredamento; produzione macchinari inerenti
l'attività; legalmente rappresentata dal sig. **Danieli Alberto**, nato a San Cristobal
(Venezuela) il 05.03.1961, C.F. n. DNL LRT 61C05 Z614Q.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1. Incarico –Quesito	pag.	2
2. Premessa	pag.	2
3. Indagini svolte	pag.	3
4. Dati identificativi del lotto	pag.	4
4.1. Diritto Venduto	pag.	4
4.2. Ditta Intestata	pag.	4
4.3. Ubicazione	pag.	4

4.4.	Qualità	pag.	4
4.5.	Descrizione Catastale	pag.	4
4.6	Confini	pag.	5
4.7.	Descrizione del Lotto	pag.	5
4.8.	Occupazione	pag.	11
5.	Regolarità Edilizia	pag.	13
6.	Regolarizzazione del Lotto	pag.	15
7.	Destinazione Urbanistica dell'area	pag.	18
8.	Provenienza	pag.	18
9.	Formalità pregiudizievoli	pag.	19
9.1.	Trascrizioni pregiudizievoli	pag.	19
9.2.	Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	19
10.	Prestazione Energetica del Lotto	pag.	20
11.	Stima del lotto	pag.	21
12.	Elenco Allegati	pag.	25

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2313, veniva nominato dal Curatore Fallimentare dr.ssa Monica Benetollo, mediante conferimento di incarico del 11.07.13, per la stima dei beni immobili componenti il patrimonio della società fallita.

2. PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e della documentazione messa a disposizione

allo scrivente, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Due Carrare (PD), frazione di Terradura, in via Vo' di Placca nn. 52-54.

Trattasi della **piena proprietà** di un articolato fabbricato a destinazione produttiva sviluppato su quattro piani fuori terra, dotato di ampia zona uffici ed appartamento per il custode.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

3. INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate indagini 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 del Comune di Due Carrare per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo il relativo C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 50 stampe;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;

- si sono effettuati tutti gli accertamenti necessari per determinare la classificazione energetica degli immobili in oggetto, realizzando poi il relativo attestato di prestazione;
 - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

* * * * *

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. DIRITTO VENDUTO

piena proprietà.

4.2. DITTA INTESTATA

SOLAR SYSTEMS S.r.L., con sede a Due Carrare (PD), C.F.: 00105650147.

4.3. UBICAZIONE

Comune di Due Carrare (PD), frazione di Terradura, via Vo' di Placca, nn. 52-54.

4.4. QUALITÀ

Articolato fabbricato a destinazione produttiva sviluppato su quattro piani fuori terra, dotato di ampia zona uffici, appartamento per il custode nonché di area circostante esclusiva.

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 1:

<u>mapp.</u>	<u>sub.</u>	<u>ubicazione</u>	<u>P.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita</u>
579	2	via Vo' di Placca n. 48	T	A/2	1	8 vani	€ 640,41
579	3	via Vo' di Placca n. 48	T-1-2	C/6	1	14 m ²	€ 21,69
579	5	via Vo' di Placca n. 48	T-1-2-3	D/7	-	-	€ 6.346,00
	6						
579	7	via Vo' di Placca n. 48	T	B.C.N.C. cortile comune ai sub. 2-3-9			

579 8 via Vo' di Placca n. 48 T B.C.N.C. cortile comune a tutti i sub.
579 9 via Vo' di Placca n. 48 T-1-2 D/7 - - € 19.382,00

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni: all. n. 1, nonché visure storiche per immobile: all. da n. 2 a n. 7 e planimetrie catastali: all. da n. 8 a n. 11);

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

Catasto Terreni: Comune di Due Carrare (PD), Fg. 1, mapp. 579 di are 54.50, Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 12 e visura storica per immobile all. n. 13).

4.6. CONFINI

dell'intero lotto (in giro da nord secondo il catasto terreni): mapp. nn. 1121, 418, 5, 433 stesso Comune e Foglio, via Vo' di Placca.

4.7. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato dei luoghi si è presentato come mostrano le foto allegate alla presente relazione che ne costituiscono parte integrante. Trattasi di un articolato fabbricato a destinazione produttiva sviluppato su quattro piani fuori terra, dotato di ampia zona uffici, appartamento per il custode nonché di area circostante esclusiva, il tutto ubicato nel Comune di Due Carrare, in via Vo' di Placca nn. 52-54, presso la zona artigianale della frazione di Terradura (foto nn. 1-2).

