

**TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA**  
**G.E. DR.SSA MICOL SABINO**  
**G.D. DR.SSA MARIA ANTONIA MAIOLINO**

**Esecuzione Immobiliare n. 77 / 2015**  
**Fallimento n. 226/2014**

promossa da

contro

Curatore: Dott. Andrea FASAN

Estimatore: Arch. Claudia ZACCHI

**PERIZIA DI STIMA**

**INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO**

La sottoscritta Arch. Claudia Zacchi, nata a Padova il 20.10.1965, domiciliata in Padova (PD) via XX Settembre 20, c.f. ZCC CLD 65R60 G224S, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n.1418, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n.2058, veniva nominata quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Micol Sabino, con apposito provvedimento del 16.11.2015. Dopo aver accettato l'incarico con giuramento avvenuto in data 02.12.2015, veniva incaricata a rispondere al seguente quesito:

**QUESITO**

L'esperto

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di

provenienza;

provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di competenza;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i ~~sequestri~~, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
- f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività;

con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;

alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

In data 02.08.2016 il G.D. autorizzava il curatore, Dott. Andrea Fasan a procedere con la vendita nell'ambito della procedura fallimentare dell'immobile sul quale pende azione esecutiva, e a nominare la sottoscritta per la stima dello stesso nonché per la predisposizione delle eventuali pratiche necessarie per rendere l'immobile idoneo alla cessione.

In data 28.10.2016 la sottoscritta veniva incaricata dal curatore a comprendere nella stima anche il terreno al Mappale 303, stesso Foglio.

## **ACCERTAMENTI E ATTIVITA' SVOLTE**

- A prestare giuramento in Cancelleria effettuato in data 02.12.2015 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, contenente il quesito predisposto dei giudici dell'esecuzione
- A esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- Ad effettuare ispezioni in data 16.12.2015 presso l'Agenzia del Territorio di Padova per acquisire i documenti mancanti: visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa (*Allegato 1A-1B*);
- A contattare più volte l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piove di Sacco PD per fissare un appuntamento per visionare la documentazione inerente il bene da peritare;
- A effettuare ispezioni in data 26.01.2016 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piove di Sacco per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa dell'immobile, reperendo tutti i documenti presentati. A verificare la residenza del legale rappresentante della Società esecutata;
- A ricevere in data 28.01.2016 via mail dalla responsabile dell'Archivio dell'Ufficio Tecnico per l'Edilizia - Area V - la scannerizzazione delle copie delle Pratiche Edilizie come richieste (*Allegato 2A÷2F*);
- Ad inviare in data 08.02.2016 con lettera raccomandata a.r. al debitore esecutato (*Allegato 3A-3B*) e Pec al legale del creditore procedente, comunicazione di essere stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto, fissando la data di inizio delle operazioni peritali e sopralluogo del bene immobiliare per il giorno 02.03.2016 alle ore 10.30;
- A contattare in data 16.02.2016 il curatore fallimentare non essendo stata ritirata la lettera raccomandata a.r. dal debitore esecutato;
- A contattare in data 16.02.2016 telefonicamente il figlio del rappresentante legale della Società per concordare il sopralluogo;
- A effettuare sopralluogo in data 02.03.2016 alla presenza costante della moglie del rappresentante legale della Società, provvedendo ad eseguire rilievo fotografico e metrico a campione (*Allegato 4*);
- A inviare in data 03.03.2016 Pec al legale del creditore procedente per comunicare l'eseguito sopralluogo;
- A verificarne la regolarità edilizia;
- A contattare in data 15.06.2016 lo studio del Notaio Prosperi per ottenere copia dell'Atto di provenienza e, informata del decesso dello stesso, a recarsi in data 24.06.2016 presso l'Archivio Notarile di Padova per richiedere copia dell'Atto e in data 30.06.2016 per ritirare la copia stessa e fare le foto dell'Allegato A che non è riproducibile con i mezzi in dotazione all'Archivio (*Allegato 5A-5B*);
- Ad acquisire l'attestazione di prestazione energetica degli edifici A.P.E. del bene (*Allegato 6A-6B*);
- A ricevere in data 02.08.2016 Pec dallo studio del Curatore la nomina della sottoscritta per la stima del bene nonché per la predisposizione delle eventuali pratiche necessarie per rendere l'immobile idoneo alla cessione;
- A effettuare indagini di mercato;
- A richiedere in data 30.08.2016 il C.d.U. - Certificato di Destinazione Urbanistica del Mappale 451;

- A contattare il Geom. \_\_\_\_\_ del Comune di Piove di Sacco e ad incontrarlo in data 07.09.2016 per discutere sulle difformità riscontrate;
- Ad aggiornare in data 08.09.2016 l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite ispezione presso la Conservatoria RR.II di Padova (*Allegato 7*);
- Ad acquisire in data 12.09.2016 il C.d.U. del Mappale 451 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Piove di Sacco (*Allegato 8A-8B*);
- A chiedere conferma all'Ufficio Visure Edifici dell'Ufficio Territoriale di Padova della necessità di predisporre presentazione Docfa per esatta rappresentazione grafica;
- A contattare in data 14.10.2016 lo studio del Curatore per aggiornarlo sul lavoro svolto e per aggiornarlo sulla non corrispondenza delle forometrie riportate nelle planimetrie catastali;
- A riprodurre in formato pdf e/o immagine di tutti gli allegati cartacei della presente relazione e riproduzione degli stessi su CD, compresa la Scheda tecnica riassuntiva;
- Ad effettuare la stesura e invio della copia dell'elaborato al Curatore e al Legale di parte procedente;
- A consegnare in data 25.10.2016 copia cartacea con allegati documenti originali e il CD;
- Ad effettuare ispezioni in data 26.12.2015 e in data 27.10.2016 presso l'Agenzia del Territorio di Padova per acquisire i documenti mancanti: visure storiche inerenti il Mappale 303 (*Allegato 9A*) e ricerca ipotecaria prima del 14.02.1996 (*Allegato 9B*);
- A ricevere in data 28.10.2016 PEC dal Curatore con incarico ad aggiungere alla perizia anche il Mappale 303, stesso Foglio;
- A richiedere in data 03.11.2016, Prot. 41090, il C.d.U. del Mappale 303;
- A effettuare secondo sopralluogo in data 15.11.2016 al Mappale 303 (*Allegato 4*);
- A ritirare in data 15.11.2016 il C.d.U. del Mappale 303 (*Allegato 8C*);
- Ad integrare la Perizia, a riprodurla in formato pdf e/o immagine di tutti gli allegati cartacei della presente relazione e riproduzione degli stessi su CD, compresa la Scheda tecnica riassuntiva (*Allegato 10*);
- A inviare copia dell'elaborato al Curatore e al Legale del creditore procedente;
- A consegnare copia cartacea con allegati documenti originali e il CD al Curatore.

## **RISPOSTE AL QUESITO**

### **Punto n.1**

## **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Piove di Sacco (PD) in via Cò Cappone n.9 ed è costituito da beni immobili di proprietà del

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale, dotato di due locali uffici, servizi igienici, due Laboratori, un Magazzino e area scoperta.

A parere della sottoscritta è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

## **CORRISPONDENZA DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI DEL NUOVO CATASTO EFFETTIVAMENTE RISULTANTI**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento datato 15.01.2015 e nella relativa trascrizione corrispondono ai dati con cui l'immobile è stato censito all'Agenzia del Territorio di Padova e precisamente:

Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova:

- **Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 451, Categoria D/7, Rendita Euro 1.068,03.** Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 09.08.2014 n. 143438.1/2014 in atti dal 09/08/2014 (protocollo n. PD0180043) Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC

Intestato a S.N.C. Tacchificio 3 C. dei Fratelli Cesarato, proprietà per 1000/1000

Indirizzo: via Co' Cappone, piano T

- **Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 451, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 12 e centiare 10,** Dati derivanti da Tipo mappale del 19.10.1994 n.5233.1/1994 in atti dal 21.06.2007 (protocollo n. PD0243670) TM 49880.5233.94.

E' stato successivamente richiesto alla sottoscritta di procedere alla perizia del terreno confinante così censito:

- **Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 303, Qualità Accessorio, Superficie (m<sup>2</sup>) are 05 e centiare 60,** Dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 09.06.2010 Allineamento cartografico - censuario (n. 10745.1/2010). Partita 2. Annotazioni: di stadio: bonifica delle incoerenze a enti urbani.

## **PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

L'area su cui insiste l'immobile è pervenuta all'attuale proprietaria Società

a seguito di Istrumento (Atto pubblico) del 16.04.1980 Notaio Dott. Luciano Prosperi del Collegio di Padova con sede in Conselve (PD), Compravendita Rep. 12958, Racc. n. 4730, trascritto a Padova in data 07.05.1980, Reg. Gen n. 8937, Reg. Part. n. 6939. L'atto è stato reperito all'Archivio Notarile di Padova causa decesso del Notaio. Come riportato in Atto, i Sigg.

per la quota di un terzo in comunione legale, per la quota di un terzo in comunione legale e per il residuo terzo, vendono alla Società rappresentata dai Sigg.

unici soci e amministratori, che acquista, la piena ed esclusiva proprietà di un appezzamento di terreno (in zona edificabile non lottizzata) e con sovrastante rimessa di circa cento mq, il tutto sito in Comune di Piove di Sacco così distinto catastalmente: Catasto Terreni, Partita n. 6944, Foglio 8°, mappale n. 303, già 41/b. di are 17,70, sem. arb. 5^.

E' riportato nell'Art.9: “Il collegamento pedonale e carroia fra la via pubblica e l'immobile ceduto avviene attraverso una striscia di terreno in parte ubicata sul mappale 304 (già 41/c) e in parte sul mappale 124. Tale striscia si vuole delimitata da un lato dalla linea di confine col mappale 43 e dal lato opposto dalla linea passante sul muro (del fabbricato insistente su tale mappale) più prossimo a questo confine. I mappali gravati (Fg. 8° di Piove) sono di proprietà della Società acquirente”.