L'intero impianto planimetrico del lotto presenta una conformazione geometrica alquanto articolata e possiede sia un affaccio principale fronteggiante via Vo' di Placca, che un accesso secondario sulla retrostante ed interna via dell'Artigianato.

L'immobile è collocato in un contesto completamente urbanizzato, ove l'asse viario oltre a costituire un importante punto di collegamento destinato al traffico pesante, disegna anche la linea di divisione che permette di distinguere i fabbricati a destinazione produttiva posti a nord, risultato dell'espansione territoriale degli ultimi

decenni, da quelli a bassa densità edilizia, prevalentemente residenziali presenti a sud che rimandano all'impianto urbanistico originario del luogo.

Il fabbricato è parte della sequenza di edifici affacciati al primo tratto di via Vò di Placca, che oltre a costituire una sorta di sipario della retrostante zona artigianale, si collocano in un contesto urbano strategico, determinato dall'immissione a circa 200 metri con la vicina S.S. 16 Adriatica, importante asse di collegamento che permette di raggiungere agevolmente sia la tangenziale Sud di Padova, sia l'autostrada A13 Padova-Bologna, tramite l'immissione al vicino casello di Terme Euganee.

L'attuale conformazione dell'edificio è il risultato dell'addizione di due corpi di fabbrica risalenti a periodi diversi e immediatamente individuabili nel prospetto principale.

Il primo volume, elevato su tre piani fuori terra, risalente agli anni '80 dello scorso secolo, permette di distinguere nell'alzato la zona produttiva caratterizzata dalle finestre a nastro, che si differenzia dalla seguente parte direzionale-espositiva aggettante, ove la continuità della superficie vetrata viene interrotta solo dal vano scale sbalzato. Sul limite ovest si aggiunge poi un secondo volume ortogonale al precedente, realizzato negli anni '90 dello scorso secolo e sviluppato su quattro livelli fuori terra, immediatamente individuabile nella diversa cromia dell'alzato.

L'area di pertinenza che si articola su una superficie complessiva di mq 2.500,00 circa è principalmente pavimentata con cls, ed occupata a ridosso della recinzione perimetrale e sulla parte est da manto erboso. Il tutto è interamente recintato da un muretto in calcestruzzo con sovrastate ringhiera metallica zincata.

Entrambi i corpi di fabbrica rispecchiano la tipologia costruttiva degli edifici produttivi risalenti agli ultimi decenni dello scorso secolo: struttura portante

composta da una maglia di pilastri in c.a. precompresso; quello originario con rivestimento perimetrale costituito da pannelli "sandwich" in cls prefabbricato; quello più recente con tamponamento in muratura e rivestimento esterno con materiale lapideo; divisori interni che delimitano i vari comparti della zona produttiva in metallo o in muratura di laterizio. solai intermedi e copertura piana e parzialmente praticabile con travi prefabbricate.

La porzione originaria (foto nn. 3-4) con il lato maggiore orientato lungo l'asse est-ovest, è costituita da un grande rettangolo di m 66,40 x 26,08 circa, composto da tre file di pilastri in c.a. (due perimetrali ed una centrale), a creare una "griglia" di m 7,50 x 12,50 circa; che raggiunge un'altezza esterna complessiva di ml. 13,00 circa. All'interno della "griglia strutturale", sul modulo sud-ovest è stata ricavata al piano terra la zona ricreativa per i dipendenti, nonché l'accesso al sovrastante appartamento per il custode col relativo garage.

Sulla parte est risulta altresì addossato un ulteriore volume a tutta altezza caratterizzato da una grande scala a chiocciola per la distribuzione verticale, al cui interno sono stati ricavati gli originari ingressi, uffici, vani di servizio e spazi espositivi, ed ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

zona direzionale-espositiva:

piano terra (altezza interna h. 390 circa): ampio ingresso con vano scala a chiocciola per l'accesso ai piani superiori (foto nn. 7-8), due anti con wc riservati alla parte direzionale, il tutto si sviluppa su una superficie lorda complessiva di mq 135,00 circa;

piano primo (altezza interna h. 295 circa): sala espositiva, corridoio di distribuzione, due locali ufficio (foto nn. 25-26), due wc con anti, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 155,50 circa;

piano secondo (altezza interna h. 290 circa): ampio vano ad uso ufficio-esposizione di complessivi mq 98,50 circa, più una zona espositiva esterna (foto n. 24), che si articola su una superficie complessiva di mq 57,00 circa;

zona produttiva:

piano terra (altezza interna h. 390 circa): collegato internamente alla zona direzionale, costituito principalmente da tre grandi locali di produzione (foto da n. 10 a n. 12), dotato di apertura carraia, sono presenti inoltre una zona di servizio (sul lato sud-est), costituita da un corridoio di accesso alla retrostante zona espositiva, un piccolo ufficio, due spogliatoi, magazzino attrezzi; locali tecnici; un ulteriore wc con anti a sud-ovest, un vano scale di servizio con montacarichi per il collegamento con i livelli superiori (foto nn. 13-14), più quattro locali tecnici (centrale termica e compressore, centrale montacarichi, cabina per olio diatermico); il tutto si articola su una superficie lorda complessiva di mq 2.290,00 circa;

piano primo (altezza interna h. 310 circa): costituito da tre grandi locali ad uso produzione-laboratorio-magazzino (foto n. 17), dotati di due wc con anti; il tutto si articola sulla superficie lorda complessiva di mq 2.290,00 circa;

piano secondo (altezza interna h. 350 circa);, ampio locale prevalentemente ad uso laboratorio-magazzino-produzione (foto nn.18-20), laboratorio-archivio (foto n. 19), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 1.090,00 circa;

zona ricreativa:

Ubicata al piano terra, accessibile esternamente da ovest, costituita da un ampio locale refettorio per i dipendenti (foto nn. 35-36) collegato a due wc con anti, il tutto si sviluppa su una superficie lorda complessiva di mq 59,00 circa;

appartamento del custode:

piano terra (altezza interna h. 270 circa): ingresso con vano scale per l'accesso ai

piani superiori di complessivi mq 18,50 circa; più un garage di mq. 15,70 circa (foto nn. 45-46);

piano primo (altezza interna h. 275 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, corridoio, soggiorno-cucina (foto n. 39), bagno (foto n. 40) con anti e ripostiglio di complessivi mq 96,20 circa;

piano secondo (altezza interna h. 275 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, corridoio, tre camere (foto nn. 41-43-44), un bagno (foto n. 42) ed un ripostiglio di complessivi mq 96,20 circa.

La porzione più recente (foto n. 5) caratterizzata dal lato maggiore orientato lungo l'asse nord-sud, è composta da quattro file di pilastri in c.a. (due perimetrali e due centrali), a creare una "griglia" di m 6,25 x 5,50 circa; che raggiunge un'altezza esterna di quasi ml. 15,00.

All'interno della "griglia strutturale", sul modulo sud-ovest è stato collocato lo spazio di collegamento verticale, costituito da un vano scale con ascensore che collega i locali produttivi sovrapposti sui primi due livelli, nonché quelli direzionali posti agli ultimi due piani.

La porzione in ampliamento rispetto a quella originaria è provvista di un livello aggiuntivo ed ha la seguente **COMPOSIZIONE:**

zona produttiva:

piano terra (altezza interna h. 465 circa): ingresso sul vano scala con ascensore per l'accesso ai piani superiori, un ampio locale ad uso laboratorio-magazzino (foto nn. 15-16), provvisto a nord ed a sud di accesso carraio e collegato internamente sul lato ovest con la zona produttiva della porzione originaria, locale tecnico e ripostiglio; il tutto si sviluppa su una superficie lorda complessiva di mq 373,50 circa;

piano primo (altezza interna h. 310 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ampio locale ad uso laboratorio-magazzino, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 373,50 circa;

zona direzionale:

piano secondo (altezza interna h. 280 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ingresso, sei locali ufficio, due locali servizi con due wc ed un ripostiglio (foto da n. 27 a n. 30); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 373,50 circa;

piano terzo (altezza interna h. 290 circa): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, ingresso e corridoio distributivo, tre locali ufficio (foto nn. 31-32), un wc con anti; il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 141,00 circa, più un ampio terrazzo panoramico su tre lati di complessivi mq. 251,50 circa.

Il lotto presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti., granito (zona espositiva al p. terra, vano scale e scale porzione in ampliamento), in ceramica (uffici, bagni, appartamento del custode, refettorio); cemento industriale lisciato (zona produttiva), formelle quadrate in ghiaino lavato (zona espositiva esterna e terrazza);

serramenti esterni: finestre con telaio in metallo verniciato, o a nastro con comando manuale per l'apertura; portoni carrai in pannelli tipo sandwich ad impaccamento laterale, portoni ingresso zona espositiva e vano scale della porzione più recente, con telaio in alluminio anodizzato e vetro camera di tipo industriale;