L'Allegato all'Atto "Dimostrazione di frazionamento" in carta lucida è stato dalla sottoscritta fotografato perchè non riproducibile con i mezzi in dotazione all'Archivio Notarile di Padova, come dichiarato e riportato nella copia rilasciata. Dall'elaborato si desumono i rilievi effettuati della strada di accesso e del Lotto come compravenduto.

## **Punto n.2**

### **COMUNICAZIONE DELL'INCARICO E SOPRALLUOGO**

E' stata data comunicazione dell'incarico ricevuto e del giorno e dell'ora del sopralluogo alla debitrice

in persona del socio e legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ a mezzo raccomandata a.r. inviata in data 08.02.2016 invitandolo a consentire la visita dell'immobile. La comunicazione è stata inviata anche al legale del creditore procedente, \_\_\_\_\_ via PEC sempre in data 08.02.2016. E' stato anche contattato telefonicamente in data 16.02.2016 lo studio del Curatore fallimentare Dott. Andrea Fasan e successivamente il figlio del Sig. \_\_\_\_\_ Sig. \_\_\_\_\_ per consentire il sopralluogo a causa del mancato ritiro della raccomandata a.r.

E' stato eseguito **sopralluogo in data 02.03.2016 alle ore 10:30**. Sono stati ispezionati i luoghi, effettuati rilievi metrici e fotografici alla presenza continua della moglie del Sig.

Sono stati aggiornati dell'avvenuto sopralluogo il legale Avv. \_\_\_\_\_ e p.c. il Curatore fallimentare Dott. Andrea Fasan, il giorno successivo con PEC.

E' stato eseguito ulteriore **sopralluogo in data 15.11.2016 alle ore 16.30** per eseguire rilievi fotografici del terreno al Mappale 303.

## **Punto 3**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo stato di fatto dei beni al momento dei sopralluoghi è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Relazione.

Trattasi di fabbricato artigianale con area esterna di pertinenza con accesso dalla via Cò Cappone n.9, in Piove di Sacco (PD) e area scoperta. Il Lotto è intercluso dal Mappale 124 nel quale insiste edificio residenziale e pertanto non risulta ben visibile dalla pubblica via Cò Cappone. L'ingresso avviene dal cancello carrabile che serve anche la stessa unità residenziale confinante; il collegamento pedonale e carraio all'immobile avviene quindi attraverso altra proprietà, come riportato nell'Atto di provenienza, in utilizzo comune e non limitato da confini materiali. Non fisicamente delimitata anche la zona porticata di proprietà esclusiva del Lotto.

L'area in cui insiste il fabbricato si trova a quota inferiore rispetto alla via Sampieri (strada provinciale 53) sull'argine sinistro del Fiume Brenta.



L'immobile è costituito da un piano fuori terra. E' situato a circa 5,5 km dal centro del Comune di Piove di Sacco (PD), Località Sampieri. L'attività non è più in atto.

La zona è di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Presenti pochi edifici ad uso produttivo o commerciale. Attorno alla frazione molti terreni coltivati, aree agricole periurbane di cintura (rif. P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Ambito Territoriale Omogeneo - ATO 24).

La strada di accesso avviene dalla strada comunale via Cò Cappone, con innesto sulla SP53 e uscita su via Fiumazzo. Il percorso interno carrabile è, per il primo tratto, unico per l'immobile e per l'edificio residenziale (v. Atto di provenienza). Il cancello è in metallo del tipo a scorrere automatizzato costituito da elementi verticali privi di protezione.

L'area esterna di pertinenza dell'immobile, inclusa nel mappale 451, risulta recintata con rete metallica romboidale sorretta da montanti in profilato, ad esclusione del confine a sud, privo di recinzione. Presenti scoline. Al confine nord presente cancello carrabile in metallo non in buone condizioni di manutenzione, che collega al Mappale 303, stesso Lotto.

L'area posta a sud è coperta da Tettoia priva di confine fisico che la separi dalla porzione di tettoia di altra proprietà. L'area ad est è adibita a passaggio carrabile, mentre quella a nord, più ampia, veniva utilizzata a parcheggio, stoccaggio merci, manovra, movimentazione scarico/carico, e per il collocamento di unità impiantistiche esterne. Tutte le aree presentano pavimentazione in asfalto.

Precisamente la zona esterna "Porzione Tettoia", attribuita all'immobile, è indicativamente racchiusa entro un rettangolo, e presenta copertura in struttura portante metallica a travi reticolari con sovrastanti pannelli metallici. Due travi reticolari poggiano ciascuna su pilastro metallico a sezione quadrata cava, la terza trave sul prospetto nord dell'edificio residenziale. La struttura presenta diffuse zone di ruggine e inizio di corrosione. Posati sulla parete nord cavi non sottotraccia. Inferriate presenti sulle due aperture finestrate degli Uffici. Pavimentazione in battuto di cemento. Da quest'area si accede ad uno dei due Spogliatoi, all'Ingresso della Zona Laboratori e all'Ufficio posto più a ovest.

L'area esterna porticata è di c. 33 m<sup>2</sup> mentre quella non porticata di c. 686 m<sup>2</sup>.

L'edificio è a pianta irregolare allungata posto a nord rispetto alla strada Cò Capponi e all'edificio residenziale attiguo. Per meglio descrivere l'immobile, vengono individuate le seguenti Zone: Zona Servizi e Spogliatoi, Zona Uffici, Zona Laboratori e Zona Magazzino.

- Zona Spogliatoi e Servizi: la zona è posta a sud-ovest dell'immobile artigianale. Gli ingressi dei due Spogliatoi sono indipendenti e distinti per sesso. Quello posto più a sud, unico finestrato, avviene dalla "porzione di tettoia" esterna, mentre quello posto più a nord dall'interno dell'Ingresso della Zona Laboratori, di fronte alla Zona Uffici. Ciascun Spogliatoio è collegato ad un Anti-wc finestrato dove è presente un lavandino di ceramica bianca con miscelatore. Ogni Anti-wc è collegato con un Wc. Entrambi i Wc sono finestrati e dotati di doccia (rubinetteria fissa senza piatto doccia) e di un vaso alla turca. Pavimenti in piastrelle ceramiche. Rivestimenti negli Anti-wc e nei Wc in piastrelle fino a 2,00 m c. di altezza. Pareti interne degli Spogliatoi e pareti esterne intonacate e tinteggiate di bianco. Infissi in alluminio anodizzato color oro chiaro e vetro opalino singolo. Finestre alte ad anta-ribalta. Davanzali e soglie in marmo. Soffitto



piano. Altezza interna di 2,67 m c. Superfici calpestabili: Spogliatoi entrambi di 5,25 m<sup>2</sup> c., Anti-wc di 1,50 m<sup>2</sup> c. e 1,44 m<sup>2</sup> c., Wc entrambi di 1,25 m<sup>2</sup> c.

- Zona Laboratori: sono presenti due Laboratori con Ingresso.

L'**Ingresso**: posto a sud-ovest, confina a est con la Zona Uffici, a sud con la "Porzione di Tettoia", a ovest con la Zona Spogliatoi e Servizi, a nord con un Laboratorio. Ambiente utilizzato per l'ingresso del personale (ancora presente il dispositivo per la registrazione degli ingressi/uscite) e collegato direttamente con il Laboratorio posto ad est. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Altezza interna di 2,80 m c. e Superficie calpestabile di 9,00 m<sup>2</sup> c.

Il **Laboratorio ad est** è a pianta allungata. Confina a sud con l'Ingresso e la Zona Uffici; ad ovest con l'altro Laboratorio, con il Magazzino e con area esterna; a nord e a est con area esterna stessa proprietà.

La parete divisoria ovest presenta due porte e una finestra a confine con l'altro Laboratorio; una porta di metallo e finestre alte a nastro a confine con il Magazzino e l'area esterna. La parete perimetrale nord presenta portone a quattro ante, con vetro nella parte superiore. La parete perimetrale est presenta finestre alte a nastro, alcune fisse e altre apribili ad antaribalta. Pavimento in cemento non ben livellato e con zone che presentano perdita completa del manto di usura e compromissione profonda. Pareti est, nord e ovest in blocchi, non intonacate, tinteggiate di colore bianco. Parete divisoria sud, in corrispondenza della Zona Uffici, intonacata e tinteggiata di bianco, con apertura finestrata. Segni di umidità di risalita. Impianti non sottotraccia. Presenti vecchi arredi che testimoniano l'utilizzo a laboratorio artigianale dell'ambiente, tra cui scaffalature di metallo di scarso valore e in cattive condizioni di manutenzione, piani di lavoro, tubi metallici e altro materiale. Il Laboratorio è stato realizzato in due fasi successive. La parte di Laboratorio posta a sud, meno recente, presenta struttura portante in calcestruzzo armato: tre pilasti sorreggono una trave centrale e solaio in laterocemento a vista non intonacato ma tinteggiato di bianco. La parte del Laboratorio posta a nord presenta controsoffitto in pannelli metallici con sovrastanti, come riportato nella "Relazione tecnica" allegata alla pratica edilizia 937/1994, capriate di acciaio non visibili (non è stato possibile verificarne la presenza); assenti pilastri centrali. Altezza interna di 3,48 m c.. Superficie calpestabile di 174 m<sup>2</sup> c. Manto in lastre ondulate di fibrocemento-cemento amianto.

Il **Laboratorio ad ovest** è a pianta quasi regolare allungata. Confina a sud con la Zona Spogliatoi e Sanitari, ad est con l'altro Laboratorio, a nord con il Magazzino e ad ovest con area esterna. La parete divisoria est presenta due porte e una finestra; quella nord presenta portone a doppio battente con riquadri di vetro nella zona superiore. La parete perimetrale ovest presenta un portone simile a quello posto a nord ma del tipo a scorrere. Pavimento in battuto di cemento a quota inferiore rispetto all'altro Laboratorio, non ben livellato e con zone che presentano perdita completa del manto di usura e compromissione profonda. Pareti est, nord e ovest in blocchi di calcestruzzo, non intonacate, per la maggior parte tinteggiate di colore bianco (la restante lasciata a vista). Segni di umidità di risalita. Impianti non sottotraccia. Presenti vecchie scaffalature di metallo di scarso valore e in cattive condizioni di manutenzione, scatoloni e altro materiale di ridotte dimensioni. Altezza interna parete est di 2,95 m c., parete ovest di 2,60 m c. Superficie calpestabile di 53,10 m<sup>2</sup> c. Soffitto a copertura inclinata su struttura portante lignea; pannelli a vista in cattivo stato di

manutenzione, deformati dall'ingresso di acqua piovana. La Zona presenta manto in lastre ondulate di fibrocemento-cemento amianto.