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

impianto elettrico: risalente al periodo di costruzione dei due corpi di fabbrica, con successivi adeguamenti che tuttavia, come ha già meglio evidenziato lo scrivente in apposita relazione (cfr. all. n. 14), presenta in alcune zone consistenti problematiche (in particolare la cabina elettrica ed i quadri elettrici generali sono

completamente fuori norma e condizionano a livello generale l'immissione dell'energia elettrica all'interno di tutti gli ambienti);

impianto di riscaldamento: la zona produttiva e quella direzionale mediante impianto costituito da due caldaie in parallelo a gas metano, diffusione del calore con aerotermini nella zona produttiva e generatori d'aria in quella direzionale; l'appartamento del custode con caldaia indipendente a gas metano e corpi scaldanti in ghisa;

impianto idrosanitario: di tipo tradizionale con sanitari in vetrochina bianca, rubinetteria prevalentemente con miscelatore monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda dei servizi igienici all'interno della zona capannone ed uffici è prodotta mediante scaldabagni elettrici a parete, quella dell'appartamento del custode invece dalla stessa caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento.

Lo stato generale dei luoghi in un carente stato manutentivo, renderebbe necessario un consistente intervento di manutenzione straordinaria nonché di adeguamento impiantistico.

4.8. OCCUPAZIONE

Per quanto accertato sul presente lotto sono in essere i contratti di:

- COMODATO DI FABBRICATO registrato a Padova 2 il 28.04.2011 al n.2709 serie 3 (cfr. all. n. 15), nel quale la società Solar Systems S.r.L. concedeva in comodato alla sig.ra Danieli Patrizia, nata a Padova il 28.12.1970, C.F.: DNL PRZ 70T68 G224U l'appartamento del custode con il garage, durata fissata fino alla disdetta;
- LOCAZIONE COMMERCIALE registrato a Padova 2 il 18.12.2012 al n.9043 serie 3 (cfr. all. n. 16), nel quale la società Solar Systems S.r.L. concedeva in locazione alla società TERRASOL S.a.S. di Martinello Cristina, P. I.V.A. 04117830234,

“porzione di capannone industriale – parte del piano terra con accesso da via Vò di Placca 52 sia su corpo principale che corpo aggiunto a sud, l'intero 2° piano del corpo principale, i locali adibiti a uffici collocati sul corpo antistante posti al 1° piano, l'uso del montacarichi e delle scale interne per accedere al 2° piano. Estremi catastali identificativi e di classamento dell'immobile, Due Carrare (PD) via Vò di Placca, 52 Foglio 1 Part. 579 Sub. 9 Cat. D/7 rendita 19.382,00 Euro”.

Validità sei anni, con decorrenza dal 14.12.2012, con la precisazione che il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

Il canone annuo pattuito ed accettato in € 30.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.500,00 ciascuna, con la precisazione il canone sarà aggiornato annualmente, in base al 75% delle variazioni ISTAT.

- LOCAZIONE COMMERCIALE registrato a Padova il 18.02.2013 al n.1320 serie 3 (cfr. all. n. 17), nel quale la società Solar Systems S.r.L. concedeva in locazione alla società SOLARIS TENDE S.R.L., P. I.V.A. 04689860288, *“porzione di capannone industriale, al piano terra con accesso da Via dell'Artigianato come zona magazzino profili, accesso pedonale da Via Vò di Placca su porzione ampliamento, primo piano dell'ampliamento E zona produttiva sullo stabile originario sempre al primo piano, uso di ascensore e di monta carichi e uffici siti al secondo piano dell'ampliamento*

Estremi catastali identificativi e di classamento dell'immobile,

Due Carrare (PD) via Vò di Placca, 52 Foglio 1 Parto 437 Sub. 1 Cat. D/07 rendita 25.926,14 Euro”.

Validità sei anni, con decorrenza dal 01.02.2013, con la precisazione che il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7°

comma della legge 392/1978.

Il canone annuo pattuito ed accettato è:

- per il primo anno di € 16.000,00 da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 4.000,00 ciascuna;
- per il secondo anno di € 20.000,00 da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 6.000,00 ciascuna;
- per il terzo anno di € 24.000,00 da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 5.000,00 ciascuna;

con la precisazione il canone sarà aggiornato dopo il terzo anno, in base al 75% delle variazioni ISTAT.

IN MERITO, si evidenzia come nei due contratti di locazione **non siano ben chiari e definiti gli spazi effettivamente concessi in locazione alle due società.**

Infatti entrambi sono privi di idonea documentazione grafica allegata che possa aiutare ad individuare quanto effettivamente concesso.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si è potuto accertare:

- che l'impianto originario del fabbricato è stato edificato con C.E. n. 20B/81 del 11.09.1981 e successiva variante in corso d'opera C.E. n. 92/82 del 11.10.1982 (cfr. all. nn. 18-19);
- che in seguito veniva rilasciata C.E. n. 159/82 del 18.03.1983 per l'esecuzione dei lavori di " sistemazione lungo Via Vò di Placca prospiciente lotto in proprietà Lott. ne Cecchinato di cui conc. ed. 92/82" (cfr. all. n. 20);

- che veniva poi rilasciata C.E. n. 90 del 28.12.1983 per l'esecuzione dei lavori di "variante in corso d'opera al fabbricato con destinazione artigianale-industriale, uffici e abitazione del custode di cui conc. ed. n. 92/82 rilasciata il 1/10/1982 e i cui lavori sono iniziati e tutt'ora in corso il 5/10/82" (cfr. all. n. 21);
- che agli stessi, il 13.01.1984 veniva rilasciato rispettivamente il Permesso di Agibilità parziale (ad esclusione del blocco "Esposizione: cfr. all. n. 22) e Permesso di abitabilità (cfr. all. n. 23);
- che in seguito veniva poi rilasciata C.E. n. 127/88 del 28.09.1989 relativa all'ultimo ampliamento del fabbricato (cfr. all. n. 24);
- che successivamente veniva presentata Comunicazione di inizio attività del 19.09.1996 per la "*Costruzione all'interno del piano terra dell'immobile di un locale ad uso centrale termica di dimensione esterna mt 6,14x3,99 ed altezza utile mt. 3,35'*". Con la precisazione che le murature portanti saranno in bimattoni intonacati da cm. 25 su opportune fondazioni ed il solaio di copertura in c.a. che poggerà parte sulla muratura portante in bimattoni e parte su intelaiatura in ferro. Il locale utilizzerà per l'areazione la finestra esistente mentre l'altra finestra esistente sarà ampliata e portata ad essere l'accesso al locale C.T. Sarà costituito un camino dei fumi." (cfr. all. n 25);
- che in seguito il 02.04.2001, con n. 2720 di prot. veniva presentata Richiesta di Variante a sanatoria (cfr. all. n. 26), per le difformità realizzate rispetto all'originario progetto approvato;
- che per la suddetta il Comune di Due Carrare rilasciava Determinazione favorevole Prat. n. 2001/044 del 17.07.2001 per "VARIANTE A SANATORIA AI SENSI ART. 97 L.R. N. 61/1985 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.127/1988 DEL 28/09/1989 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE"

(cfr. all. n. 27);

- che ad oggi la suddetta pratica in variante non è stata rilasciata in quanto non risulta presentata la documentazione integrativa necessaria;
- che non risultano essere state rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie all'immobile;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con lo stato autorizzato, nonché con le ultime tavole di progetto presentate (oggetto della variante non ancora rilasciata), si evidenzia quanto segue:
 1. il blocco "Esposizione" è stato ultimato ma non è mai stata richiesta la relativa agibilità, di cui pertanto risulta ancora privo;
 2. la realizzazione della parte in ampliamento è stata ultimata, ma allo stato attuale l'iter autorizzativo non è mai stato concluso; la concessione in sanatoria non è mai stata rilasciata e l'intero corpo ampliato è privo del certificato di agibilità;
 3. all'interno del blocco originario, nella zona produttiva, sia al piano terra che ai livelli superiori vi sono differenze distributive rispetto a quanto originariamente autorizzato (l'effettivo stato dei luoghi è rappresentato nelle planimetrie catastali dalle quali si possono dedurre le differenze rispetto alle tavole di progetto);
 4. sulla parte est del lotto vi sono alcune baracche in metallo (foto n. 47).

6. REGOLARIZZAZIONE DEL LOTTO

A seguito di sopralluogo del 03.09.2013, congiunto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Due Carrare, con comunicazione di avvio procedimento amministrativo n. 8753 di prot. del 27.09.2013 (cfr. all. n. 28), tra l'altro, venivano confermate le irregolarità innanzi elencate.

In merito ai punti nn. 1-2: sarà necessario concludere formalmente le pratiche edilizie ancora in essere e richiedere il relativo certificato di agibilità, previo riesame della pratica a sanatoria (relativamente al punto n. 2), con l'aggiornamento degli oneri e dei diritti di segreteria.