- Zona a Magazzino: costituita da un unico vano posto a nord-ovest a pianta regolare allungata. La parete interna a est confina con il Laboratorio tramite porta interna di metallo. Come dichiarato anche nel Certificato di Idoneità Stati di Opera Abusiva, allegato al Progetto a sanatoria, Pos. Ed. 937/94, con timbro in data 12/12/1994, a firma del Geom. \_\_\_\_\_, il Magazzino è realizzato con strutture improprie in ferro e rivestimento di lamiera, che il tecnico dichiara “staticamente idonea per l'uso a cui è destinata e sarà oggetto di prossimo intervento di ristrutturazione”. L'intervento non fu realizzato per Diniego al Rilascio Concessione/Autorizzazione edilizia con Prot. n. 10410 del 24/06/1995, rif. Pos. Ed. n. 544/95 “in quanto non viene rispettata la distanza dai confini”. Pavimentazione in cemento non ben livellato e con zone che presentano perdita completa del manto di usura e compromissione profonda. Pareti sud ed est in blocchi di cemento intonacati; pareti ovest e nord in lastre plastiche semitrasparenti in cattivo stato di manutenzione che non chiudono il locale permettendo l'ingresso di acqua e fogliame. Soffitto a copertura inclinata su struttura portante in elementi di metallo; lastre ondulate in fibrocemento-cemento amianto in cattivo stato di manutenzione e mal posizionate tanto da permettere l'ingresso dell'acqua piovana nel locale. Impianti non sottotraccia. Presenti arredi quali vecchie scaffalature di metallo di scarso valore e in cattive condizioni di manutenzione, elettrodomestici di grandi dimensioni, bidoni metallici, scatoloni e altro materiale anche di ridotte dimensioni. Assente impianto di riscaldamento. Altezza massima interna parete est di 3,50 m c., altezza minima parete ovest di 2,90 m c. Superficie calpestabile di 46 m<sup>2</sup> c.

- Zona Uffici: presenti due Uffici. Quello posto a ovest ha tre ingressi: uno dalla Zona Laboratori, uno dalla Zona esterna “Porzione Tettoia” e uno dall'altro Ufficio. L'accesso all'Ufficio posto ad est avviene solo internamente dall'altro Ufficio. Entrambi i vani sono finestrati. L'Ufficio ad ovest presenta una finestra e una porta a vetri prospicienti la Zona esterna “Porzione Tettoia”. L'Ufficio ad est presenta una finestra di ridotte dimensioni prospiciente la Zona esterna “Porzione Tettoia”, una finestra con orientamento est prospiciente il passaggio pedonale/carrabile, e una finestra sulla parete interna nord prospiciente il Laboratorio. Pavimenti in piastrelle. Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Impianti sottotraccia. I due Uffici sono tra loro separati da parete divisoria per la maggior parte vetrata con porta. Presenti vecchi arredi e documenti accatastati. Radiatori per il riscaldamento invernale. Infissi in alluminio anodizzato color oro chiaro e vetro. Finestre a doppio battente. Davanzali esterni e soglie in marmo. Soffitto piano. Altezza interna di 2,80 m c. Superfici calpestabili: Ufficio ad ovest di 16,68 m<sup>2</sup> c. e Ufficio ad est 16,00 m<sup>2</sup> c.

Si evidenzia la necessità di effettuare la revisione di tutti gli impianti per una verifica generale ed eventuale adeguamento alle vigenti normative tecniche e di sicurezza compreso antincendio. Non sono disponibili certificazioni impiantistiche.

Le superfici commerciali calcolate sono le seguenti: Zona Uffici 37,84 m<sup>2</sup> c, Zona Bagni e Spogliatoi 20,00 m<sup>2</sup> c, Magazzino 48,98 m<sup>2</sup> c, Zona Laboratori e Ingresso 383,84 m<sup>2</sup> c.

La porzione di Area esterna porticata risulta di 33,17 m<sup>2</sup>, mentre l'area esterna non porticata di 686,17 m<sup>2</sup>.

- L'area esterna catastalmente identificata come "Accessorio", di cui al Mappale 303, risulta alberata e priva di recinzioni ad esclusione del confine a sud dove è presente il cancello in metallo sopracitato in cattive condizioni di manutenzione, che permette il collegamento tra i due Mappali (451 e 303) stessa proprietà. L'area risulta di 560 m<sup>2</sup> c.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si allega l'Attestato di prestazione energetica a firma del Geom. Tamara Dalla Libera datato 28.06.2016 con studio in Mestrino PD, codice certificato n.66954/2016, valido fino al 28.06.2026, dal quale risulta che l'edificio non residenziale (classificazione D.P.R. 412/93: EB) è classificato di classe energetica "G" e l'indice di prestazione energetica I.P.E. è di 259,49 kwh/m<sup>2</sup>anno.

Assenti i generatori di calore.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Piove di Sacco (PD), in via Cà Capponi e identificato catastalmente, come da visura effettuata in data 16.12.2015, come segue:

**A/1) Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto dei Fabbricati, Foglio 8, Particella 451, Categoria D/7, Rendita Euro 1.068,03. Indirizzo via Conte Cappone, piano T, Dati derivanti da variazione toponomastica del 09/08/2014 n.143438.1/2014 in atti dal 09.08.2014 (protocollo n. PD0180043) Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.**

Intestato a

Proprietà per 1000/1000.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 29.03.2013, Dati identificativi e di Classamento: Fg.8, Part.451, Cat.D/7, Rendita Euro 1.068,03, Indirizzo via Cò Cappone, piano T, Dati derivanti da variazione toponomastica del 29.03.2013 n. 46310.1/2013 in atti dal 29.03.2013 (protocollo n. PD00746658) Variazione di Toponomastica.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24.07.2007 Dati identificativi e di Classamento: Fg.8, Part.451, Cat.D/7, Rendita Euro 1.068,03, Indirizzo via Cò Cappone, piano T, Dati derivanti da variazione del 24.07.2007 n. 23359.1/2007 in atti dal 24.07.2007 (protocollo n. PD0273330), Registrazione Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07.12.1994, Dati identificativi e di Classamento: Fg.8, Part.303, Cat.D/7, Rendita Euro 1.068,03, Lire 2.068.000, Indirizzo via Cò Cappone, piano T, Dati derivanti da variazione del 07.12.1994 n. 10351/1994 in atti dal 20.12.1999 (TS) AMP, Partita 2456, Mod.58.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04.03.1992, Dati identificativi e di classamento: Fg.8, Part.303, Cat.D/7, Rendita Lire 5.084.000, Indirizzo via Cò Cappone, piano T, Dati derivanti da variazione nel reddito in atti dal 04.03.1992 D.M. del 20 gennaio 1990, Partita 2456, Mod.58.

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico, Dati identificativi e di classamento: Fg.8, Part.303, Cat.D/7, Rendita Lire 5.084, Indirizzo via Cò Cappone, piano T, Dati derivanti da impianto

meccanografico del 30.06.1987, Partita 2456, Mod.58.

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: Dati anagrafici

Diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 24.07.2007, Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**A/2) Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 451, Area di enti urbani e promiscui dal 21.06.2007, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 12 ca 10.** Dati derivanti da Tipo mappale del 19.10.1994 n. 5233.171994 in atti dal 21.06.2007 (protocollo n. PD0243670) TM 49880.5233.94. Notifica Partita 1. Sono stati variati i seguenti immobili: foglio 8 particella 303.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12.05.1997, Dati identificativi e di Classamento: Fg.8, Part.303, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 17 ca 17 Dati derivanti da tipo mappale del 12.05.1997 n. 2545.508/1980 in atti dal 19.03.1998. Notifica Partita 1.

- Situazione dell'immobile dal 16.04.1980, Dati identificativi e di Classamento: Fg.8, Part.303, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 5, Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 17 ca 70, deduz. A5;C23, Reddito Dominicale L. 11.540, Reddito Agrario L. 13.275, Dati derivanti da Frazionamento del 16.04.1980 n. 114 in atti dal 30.06.1983. Notifica Partita 9676. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8, particella 41 - foglio 8, particella 304.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Situazione degli Intestati dal 16.04.1980: Dati anagrafici

Diritti e oneri reali fino al 12.05.1997, Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 16.04.1980 Voltura n. 114 in atti dal 30.06.1983, Repertorio n. 12958, Rogante Prosperi, Sede Conselve, Registrazione UR Sede Padova n. 5918 del 02.05.1980.

- Situazione degli intestati dal 13.02.1980, Dati anagrafici

Tutti gli intestati comproprietari

fino al 16.04.1980. Dati derivanti da Frazionamento del 16.04.1980 n. 114 in atti dal 30.06.1983.

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico: Dati identificativi: Foglio 8, Particella 41, Qualità Seminativo Arboreo, Classe 5, Superficie (m<sup>2</sup>) are 38 ca 86, Deduz. A5;C25, Reddito Dominicale L. 25.337, Reddito Agrario L. 29.145, Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01.03.1971. Notifica Partita 2914.

- Situazione degli intestati dal 13.02.1980, Dati anagrafici

dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 13.02.1980, Voltura n. 9824.1/1994 in atti dal 28.02.2001 (protocollo n. 65535), Repertorio n. 132871, Ragione Pavanello, Sede Padova, Registrazione UR, Sede Padova n. 3095 del 03.03.1980 Compravendita.

- Situazione degli intestati relativa ad atto dal 24.03.1970 (antecedente all'impianto meccanografico), Dati anagrafici

Dati derivanti istrumento (Atto pubblico) del 13.02.1980, Voltura n. 113 in atti dal 30.06.1983, Repertorio n. 132871, Rogante Pavanello, Sede Padova, Registrazione UR, Sede Padova n.3095 del 03.03.1980.

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico, Dati anagrafici

Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 24.03.1970, Voltura n. 4573 in atti dal 25.04.1973, Repertorio n. 93436 Rogante Pavanello A, Sede Padova, Registrazione UR, Sede Padova n. 3234 del 08.04.1970.

Dati anagrafici

**B) Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 303, Qualità Accessorio, Superficie (m<sup>2</sup>) are 05 ca 60.** Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 09.06.2010 protocollo n. PD0160917 in atti dal 09.06.2010 allineamento cartografico - censuario (n. 10745.1/2010). Partita 2. Annotazioni di stadio: bonifica delle incertezze a enti urbani.

- Area di enti urbani e promiscui dal 21.06.2007. Dati identificativi: Foglio 8, Particella 303, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 05 ca 60. Dati derivanti da Tipo mappale del 19.10.1994 protocollo n. PD0243670 in atti dal 21.06.2007 TM 49880.5233.94 (n. 5233.1/1994). Partita 1. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8, particella 451.

- Area di enti urbani e promiscui dal 12.05.1997. Dati identificativi: Foglio 8, Particella 303, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 17 ca 70. Dati derivanti da Tipo mappale del 12.05.1997 in atti dal 19.03.1198 (n. 2545.508/1980). Partita 1.

- Situazione dell'Immobile dal 16.04.1980. Dati identificativi: Foglio 8, Particella 303, Qualità Seminativo-Arboreo, Classe 5, Superficie (m<sup>2</sup>) are 17 ca 70. Deduz. A5;C23. Reddito Dominicale L. 11.540, Agrario L. 13.275. Dati derivanti da Frazionamento del 16.04.1980 in atti dal 30.06.1983 (n. 114). Partita 9676. Sono

stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8, particella 41 - foglio 8, particella 304.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Situazione degli intestati dal 16.04.1980. Dati anagrafici:

Diritti e oneri reali fino al 12.05.1997. Dati derivanti da istrumento (Atto pubblico) del 16.04.1980. Voltura in atti dal 30.06.1983. Repertorio n. 12958, Rogante Prosperi sede Conselve. Registrazione UR Sede Padova n. 5918 del 02.05.1980 (n.114).

- Situazione degli intestati dal 16.04.1980. Dati anagrafici

Tutti gli intestati Comproprietari fino al 16.04.1980. Dati derivanti da Frazionamento del 16.04.1980 in atti dal 30.06.1983, Registrazione (n.114).

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico. Dati identificativi: Foglio 8, Particella 41, Qualità Seminativo-Arboreo, Classe 5. Superficie (m<sup>2</sup>) are 38 ca 86. Deduz. A5;C23. Reddito Dominicale L. 25.337, Agrario L. 29.145. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01.03.1971. Partita 2914.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- Situazione degli intestati dal 13.02.1980. Dati anagrafici:

Tutti gli intestati Comproprietari fino al 12.09.1997; per 2/6, i restanti per 1/6. Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 13.02.1980. protocollo n. 655535 Voltura in atti dal 28.02.2001. Repertorio n. 132871, Rogante Pavanello sede Padova. Registrazione UR Sede Padova n. 3095 del 03.03.1980 Compravendita (n.9824.1/1994).

- Situazione degli intestati dal 13.02.1980. Dati anagrafici:

Tutti gli intestati Comproprietari fino al 13.02.1980. Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 13.02.1980. Voltura in atti dal 30.06.1983. Repertorio n. 132871, Rogante Pavanello sede Padova. Registrazione UR Sede Padova n. 3095 del 03.03.1980 Compravendita (n.113).

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 24.03.1970 (antecedente all'impianto meccanografico). Dati anagrafici:

Dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 24.03.1970, Voltura in atti dal 25.04.1973, Repertorio n. 93436 Rogante Pavanello A, Sede Padova, Registrazione UR, Sede Padova n. 3234 del 08.04.1970 (n. 4573).

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: Dati anagrafici

### **CONFINI DI PROPRIETA'**

Il Mappale 451 sul quale insiste l'immobile, risulta confinante a nord con Mappale 303; a est con Mappali 42, 676, 683, 651, 302; a sud con Mappale 124; a ovest con Mappali 182, 52.

Il Mappale 303 risulta confinante a nord con Mappale 41; a est con Mappale 42; a sud con Mappale 451; a ovest con Mappali 52 e 40.

### **STORIA VENTENNALE DEL LOTTO**

Come riportato nel paragrafo Provenienza dei beni pignorati, l'area totale che comprende gli attuali Mappale 451, su cui insiste l'immobile, e Mappale 303, è pervenuta all'attuale proprietaria Società

a seguito di

Istrumento (Atto pubblico) del 16.04.1980 Notaio Dott. Luciano Prosperi del Collegio di Padova con sede in Conselve (PD), Compravendita Rep. 12958, Racc. n. 4730, trascritto a Padova in data 07.05.1980, Reg. Gen. n. 8937, Reg. Part. n. 6939.

Come riportato più specificatamente nel paragrafo Regolarità Edilizia, l'immobile è nato come semplice "ripostiglio ricovero attrezzi" nel 1971, e ampliato nel 1972 come da Licenze ottenute. Negli anni successivi è stato oggetto di ulteriori ampliamenti non autorizzati, sanati nel 1994 con ottenimento del cambio di destinazione da rurale ad artigianale.

### **SUSSISTENZA DEI DIRITTI DI PROPRIETA'**

Proprietà per 1000/000 della

### **OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta non occupato.

### **VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO**

Non sono stati esibiti, né rinvenuti dalla sottoscritta, atti trascritti relativi agli eventuali vincoli opponibili alla procedura di cui al quesito.



## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO**

Dalla verifica eseguita dalla sottoscritta presso la Conservatoria RR.II di Padova, aggiornata alla data 27.10.2016, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

### **- Nota di TRASCRIZIONE del 07.05.1980 - Registro Particolare 393 Registro Generale 8337**

Trattasi dell'Atto di provenienza del bene.

### **- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/1989 - Registro Particolare 265 Registro Generale 2013 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Data di presentazione 20/01/1989 - Variata in data 07/02/2003.

A favore:

A carico:

Titolo: contratto di mutuo in data 13.01.1989 rep. n. 50.849 in notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco. La società

tramite i suoi unici soci e titolari

a garanzia dell'integrale pagamento dei crediti della

derivante dal contratto di mutuo di cui sopra, costituiva speciale ipoteca sui seguenti immobili:

- in Comune di Piove di Sacco:

- fabbricato costituito da piano terra, col pertinente terreno coperto e scoperto sul quale insiste esteso are 17.70, confinante [omissis]. Iscritto detto immobile in Catasto Terreni del Comune di Piove di Sacco come segue:

- N.C.E.U., foglio 8°: mappale 303. Via Conte Cappone, piano terra, cat. D/7, RCL. 5084,

e pertinenze terreno coperto e scoperto censito in Catasto Terreni al foglio 8° con il mappale 303 di are 17.70 - RD. 11.540.

Somma da iscriversi Lire 100.000.000 (centomilioni) delle quali Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) per capitale e Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) per interessi [omissis]. Detto mutuo dovrà essere restituito alla Cassa dalla parte mutuataria nel termine di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del utuo, mediante il pagamento di numero 60 (sessanta) rate mensili fisse e posticipate [omissis] a partire dalla prima scadenza del giorno 13 febbraio 1989 e fino all'ultima del giorno 13 gennaio 1994. [omissis]

### **- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/1989 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 2014 - Atto tra vivi - Patti mutui**

Data di presentazione 20/01/1989, Variata in data 07/02/2003

A favore:

A carico:

Titolo: contratto di mutuo in data 13.01.1989 rep. n. 50.849 in notaio Girolamo Accardo Palumbo di Piove di Sacco. La società

tramite i suoi unici soci e titolari

tra i vari obblighi assuntisi con il citato contratto di mutuo, si obbligava inoltre a non compiere atti di disposizione sugli immobili ipotecati senza averne prima riportato il consenso scritto della Cassa Mutuante, a non cedere, vincolare, riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i relativi canoni di locazione o frutti in genere, ed a non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente a non costituire servitù passive, nè modificare quelle preesistenti. [omissis]

Immobili colpiti: in Comune di Piove di Sacco:

- fabbricato costituito da piano terra e primo piano, col pertinente terreno coperto e scoperto sul quale insiste esteso are 17.70, confinante [omissis]. Iscritto detto immobile in Catasto del Comune di Piove di Sacco come segue:

- N.C.E.U., foglio 8°: mappale 303. Via Conte Cappone, piano terra, cat. D/7, RCL. 5084, e pertinenze terreno coperto e scoperto censito in Catasto Terreni al foglio 8° con il mappale 303 di are 17.70 - RD. 11.540.

**– Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2010 - Registro Particolare 337 Registro Generale 1768 - Pubblico Ufficiale Doardo Carlo Repertorio 20328/4737 del 14/01/2010 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Piove di Sacco (PD). Documenti successivi correlati:**

- **Annotazione n. 1384 del 25/02/2010 (Erogazione a saldo)**

- **Annotazione n. 1385 del 25/02/2010 (Modifica di condizioni di ammortamento)**

Capitale € 180.000,00; Tasso interesse anno 6,25%; Totale € 360.000,00; Importi variabili: Si; Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si; Durata: 10 anni.

Sezione B - Immobili: Unità negoziale:

Immobile n.1 - Comune di Piove di Sacco (PD) G693, Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 451, Natura D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali; Indirizzo via Cò Cappone; Piano T;

Immobile 2: Comune di Piove di Sacco (PD) G693, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 451, Natura EU - Ente Urbano; Consistenza 12 are 10 centiare.

Sezione C - Soggetti

Soggetti a favore:

Soggetto 1: In qualità di Creditore Ipotecario, Denominazione o ragione sociale:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1; Soggetti contro:

Soggetto n.1: In qualità di Debitore Ipotecario, Denominazione o ragione sociale:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni “Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

[omissis]

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Annotazioni: Annotazione presentata il 25/02/2010; Registro particolare n. 1384; Registro Generale n. 7489;

Tipo di atto 0808 - Erogazione a saldo

Annotazione presentata il 25/02/2010; Registro particolare n. 13854; Registro Generale n. 7490; Tipo di atto 0800 - Modifica condizioni di ammortamento

Comunicazioni: Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche: non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): non sono presenti formalità successive. –

**Nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2015 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 4893 - Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova Repertorio 538/2015 del 22/01/2015 Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Piove di Sacco (PD)**

Sezione B - Immobili

Immobile n.1 - Comune di Piove di Sacco (PD) G693, Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 451, Natura D7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali; Indirizzo via Cò Cappone; Piano T;

Immobile 2: Comune di Piove di Sacco (PD) G693, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 451, Natura EU - Ente Urbano; Consistenza 12 are 10 centiare.