Il rilascio della sanatoria è subordinato all'integrazione con la documentazione elencata nella comunicazione del 17.07.2001 (cfr. sempre all. n. 27), che per comodità si riporta di seguito:

- n. 2 marche da bollo da € 16,00;
- copia atto di proprietà;
- schema della rete di fognatura adeguata secondo le vigenti disposizioni con richiesta di autorizzazione allo scarico;
- versamento degli oneri di concessione;
- parere U.L.S.S. n. 17;
- relazione e tavole progettuali di cui alla L.S. n. 10/1991;
- relazione sulla conformità della muratura ai sensi del D.M. del 20.11.1987;
- documentazione relativa alla L.S. n. 13/89;
- documentazione relativa alla L.S. n. 46/90;
- parere preventivo dei VV.FF.;
- versamento dei diritti di segreteria;
- documentazione relativa alla L.R. n. 21/99 – norme sull'inquinamento acustico;
- documentazione relativa alla L.R. n. 48/99 – prevenzione dei danni causati derivanti da campi magnetici generati da elettrodotti – regime transitorio.

Una volta rilasciata la sanatoria sarà possibile richiedere l'agibilità per entrambe le parti del fabbricato, che dovrà essere tuttavia corredata dalla seguente documentazione (cfr. punti evidenziati nel prestampato comunale della richiesta di

agibilità: all. n. 29):

- 1) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei Lavori (o tecnico rilevatore) che certifichi la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- 2) certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile o muniti di timbro di ricevuta del Comune;
- 3) dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile con copia degli allegati (planimetrie, elaborato planimetrico);
- 4) dichiarazione del Direttore dei Lavori o di un tecnico abilitato, del rispetto delle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 5) dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti o certificato di collaudo degli impianti installati;
- 6) certificato di prevenzione incendi;
- 7) data di deposito del progetto e della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91 sul contenimento dei consumi energetici;
- 8) copia di autorizzazione allo scarico nella rete fognaria.

In merito al punto n. 3: l'abuso non ha generato aumento di superficie utile e volume urbanistico al lotto, né ha modificato la forometria di progetto. Basterà presentare una pratica di sanatoria e versare l'oblazione di € 516,00 prevista per abusi riconducibili a detta tipologia, oltre ai diritti di segreteria.

In merito al punto n. 4: ritenendo che la rimozione dell'abuso non pregiudichi la parte conforme, si ritiene che le baracche in metallo debbano essere rimosse.

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

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di Due Carrare è dotato di (cfr: CDU all. n. 30):

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato “del Conselvano”, tra i Comuni di Agna, Anguillara Veneta, Arre, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrare, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, adottato con delibera del C.C. n. 55 del 10.12.2008;
- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) di Due Carrare, adottato con delibera del C.C. n. 56 del 10.12.2008, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 23.06.2010 ratificata con D.G.P. n. 166 del 27.07.2010, pubblicato nel BUR n. 74 del 10.09.2010;
- **Variante Generale al Piano degli Interventi**, adottata ai sensi dell'art. 8 L.R. 11/2004 con delibera del C.C. n. 17 del 27.06.2011, approvata con delibera del C.C. n. 40 del 06.10.2011, esecutiva.

L'area su cui insiste il presente lotto è urbanisticamente destinata dalla Variante Generale al Piano degli Interventi vigente: “ATO 1 TERRADURA - MEZZAVIA”, e ricade in “**Z.T.O D1/1 – AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE** disciplinata in via principale dall'art. 22 delle relative N.T.O. (cfr.: all. n. 31), **in parte ricadente in ambito soggetto a vincolo paesaggistico (canale della Battaglia) D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. C)** disciplinata in via principale dall'art. 53 delle relative N.T.O. (cfr.: all. n. 32) **e tutta ricadente nell'ambito del P.U.R.T. (piano Utilizzo Risorsa Termale)**”, disciplinata in via principale dall'art. 63 delle relative N.T.O. (cfr.: all. n. 33).

8. PROVENIENZA

Da oltre il ventennio il presente lotto era di proprietà della società “SOLAR

SYSTEM S.p.A.” con sede a Carrara San Giorgio (PD), C.F.: 00105650147.

Con atto di “Verbale di Assemblea” n. 65932 di rep. del 28.10.2002 a rogito notaio Salvatore La Rosa di Padova (cfr. all. n. 34), registrato a Padova il 04.11.2002 al n. 7740 atti pubblici, e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Padova il 21.11.2002 ai nn. 49403/33593, veniva tra l'altro, trasformata la società “SOLAR SYSTEM S.p.A.” in società a responsabilità limitata, assumendo l'attuale ragione sociale.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 04.07.2013 (cfr. elenco delle formalità: all. n. 35).