Sezione C - Soggetti

Soggetti a favore:

Soggetto 1: Denominazione o ragione sociale:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1;

Soggetti contro:

Soggetto n.1: Denominazione o ragione sociale:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni “Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I beni oggetto del pignoramento vengono colpiti con ogni pertinenza con rispettive ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze ed edificazioni.

**VINCOLI ED ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE**

Valgono i vincoli derivanti dal collegamento pedonale e carroia fra la via pubblica e l'immobile (v. Atto di Provenienza), che avviene per un tratto attraverso una striscia di terreno ubicata su area di altra proprietà, catastalmente identificata, stesso Foglio, Mappale 124. Tale percorso, compreso il cancello carrabile, è in uso comune.

## **DIRITTO VENDUTO**

**Piena proprietà** dell'unità immobiliare e di area esterna. Precisamente:

- **Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 451, Categoria D/7, Rendita 1.068,03, Indirizzo via Conte Cappone, piano terra.**

Detto immobile è edificato sul terreno così catastalmente individuato:

- **Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 451, Qualità Ente Urbano, Superficie (m<sup>2</sup>) are 12 ca 10.**

- **Comune di Piove di Sacco (Codice G693), Provincia di Padova, Catasto Terreni, Foglio 8, Particella 303, Qualità Accessorio, Superficie (m<sup>2</sup>) are 05 ca 60.**

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Da una ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco (PD) – Settore Edilizia Privata – sono state reperite le seguenti pratiche inerenti l'immobile oggetto della presente Relazione di stima:

- **Licenza Edilizia n.3102/71** rilasciata con parere favorevole in data 21.12.1971 al Sig.

per la costruzione di un ripostiglio ricovero attrezzi, in data 24/12/1971. La nuova costruzione deve osservare la distanza di ml.10 dall'esistente fabbricato. La Denuncia di inizio lavori riporta che i lavori sono stati iniziati in data 27/12/1971. L'edificio è a pianta regolare racchiusa in un rettangolo di lati 4,40 m x 8,40 m.

- **Licenza Edilizia n.3382/72** rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_ per “ampliare ricovero attrezzi”, in data 20/12/1972. E' stato rilasciato Permesso di Agibilità n.1528 in data 05/06/1973. Il progetto è a firma Geom. \_\_\_\_\_ di Poverara. Le fondazioni in calcestruzzo, le strutture verticali in muratura, i solai in travi laterocemento, la copertura in varesi e cotto. L'edificio, comprensivo della parte preesistente, è a pianta regolare rettangolare di lati 8,60 m x 16,90 m.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 937/94** (Legge 28 febbraio 1985, n.47 e Legge 23/12/1994 n. 724), Prot. n. 5054, per “Ampliamento Laboratorio Artigianale e cambio d'uso da rurale ad artigianale” rilasciato alla Ditta \_\_\_\_\_ in data 29.05.95 con prescrizioni riguardanti l'autorizzazione da chiedere al Sindaco per lo scarico di fognatura, la richiesta di certificato di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/1985. Sono allegate le seguenti documentazioni:

- Elaborati grafici progettuali datati 12.12.1994 e timbrati dal Comune di Piove di Sacco - Ufficio Tecnico - con data 29.05.1995

- “Denuncia di Variazione all'UTE di Padova, Sezione IV N.C.E.U.”, n. 26 del 07/12/1994 con dati catastali e planimetrie che riportano errata forometria nella Zona bagni;

- “Documentazione fotografica” datata 18.04.1995;

- “Perizia giurata per confermare dimensioni e stato di opera eccedente i mc. 450 oggetto di condono” datata 23.11.1994 a firma Geom. \_\_\_\_\_ nella quale è riportato che le opere realizzate sono a struttura mista in muratura, laterizio e calcestruzzo armato e acciaio e che sono state

ultimate per una superficie complessiva di mq. 553 valutata a norma del D.M. 10 maggio 1977, e un volume complessivo di mc. 1856,50. Allegato “Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale”;

- “Dimostrazione analitica del calcolo della volumetria”

- “Parere preventivo ex DPR 303/56 - L. 833/78 - L.R. 54/82, Risposta a Nota n. 6930 del 14/3/95” al Sindaco del Comune di Piove di Sacco, Prot. n. 23140, datato 10/08/1995, rilasciato dalla Regione Veneto Unità Locale Socio Sanitaria n.14 - Azienda Autonoma - Settore Igiene Pubblica, Prot. n. 3540/95, pervenuta in data 16.08.1995 n. 23140, Parere favorevole vincolato a prescrizioni ivi elencate. Non è stata rispettata la prescrizione che vincola il parere favorevole alla voce 10) che riporta “*i previsti wc-doccia indicati in pianta dovranno essere trasformati esclusivamente in doccia*”;

- “Certificato di Idoneità statica di opera abusiva” a firma dello stesso Geom. \_\_\_\_\_ datato 12.12.1994 con “Relazione tecnica”.

- “Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà” (art.4 della Legge 4 gennaio 1968, n.15) datata 27.03.1986, a firma del sig. \_\_\_\_\_ nella quale riporta che l'ampliamento del laboratorio artigianale denominato \_\_\_\_\_ è stato realizzato e ultimato nel 1980.

Non è mai stata richiesta l'Agibilità.

- **Pos. Ed. n. 544/95** - Diniego Rilascio Concessione/Autorizzazione edilizia, Prot. n. 10410 del 24/06/1995. Si nega la richiesta per “Progetto per l'ampliamento, la parziale ristrutturazione e l'adeguamento alle vigenti norme di sicurezza”.

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 279\_2002** richiesta dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_ per la “sostituzione caldaie esistenti e installazione di una caldaia per altra unità”, a firma del Geom. \_\_\_\_\_

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 496\_2005** richiesta dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della Ditta \_\_\_\_\_ per la “ristrutturazione recinzione”, a firma del Geom. \_\_\_\_\_. Si fa riferimento al fabbricato residenziale attiguo. Sarà realizzata nuova recinzione su zoccolo in cls alto cm 50 con sovrastante ringhiera in ferro alta cm 120 per un totale di cm 170. E' stata data comunicazione dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con raccomandata a.r. Prot. n. 35434/MT-36825, Pos. ed. n. 496/2005 che i motivi che ostano all'accoglimento della Denuncia Inizio Attività, “il posizionamento del cancello carraio dovrà essere arretrato dal ciglio stradale come previsto dall'art. 45 punto 8 dell'allora vigente Regolamento Comunale. Con comunicazione successiva, il tecnico abilitato dichiara che non sarà oggetto di intervento la recinzione di “Tipo B”. Manca la Dichiarazione di fine lavori.

### **CONDONABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

L'edificio non risulta abusivo ma la pratica edilizia in Sanatoria risulta incompleta perchè non è mai stata richiesta l'agibilità e non sono stati rispettati tutti i vincoli dei pareri positivi ricevuti dal Comune e dall'ULS.

1) La pratica edilizia rilasciata dal Comune di Piove di Sacco più recente è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 937/94, Prot. n. 5054. Come evidenziato nel paragrafo precedente, manca la richiesta di agibilità, risultando quindi incompleta.

Le planimetrie allegate corrispondono allo stato di fatto dell'immobile come rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 02.03.2016.

Il tecnico dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata, consultato in data 07.08.2016 per avere conferma della documentazione necessaria e dei relativi costi, ha dichiarato che risulta possibile regolarizzare la pratica presentando **richiesta di Agibilità** da consegnare al SUAP. Alla pratica dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- l'adeguamento di tutti gli impianti;
- l'adeguamento igienico-sanitario riportando le modifiche ai wc come prescritto alla voce 10) *“i previsti wc-doccia indicati in pianta dovranno essere trasformati esclusivamente in doccia”* del parere preventivo favorevole rilasciato dalla Regione Veneto Unità Locale Socio Sanitaria n.14 - Azienda Autonoma - Settore Igiene Pubblica, Prot. n. 3540/95, pervenuta in data 16.08.1995 n. 23140.

2) La Denuncia di presentazione di Variazione presentata all'Ute di Padova ha allegata una planimetria con diversa forometria relativamente alla Zona Spogliatoi e Servizi che non corrisponde a quella riportata nell'elaborato grafico della stessa pratica edilizia. Tale difformità non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe; non influisce sulla corretta determinazione della rendita e pertanto rientra, come da normativa catastale, nelle difformità “lievi”, ma comporta una non corretta rappresentazione del prospetto. Sentito anche il parere del Tecnico, bisogna presentare **pratica DOCFA** con l'indicazione dell'esatta corrispondenza della forometria.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **A) Destinazione Urbanistica - Comune di Piove di Sacco PD – Foglio 8, Mappale 451**

Il Certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, è stato rilasciato in data 9 settembre 2016.

Si certifica che il terreno sito nel Comune di Piove di Sacco PD, al Foglio 8 mappale n. 451, evidenziato nella planimetria riportata, è destinato dal Piano Regolatore Comune:

- Piano di assetto del Territorio Intercomunale (PATI): Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 24 a vocazione insediativo-residenziale con identificativo progressivo IR2 Sampieri (art. 45 delle Norme di Attuazione) <sup>(1)</sup> interessato dalle seguenti azioni strategiche (art. 14 delle Norme di Attuazione): aree di urbanizzazione consolidata <sup>(2)</sup> e attività produttive in zona impropria <sup>(3)</sup>.
- Piano degli Interventi (PI): Zona B di completamento (artt. 24 e 25 delle N.T.O.) <sup>(4)</sup>, con numerazione progressiva di riferimento B/1 - Capoluogo Nord, con inserita una attività produttiva in zona impropria confermata e codificata, con numerazione di riferimento T-44 (art. 27 ter delle N.T.O.) <sup>(5)</sup>.

L'area in oggetto è inserita all'interno del perimetro del centro abitato (art. 35 delle N.T.O.) <sup>(6)</sup>.

### **B) Destinazione Urbanistica - Comune di Piove di Sacco PD – Foglio 8, Mappale 303**

Il Certificato di destinazione urbanistica a norma dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, è stato rilasciato in data 14



settembre 2016.

Si certifica che il terreno sito nel Comune di Piove di Sacco PD, al Foglio 8 Mappale n. 303, evidenziato nella planimetria riportata, è destinato dal Piano Regolatore Comune:

- Piano di assetto del Territorio Intercomunale (PATI): Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 24 a vocazione insediativo-residenziale con identificativo progressivo IR2 Sampieri (art. 45 delle Norme di Attuazione) <sup>(1)</sup> parzialmente interessato dalle seguenti azioni strategiche (art. 14 delle Norme di Attuazione): aree di urbanizzazione consolidata <sup>(2)</sup>.

- Piano degli Interventi (PI):

-- Quota parte Zona B di completamento (artt. 24 e 25 delle N.T.O.) <sup>(4)</sup>, con numerazione progressiva di riferimento B/1 - Capoluogo Nord, inserita all'interno del perimetro di intervento di una attività produttiva in zona impropria confermata e codificata, con numerazione di riferimento T-44 (art. 27 ter delle N.T.O.) <sup>(5)</sup>;

-- Quota parte Zona agricola (art.31 delle N.T.O.) <sup>(7)</sup> inserita all'interno del perimetro di intervento di una attività produttiva in zona impropria confermata e codificata, con numerazione di riferimento T-44 (art. 27 ter delle N.T.O.) <sup>(5)</sup>;

L'area in oggetto è inserita all'interno del perimetro del centro abitato (art. 35 delle N.T.O.) <sup>(6)</sup> per quota parte del mappale.

Le note sono state estratte dalla documentazione pubblicata nel sito della “Città di Piove di Sacco” ([www.comune.piovedisacco.pd.it](http://www.comune.piovedisacco.pd.it)) come indicato dall'Ufficio preposto al rilascio del CdU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

<sup>(1)</sup> Titolo IV – Disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - Art. 45 ATO n. 24 - IR2 Sampieri

*1. DESCRIZIONE: ATO di tipo insediativo a prevalenza residenziale. Comprende il centro abitato della frazione di Sampieri e le aree agricole periurbane di cintura. L'ATO è delimitata: a ovest dalla SP53 Via Sampieri, a sud, est ed ovest da fossi, scoline e strade minori. È caratterizzata da due componenti urbanistico-ambientali:*

*- La componente insediativa è un'edificazione in linea lungo la viabilità, maggiormente strutturata e con sviluppo in profondità lungo Via Cò Cappone.*

*- La componente ambientale è costituita da un territorio agricolo con assetto tradizionale.*

*Il sistema dell'accessibilità principale è rappresentato dalla strada comunale Via Cò Cappone, con innesto sulla SP53 e uscita su Via Fiumazzo. Le strade comunali Via Ortigara e Via Montello, appartengono al sistema della viabilità secondaria interna all'ATO, con innesto e uscita sempre sulla SP53.*

*2. INVARIANTI - 2.1. INVARIANTI IDROGEOLOGICHE - 2.2. INVARIANTI PAESAGGISTICHE - 2.3. INVARIANTI AMBIENTALI:*

*- Corridoi ecologici terziari: - Corridoio su fossi e scoline, di collegamento tra lo scolo Boligo e lo scolo Fiumazzo.*

*2.4. INVARIANTI STORICO MONUMENTALI:*

*- Pertinenze scoperte da tutelare: - Aree cortilizie degli edifici storici*



- Edifici e complessi di valore storico testimoniale: - edifici con tipologia rurale.

## 2.5. INVARIANTI INFRASTRUTTURALI

### 3. FRAGILITÀ - 3.1. DESCRIZIONE DELLE FRAGILITÀ

#### 4. TRASFORMABILITÀ - 4.1. AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata: - centro abitato di Sampieri.

- Edificazione diffusa: - nucleo rurale su Via Montello.

- Limiti fisici alla nuova edificazione e linee di sviluppo insediativo: - È prevista una sola linea di espansione verso il lato sud del centro abitato (linea di espansione già presente nella pianificazione precedente, ed individuata nel dimensionamento con il n. 74). La localizzazione dell'espansione è funzionale al completamento della morfologia del tessuto urbano con l'eliminazione di una discontinuità.

- Attività produttive in zona impropria: - sono presenti n. 2 attività

#### 5. FUNZIONI PRINCIPALI ATTRIBUITE ALL'ATO

- Per le aree agricole periurbane, quali ambiti di mediazione, sono previste funzioni legate alla produzione agricola o alla localizzazione di servizi compatibili.

- Funzione legate prevalentemente alla residenza e al terziario per l'urbanizzazione consolidata di Sampieri e l'edificazione diffusa di Via Montello.

#### 6. DIMENSIONAMENTO - 6.1. TABELLA [omissis].

<sup>(2)</sup> Titolo III – Disposizioni generali per l'assetto del territorio 48 CAPO IV LA TRASFORMABILITÀ Art. 14  
Le azioni strategiche AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

2. Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Direttive

#### 3. Il PI:

a) precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce speciali zone insediate;

b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo secondo le direttive di cui al successivo comma 19 lettere a) e b);

c) individua ulteriori aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale rispetto a quelle precisate dal PATI, in cui si applica la disciplina di cui ai successivi commi 9 e 10.

[omissis]

#### <sup>(3)</sup> ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

33. Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Direttive

34. Il PI, sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto

*all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente, e ne valuta la compatibilità rispetto:*

- a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;*
- b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale;*
- c) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;*
- d) alla dotazione di opere di urbanizzazione.*

*35. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.*

*36. Per le attività da trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.*

*37. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.*

*38. Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. L'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 mq.*

#### ***(4) CAPO III - LE ZONE DI COMPLETAMENTO "B" E "C1"***

##### ***Art. 24 - Disposizioni generali***

*1. Le zone B, C1 sono individuate ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004; per le stesse valgono le norme di seguito riportate e le indicazioni volumetriche di cui al repertorio delle zone B e C1 (allegato 13.5.b.1).*

*2. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data del giugno 1989 in dette zone, oltre agli interventi di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) dell'art.31 della L. 05.08.78 n. 457 e di demolizione e ricostruzione, sono ammessi, per una sola volta, aumenti volumetrici in aderenza o sopraelevazione dell'edificio principale sino ad un massimo di 150 mc. (va inteso che tale valore per gli edifici bifamiliari va raddoppiato) e comunque nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 4); tale ampliamento deve essere realizzato in aderenza o sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato con obbligo di collocare il nuovo volume nella medesima Z.T.O. identificata con la stessa numerazione progressiva di riferimento; Sono ammessi i cambi d'uso con le modalità di cui all'art.1 bis delle presenti norme.*

*3. Le nuove costruzioni sono ammesse solo all'interno dei singoli lotti interclusi così come individuati nella*

cartografia e con il massimo volumetrico previsto nel repertorio allegato.

3.a Per gli altri edifici residenziali ricadenti in dette zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) dell'art. 31 della L. 05.08.78 n. 457 e la demolizione con la fedele ricostruzione della preesistenza o il rispetto del progetto approvato. Per gli edifici non residenziali, non individuati con i successivi artt.27 bis e ter, e in contrasto con quanto previsto dall'art.1 bis delle presenti norme, possono essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; altri interventi saranno ammessi solo se prevedono il cambio d'uso dell'immobile con destinazioni compatibili ed in rispetto dell'art.1 bis.

4. Nelle zone così classificate, l'edificazione è ammessa per iniziativa attuativa diretta, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Distanza minima dai confini: salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici, un minimo di ml 5,00, oppure a confine con le modalità previste dall'art.33 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, oppure con distanze minori mediante asservimento urbanistico trascritto;

b) Distanza minima tra fabbricati: media della somma delle altezze delle fronti tra loro prospicienti con un minimo di ml 10,00 anche tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; ml 6,00 tra spigoli di fabbricati tra loro non prospicienti; è ammessa l'edificazione in aderenza con le modalità previste dall'art.33 del vigente Regolamento Edilizio comunale;

c) Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini nel centro abitato, salvo diverse prescrizioni in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti ed al codice della strada;

d) Obbligo del ricavo di un posto auto coperto o (salvo casi eccezionali) scoperto per unità abitativa, della superficie minima di mq. 15,00, anche previa demolizione di eventuale box o pertinenza a carattere precario ancorché condonato ai sensi della L. 47/1985. Il volume demolito potrà essere eventualmente recuperato in aderenza all'edificio principale con un aumento volumetrico di mc. 40,00.

e) L'eventuale sopraelevazione di edifici esistenti può avvenire nell'ambito della sagoma del Piano Terreno con distanza minima pari a ml 3,00 dai confini e 10,00 dai fabbricati.

f) Distanze dalle linee di delimitazione delle zone "F": metri 5,00.

5. Ove l'area non sia servita dalle opere di urbanizzazione nella misura e con le caratteristiche previste dalla normativa vigente, l'opera progettata può essere autorizzata solo nel caso in cui gli edificanti si impegnino, tramite atto unilaterale d'obbligo, a potenziare o realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, con creazione, nel caso di più proprietari, di apposito comparto urbanistico di cui all'art.21 della Legge Regionale n. 11/2004.

6. L'ampliamento di cui al comma 2 del presente articolo è ammesso anche agli edifici realizzati in forza di un piano attuativo in atto alla data del giugno 1989.

#### Art. 25 - Repertorio zone B e CI

1. Nel prospetto allegato (13.5.b.1) sono individuati gli interventi di nuova volumetria ammessi nelle zone B e CI.

2. La sagoma dell'edificio disegnata ha solo valore indicativo mentre rimane prescrittiva la volumetria

massima edificabile e il numero dei piani che non può superare: i tre per gli edifici uni/bifamiliari e schiere e i tre o più piani per gli edifici plurifamiliari.