9.1. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 25059 R.G. e 16804 R.P. del 06.08.2013 (cfr. all. n. 36):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETÀ “SOLAR SYSTEM S.R.L.”;

a carico: SOLAR SYSTEM S.R.L., ..omissis..;

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 05.07.2013, n. 169/2013 di rep. del Tribunale di Padova.

beni colpiti: Comune di Due Carrare, Catasto Fabbricati, Fg. 1:
mapp. 579 sub. nn. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9;

diritto: piena proprietà.

9.2. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 20208 R.G. e 3994 R.P. del 24.05.2000 (cfr. all. n. 37):

a favore: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A., con sede a Venezia,
C.F. 00169850278;

a carico: SOLAR SYSTEM S.P.A. con sede a Due Carrare (PD), C.F.:
00105650147;

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del
23.05.2000 n. 63801 di rep. a rogito notaio Salvatore La Rosa di
Padova, per la somma di £. 2.750.000.000 e la durata di anni 10;

somma iscritta: complessivamente £. 5.500.000.000;

beni colpiti: Comune di Due Carrare:
Catasto Fabbricati, Fg. 1, mapp. 437 sub. nn. 1, 2, 3;
Catasto Terreni, Fg. 1, mapp. 579 di are 54.50;

diritto: piena proprietà.

IN MERITO SI EVIDENZIA: che seppur con precedente identificazione catastale, i
beni immobili oggetto di ipoteca, corrispondono a quelli acquisiti al fallimento
costituenti il presente lotto.

10. PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO

Lo scrivente, dopo avere acquisito tutti gli elementi necessari, ha provveduto alla
realizzazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica (relativi alla zona produttiva
ed uffici ed all'appartamento del custode) in duplice copia.

La zona produttiva e direzionale risulta essere "classe G" con una prestazione
energetica globale di 52,32 kWh/m² anno (cfr. APE: all. n. 38).

L'appartamento del custode risulta essere in "classe E" con una prestazione
energetica globale di 85,47 kWh/m² anno (cfr. APE: all. n. 39);

Infine, come previsto dal D.M. del 26.06.2009, il sottoscritto ha provveduto ad
inviare copia degli attestati alla Regione Veneto che sono stati regolarmente
accettati.

* * * * *

11. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione dei fabbricati, delle loro rifiniture, degli impianti in dotazione ad essi e della loro classificazione energetica, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta:

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare all'intero 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 quale sarà considerato un minor valore in percentuale che consideri la spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa mediante l'acquisizione dell'agibilità della zona espositiva e del corpo in ampliamento, nonché l'adeguamento impiantistico a norma di legge.

La superficie commerciale:

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

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

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

ZONA DIREZIONALE-ESPOSITIVA E RICREATIVA:

Calcolo della superficie commerciale:

- parte originaria p. terra:	mq	135,00 x 1,00 =	mq	135,00
- parte originaria p. primo:	mq	155,50 x 1,00 =	mq	155,50
- parte originaria p. secondo:	mq	98,50 x 1,00 =	mq	98,50
- zona espositiva esterna al p. secondo:	mq	57,00 x 0,25 =	mq	14,25
- parte più recente p. secondo:	mq	373,50 x 1,00 =	mq	373,50
- parte più recente p. terzo:	mq	141,00 x 1,00 =	mq	141,00
- parte più recente terrazzo panoramico:	mq	251,50 x 1,00 =	mq	62,87
- parte ricreativa p. terra:	mq	59,00 x 1,00 =	<u>mq</u>	<u>59,00</u>
	Sommano		mq	1.039,62

Attuali Valori di mercato medi: (€ 940,00 - € 1.150,00)/mq.

Tenendo conto tuttavia che tali valori si riferiscono ad uffici indipendenti ubicati in zone più centrali, si ritiene di abatterli del 35% circa, ottenendo i seguenti:

Attuali Valori di mercato medi deprezzati del 35% (€ 610,00 - € 750,00)/mq.

Valore della zona direzionale: € 700.000,00;

(diconsi Euro settecentomilavirgolazero).

ZONA PRODUTTIVA:

Calcolo della superficie commerciale:

- parte originaria p. terra:	mq	2.290,00 x 1,00 =	mq	2.290,00
- parte originaria p. primo:	mq	2.290,00 x 1,00 =	mq	2.290,00
- parte originaria p. secondo:	mq	1.090,00 x 1,00 =	mq	1.090,00
- parte più recente p. terra:	mq	373,50 x 1,00 =	mq	373,50
- parte più recente p. primo:	mq	373,50 x 1,00 =	mq	373,50
- scoperto di pertinenza:	mq	2.500,00 x 0,05 =	<u>mq</u>	<u>125,00</u>

- Sommano mq 6.542,00

Attuali Valori di mercato medi: (€ 310,00 - € 420,00)/mq.