3. Per le zone C1/24 Corte e C1/30 Arzerello valgono le norme di cui al comma 5 dell'art.31 escluso l'ultimo capoverso.

4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante urbanistica di localizzazione dei lotti a volumetria predefinita decadono le previsioni relative all'edificabilità dei lotti per cui non sia stata presentata richiesta di permesso di costruire, ovvero per cui il permesso di costruire non sia stato rilasciato entro sei anni dall'entrata in vigore della medesima variante urbanistica. In tal caso l'IMU versata a titolo di area edificabile non sarà rimborsata. Il medesimo termine di cinque anni si applica anche ai lotti previsti dalla precedente pianificazione di cui all'allegato 13.5.b.1.

5. Per lotto localizzato nella zona B/2, tra Via tra Via Scardovara e Via Mameli, oggetto di nuova previsione urbanistica a seguito della decadenza delle originali previsioni di trasformazione, il 40% dello *jus ædificandi* relativo al volume massimo attribuito di mc 3200 è attribuito direttamente al soggetto attuatore, mentre il restante 60% potrà essere realizzato esclusivamente mediante l'assegnazione al soggetto attuatore di 0,1 mc/mq di *jus ædificandi* per ogni 0,2 mc/mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento, in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al successivo art. 34 bis, in conformità all'art. 14, comma 24 delle Norme di Attuazione del PATI».

6. All'interno delle zone B/63 e B 125, in conformità al PATI, sono state individuate delle «aree di riqualificazione e riconversione», soggette a Piano Urbanistico Attuativo, con le seguenti carature urbanistiche:

7. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 1, secondo le carature urbanistiche già definite per il Progetto Norma n. 26;

8. Ambito di Riqualificazione e riconversione n. 2, secondo le carature urbanistiche già definite per la zona C2/33.

#### <sup>(5)</sup> CAPO V - LE ZONE PRODUTTIVE

##### Art.27 ter - Aree per attività produttive confermate e codificate

1. Il presente articolo norma le aree individuate con apposita grafia negli elaborati cartografici in cui vi è la presenza di attività produttive (artigianali) confermate e codificate con le schede normative allegate (vedi allegato 13.5.c) che fanno parte integrante dell'articolo.

2. La scheda normativa detta prescrizioni e indicazioni sia per quanto riguarda l'ampliamento del volume dell'edificio individuato sia per la sistemazione dello spazio scoperto.

3. Sono elementi prescrittivi i dati tecnici delle aree per servizi e relativi all'ampliamento, le prescrizioni particolari, la destinazione d'uso. Sono elementi prescrittivi inoltre gli ingombri massimi delle sagome individuate sia in pianta che in elevato dell'ampliamento proposto espressi nel progetto norma nelle regole edilizie sono da ritenersi come ingombri massimi.

4. Sono elementi indicativi la suddivisione e il trattamento del suolo. In sede di concessione questi potranno essere varianti ferme restando le quantità minime previste. 5. Il progetto da sottoporre alla concessione

*edilizia dovrà prevedere anche la sistemazione dello spazio aperto.*

*6. Il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla dimostrazione di legittimità delle strutture esistenti.*

*7. Per quanto non specificato si rimanda ai commi 2, 4, 6 e 7 (con esclusione della lettera h) dell'art.27 delle presenti Norme Tecniche Operative. L'ampliamento della parte residenziale dell'edificio è ammessa solo laddove previsto dalla specifica disciplina di zona. 8. L'ampliamento non può superare il 100% della superficie utile esistente.*

*9. L'ampliamento è subordinato alla rimozione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica precari, nonché alla previsione degli standard di legge.*

*10. Il Responsabile del Provvedimento può prendere in considerazione, positivamente, su conforme parere del Responsabile del Procedimento e della Commissione Edilizia Comunale, eventuali soluzioni progettuali riportanti particolari costruttivi diversi da quelli previsti purché debitamente giustificati.*

#### *<sup>(6)</sup> CAPO VIII - DISPOSIZIONI FINALI*

##### *Art. 35 - Disciplina delle zone di rispetto.*

*1. Nel presente PI, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le seguenti fasce di rispetto di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 11/2004:*

*a) fascia di rispetto dall'unghia esterna dell'argine principale ovvero dal ciglio se non arginati:*

- metri 100,00 per il fiume Brenta;*
- metri 50,00 per gli altri scoli consortili;*
- sono fatte salve le prescrizioni del Decreto Legislativo n° 490/00.*

*b) fascia di rispetto dai cimiteri, secondo quanto stabilito dall'art.338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.34 n. 1265 in relazione ai decreti emessi dagli organi competenti, fatta salva la procedura di riduzione della fascia di rispetto.*

*c) fasce di rispetto stradali, nella misura indicata dagli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 così come modificato dal D.P.R. 16 aprile 1993, n° 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone "D", si considera come fascia di rispetto la distanza minima delle strade fissata negli articoli per ogni singola zona.*

*2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.*

*3. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, oltre ad essere consentite opere di consolidamento e restauro senza alterazione dei volumi, può essere consentita anche la ristrutturazione con l'esclusione del cambio di destinazione d'uso, fatta salva l'applicazione dell'art.7 della Legge Regionale n. 24/1985.*

*4. Nella fascia di rispetto stradale non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal presente articolo.*

*5. Le fasce di rispetto stradale, sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla*



*piantumazione e sistemazione a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché all'attivazione di parcheggi pubblici o privati. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle 60 Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica. E' ammessa la costruzione di impianti di distribuzione di carburante a carattere precario secondo la disciplina di cui al successivo art.35 bis. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati sono regolamentate dagli artt.45 e 46 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" di cui al D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992.*

*6. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera b) non sono consentiti interventi di nuova edificazione, sono consentiti invece gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

*7. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera a), il progetto sia esso di ampliamento che di nuova costruzione, deve prevedere, nel rispetto della struttura e tipologia originaria, la demolizione delle superfetazioni degradanti, il riuso delle aggiunte coerenti e gli ulteriori interventi compatibili ai fini dell'agibilità e della funzionalità igienica del bene. Esso deve inoltre prevedere l'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza, al fine di valorizzare i caratteri del bene e la sua presenza nel paesaggio agrario anche al fine di una valorizzazione del contesto territoriale di appartenenza. Particolare cura dovrà essere posta al ripristino delle alberature lungo i viali o le strade principali di accesso, lungo i confini, i fossi e di essenze vegetali a ridosso dei fabbricati. L'area di pertinenza è individuata con documentazione allegata al progetto. In mancanza viene valutata in circa 25 metri di raggio dall'immobile stesso.*

*8. In ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare una distanza minima di ml 50 dall'unghia esterna dell'argine principale (ovvero dal ciglio se non arginati) del fiume Brenta, ml 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale (ovvero dal ciglio se non arginati) del Fiumicello, ml 10,00 da tutti gli altri scoli consortili. Qualora venga previsto l'ampliamento di edifici esistenti in tali fasce di rispetto, il rilascio della concessione è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario, con il quale egli, in caso di esproprio, rinunci, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi indennizzo derivante dalle nuove opere da realizzare.*

*9. E' stato individuato negli elaborati di progetto il tracciato degli elettrodotti esistenti che determinano fasce di rispetto di ml 50 e 70 (132 kw a terne singola e doppia) avente per asse, l'asse della linea, ai sensi della Legge Regionale 3 giugno 1993 e successive modifiche ed integrazioni, e come prescritto nella Delibera di Giunta Regionale 11 aprile 2000 n° 1526. All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni e di altri edifici e destinati ad attività che richiedano la permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere).*

*10. Sono stati individuati negli elaborati di progetto i tracciati del metanodotto esistenti che determinano una fascia a partire dall'asse di ml 11.50. All'interno della fascia di rispetto dal metanodotto si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. n° 12 del 15 gennaio 1985) e successive modificazioni ed integrazioni.*

*11. E' stato individuato negli elaborati di progetto il perimetro del vincolo idrogeologico relativo ai*

*possibili danni derivanti dalla rottura della botte a sifone sottopassante il 61 fiume Brenta a Corte di Piove di Sacco. Tale rischio, valutato di media pericolosità dalla Regione del Veneto, impone il divieto di costruire piani interrati e seminterrati nell'area così delimitata.*

*12. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla specifica normativa.*

*<sup>(7)</sup> CAPO VI - LE ZONE AGRICOLE*

*Art.31 - Disciplina generale delle zone agricole*

*1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 ed in conformità alla disciplina del PATI vigente.*

*2. Il P.I. individua negli elaborati di progetto TAV. 13.1 Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 e TAV.*

*13.3 Zonizzazione in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:*

- Zone agricole;*
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;*
- Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi.*

*3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.*

*4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.*

*5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% della superficie territoriale (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro) entro gli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art 34 ter (considerando anche le dotazioni esistenti) e del 3% in tutti gli altri casi (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), secondo i parametri definiti nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale di cui all'Allegato alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.*

*6. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una*



dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro) della superficie territoriale entro gli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art 34 ter (considerando anche le dotazioni esistenti) e del 3% in tutti gli altri casi (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato alle N.T.A: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

7. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato alle N.T.O: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.

8. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità della concessione edilizia o dell'autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

#### **EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

9. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente gli **interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28** – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i. Nei casi di demolizione e ricostruzione è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente esterna agli ambiti di vincolo e delle fasce di rispetto.