Valore della zona produttiva e mensa: € 2.200.000,00;

(diconsi Euro duemilioniduecentomilavirgolazero).

APPARTAMENTO DEL CUSTODE:

Calcolo della superficie commerciale:

- p. terra: mq 18,50 x 1,00 = mq 18,50

- p. primo: mq 96,20 x 1,00 = mq 96,20

- p. secondo: mq 96,20 x 1,00 = mq 96,20

- garage: mq 15,70 x 0,50 = mq 7,85

Sommano mq 218,75

Attuali Valori di mercato medi: (€ 970,00 - € 1.100,00)/mq.

Tenendo conto tuttavia che tali valori si riferiscono ad abitazioni indipendenti, si ritiene di abbatterli del 45% circa, ottenendo i seguenti:

Attuali Valori di mercato medi deprezzati del 45% (€ 530,00 - € 605,00)/mq.

Valore della zona direzionale: € 120.000,00;

(diconsi Euro centoventimilavirgolazero).

VALORE DELL'INTERO (ottenuto mediante la sommatoria del valore della zona direzionale con quella produttiva) = € 700.000,00 + € 2.200.000,00 + € 120.000,00 = € 3.020.000,00.

Minor valore in percentuale del 30%, che tiene conto della spesa da sostenere per la regolarizzazione amministrativa mediante l'acquisizione dell'agibilità della zona espositiva e del corpo in ampliamento, nonché dell'adeguamento impiantistico a norma di legge.

VALORE DEL LOTTO = € 3.020.000,00 – 30% (€ 906.000,00) = € 2.114.000,00.

Arrotondabili ad **€2.115.000,00** (*).

(diconsi Euro duemilionicentoquindicimilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

* * * * *

Montegrotto Terme, lì 25.07.2014

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-

12. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 3 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 4 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 6 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 7 Visura storica per immobile cat. fabbricati;
- Allegato n. 8 Planimetria catastale;
- Allegato n. 9 Planimetria catastale;
- Allegato n. 10 Planimetria catastale;
- Allegato n. 11 Planimetria catastale;
- Allegato n. 12 Estratto di mappa;
- Allegato n. 13 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 14 Relazione sulle condizioni di sicurezza dell'impianto elettrico;
- Allegato n. 15 Contratto di comodato d'uso appartamento del custode e relativo garage;
- Allegato n. 16 Contratto di locazione Terrasol S.a.S.;
- Allegato n. 17 Contratto di locazione Solaris Tende S.r.L.;
- Allegato n. 18 C.E. n. 20B/81 del 11.09.1981;
- Allegato n. 19 C.E. n. 92/82 del 01.10.1982;
- Allegato n. 20 C.E. n. 159/82 del 18.03.1983;
- Allegato n. 21 C.E. n. 90 del 28.12.1983;
- Allegato n. 22 Permesso di agibilità parziale del 13.01.1984;
- Allegato n. 23 Permesso di abitabilità del 13.01.1984;

- Allegato n. 24 C.E. n. 127/88 del 28.09.1989;
- Allegato n. 25 Comunicazione di inizio attività del 19.09.1996;
- Allegato n. 26 Richiesta di Variante a sanatoria del 02.04.2001, n. 2720 di prot.;
- Allegato n. 27 Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del 17.07.2001, n. 044/2001 di prot.;
- Allegato n. 28 Comunicazione dell'Ufficio Tecnico di avvio procedimento amministrativo del 27.09.2013, n. 8753 di prot.;
- Allegato n. 29 Elenco documentazione da allegare alla richiesta di agibilità;
- Allegato n. 30 C.D.U.;
- Allegato n. 31 art. 22 N.T.O.;
- Allegato n. 32 art. 53 N.T.O.;
- Allegato n. 33 art. 63 N.T.O.;
- Allegato n. 34 Provenienza: Verbale di Assemblea;
- Allegato n. 35 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 36 Nota di Trascrizione sentenza di fallimento;
- Allegato n. 37 Nota di Iscrizione Concessione di ipoteca volontaria;
- Allegato n. 38 APE zona produttiva e direzionale;
- Allegato n. 39 APE appartamento del custode.

* * * * *