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

11. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

12. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive

*in residenze rurali.*

*13. Per ogni intervento devono essere rispettate le regole compositive relative alle facciate e ai volumi contenute nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative, in particolare alla sezione nuova edificazione. Gli schemi compositivi contenuti nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative hanno valore indicativo e suggeriscono soluzioni compositive.*

*14. In ogni caso e in qualsiasi intervento devono essere rispettate le seguenti disposizioni:*

*a) L'andamento del tetto dovrà essere realizzato con tipologia a due falde (è ammessa la tipologia a quattro falde solo in caso di interventi su esistenti che tecnicamente non permettano la realizzazione delle due falde);*

*b) Le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona; sono vietate le tinte violente. Per le coperture devono essere impiegati coppi alla veneta ad eccezione delle strutture produttive a carattere zootecnico (stalle, concimaie ecc.) per le quali potranno essere utilizzati anche materiali diversi purché siano mantenuti i caratteri formali delle coperture tradizionali (le coperture dovranno essere costituite da pannelli a forma ondulata con colorazione rossa) e delle coperture delle costruzioni accessorie residenziali, per le quali al fine di incentivare la rimozione dell'amianto dalle medesime, potranno essere utilizzati materiali diversi in sostituzione del coppo, purché mantengano i caratteri formali delle coperture tradizionali, come ad esempio il similcoppo;*

*c) Negli edifici residenziali gli infissi dovranno essere in legno realizzati con tipologia "alla veneta"; sono comunque esclusi gli infissi in alluminio, in ferro e in plastica, se non negli annessi rustici;*

*d) Le misure dei fori devono essere tradizionali e avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona e dell'uso del fabbricato (Vedi Abaco Edifici Rurali);*

*e) Non sono ammesse in ogni caso scale esterne terrazzini in aggetto, e riporti di terra per sopraelevare la quota originaria del terreno, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio;*

*f) Le recinzioni devono essere realizzate prioritariamente in siepe verde eventualmente affiancata da rete metallica con zoccolo pieno di altezza massima di cm. 15; sul fronte strada sono ammissibili recinzioni con muratura piena di altezza massima di cm. 50 e rete metallica o grigliato fino ad una altezza massima complessiva di cm. 150.*

*g) La forma dell'edificio dovrà essere semplice secondo le storiche tradizioni locali agricole;*

*h) La sporgenza di gronda non potrà superare i cm. 50;*

*i) Nelle nuove costruzioni e/o negli ampliamenti è vietata l'individuazione con compenetrazione di locali ad uso annesso rustico all'interno del corpo di fabbrica residenziale e/o ai piani interrati dello stesso;*

*j) L'ampliamento residenziale, fermo restando quanto disposto dall'art. 44 della Legge Regionale 11/2004, potrà essere realizzato con interposizione di portico di massima estensione pari a metri 5,00.*

*15. I parametri che regolamentano le costruzioni sono i seguenti:*

- Distanza dai confini: 5,00 metri e/o a confine nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;*
- Distanza tra edifici: 10,00 metri e/o in aderenza;*

- *Distanza dalle strade: nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni; è sempre ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti purché la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;*

- *Altezza massima; 7,50 metri;*

- *N. piani: 2.*

- *Le eventuali sopraelevazioni di edifici esistenti possono avvenire rimanendo entro la sagoma del Piano Terreno.*

- *Fanno eccezione alle norme sui distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali e impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza o volti al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.*

16. *È sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario volto all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5, oppure ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente e per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, con un massimo di mc. 150 per singola unità edilizia, senza incrementi del numero di unità immobiliari.*

#### **AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE**

17. *Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 34 bis. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.*

#### **AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

18. *Il PI individua gli «Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi» ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004 in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, nei limiti di cui al successivo comma 28 lettera a), degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi e negli ambiti dei coni visuali che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello jus ædificandi non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale». Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.*

## *AMBITI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA*

19. *Entro gli ambiti d'importanza paesaggistica è ammesso il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, e attività agrituristiche. È ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché le aree attrezzate per la sosta temporanea di cui all'art. 36 della LR. 14 giugno 2013, n. 11.*

20. *Per gli ambiti d'importanza paesaggistica si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 34 ter commi 3 e 4.*

## *CONTESTI FIGURATIVI*

21. *I contesti figurativi degli edifici di particolare pregio storico-ambientale e dei nodi locali costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire i quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità, e sono aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.*

22. *All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.*

## *CONI VISUALI*

23. *Il PI ha individuato i coni visuali dei quadri paesaggistici di maggior rilevanza presenti nel territorio che appartengono alle Categorie 1 e 2 come definita dalla Norme di Attuazione dei PATI. La Categoria 1 riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità. La Categoria 2 riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.*

24. *Entro il perimetro dell'ambito di percezione del cono visuale di Categoria 1 non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.*

25. *Per i coni visuali di Categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.*

## *RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E PAESAGGISTICO*

26. *Il PI individua la rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico. Gli interventi sono finalizzate a:*

a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;  
b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;

c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;

27. In fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

#### **EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

28. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola e individuate negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

a) il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è ammesso unicamente nel limite massimo di mc 800 e dovrà essere realizzato in un unico fabbricato.

b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.

c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:

– all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

– all'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, ovvero potrà avvenire entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, individuati negli elaborati grafici in scala 1:5000, entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, qualora l'edificio da demolire sia localizzato entro le fasce di rispetto o zone di tutela di cui al precedente comma 18. In ogni caso la ricostruzione dovrà avvenire in un unico fabbricato, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 31 comma 3 delle N.T.O. del P.I. (Abaco degli Edifici Rurali).

– Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite degli 800 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal comma 16 del successivo art. 34bis.

29. Il carico insediativo corrispondente al riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, dovrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT nel momento del rilascio del permesso di costruire, a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

30. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante urbanistica di localizzazione della pertinenza, nel caso non sia stata presentata richiesta di permesso di costruire, la disciplina puntualmente prevista per



*le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola decade.*

#### **ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

*31. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi allegato alla Relazione sul settore primario e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.*

*32. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.*

*33. L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi, allegato alla Relazione sul settore primario ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).*

*34. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004 e negli ambiti territoriali di importanza paesistica di cui al precedente comma 19.*

#### **SERRE FISSE**

*35. Nelle zone agricole, all'esterno degli ambiti di importanza ambientale, è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, rispettando le seguenti distanze minime:*

- m. 5 dai confini di proprietà;*
- m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.*

*36. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.*

*37. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.*

#### **MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI**

*38. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico vano fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.*

- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,20.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La valutazione dei beni avviene mediante il metodo del “valore di mercato”. Tale criterio di stima consiste nel determinare, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili ubicati nella stessa zona il più probabile prezzo che potrebbe avere il bene in oggetto nell'ipotesi di collocamento sul mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore, agenzie immobiliari, tecnici locali e le quotazioni immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e considerando beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato, la destinazione, la tipologia, la dimensione.

Per la valutazione dell'immobile artigianale, in riferimento ai valori di mercato e alla crisi del mercato immobiliare, che indica valori oscillanti tra 195 €/m<sup>2</sup> e 250 €/m<sup>2</sup> si ritiene congruo adottare una valutazione prudenziale pari a 200 €/m<sup>2</sup>. I valori unitari adottati sono comprensivi dell'incidenza delle aree esterne di pertinenza non porticate e dei costi necessari per lo smaltimento delle coperture in fibrocemento-cemento amianto, dei costi per i lavori necessari per gli adeguamenti degli impianti, compresi quelli igienico-sanitari, necessarie per il rilascio dell'Agibilità.

I valori sono al netto dei costi per la richiesta di Agibilità e per la redazione e presentazione della pratica DOCFA quantificati pari ad € 550,00.

Per la valutazione del terreno al Mappale 303 si ritiene congruo adottare una valutazione che considera la diversa destinazione attribuita dal Piano Regolatore Comunale, come riportato nel C.d.U..

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici di progetto e catastali con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima; come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

### **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue con il calcolo della superficie



commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto. Si considera, nel prezzo finale, anche l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Lotto Unico – Edificio artigianale con area esterna esclusiva e terreno					
Piove di Sacco (PD) via Cò Cappone n.9					
<i>Edificio artigianale con area esterna esclusiva</i>					
<i>Zona</i>	<i>Superficie <sup>(1)</sup> m<sup>2</sup></i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie totale ponderata m<sup>2</sup></i>	<i>Valore Unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore Totale €</i>
Laboratori	384	1	384		
Magazzino	49	0,5	24,5		
Uffici	38	1	38		
Bagni-Spogliatoi	20	1	20		
Area porticata	33	0,5	16,5		
Totale			483	200,00	96.600,00
				Costo pratiche	550,00
				<b>Valore Totale</b>	<b>96.050,00</b>
<i>Terreno al Mappale 303</i>					
<i>Zona</i>	<i>Superficie ha</i>			<i>Valore Unitario €/ha</i>	<i>Valore Totale €</i>
Terreno	0,0560			60.000,00	
				<b>Valore Totale</b>	<b>3.360,00</b>

<sup>(1)</sup> La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

**Valore arrotondato di stima del Lotto € 99.400,00 (novantanovemilaquattrocento/00).**

Si redige su pagina separata la Scheda Tecnica riassuntiva.

Si invia tramite PEC copia dell'elaborato al Curatore e al Legale del creditore procedente

Si consegna copia cartacea della Perizia con allegati originali e il cd rom con tutti gli allegati prodotti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Padova, 21 novembre 2016

Il CTU  
Arch. Claudia Zacchi

## ALLEGATI

- All. 1 Visure catastali Mappale 451  
A Planimetrie catastali  
B Visure catastali storiche
- All. 2 Pratiche edilizie  
A Licenza 3120/1971  
B Licenza 3382/1972  
C Concessione Ed. in Sanatoria 937/1994  
D Pratica Ed. 544/1995  
E DIAE 279/2002  
F DIAE 496/2005
- All. 3 Comunicazione alle parti  
A Comunicazione inviata in data 08/02/2016  
B a.r. non ritirata dalla Società eseguita
- All. 4 Documentazione fotografica
- All. 5 Atto di provenienza  
A Atto di Compravendita del 16.04.1980  
B Allegato Atto di Compravendita del 16.04.1980
- All. 6 Attestato di Prestazione Energetica  
A A.P.E.  
B Allegato A.P.E.
- All. 7 Ispezioni Ipotecarie
- All. 8 Certificati di Destinazione Urbanistica con Allegati  
A Certificato di Destinazione Urbanistica - Mappale 451  
B Allegato 13 5 C\_Scheda unità produttiva 44  
C Certificato di Destinazione Urbanistica - Mappale 303
- All. 9 Visure catastali e Ispezioni ipotecarie  
A Visure catastali storiche Mappale 303  
B Ispezioni ipotecarie
- All. 10 Scheda tecnica riassuntiva