

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tribunale di PADOVA

Giudice per le Esecuzioni: Dott.sa P. ROSSI

Protocollo della causa: **268/24**

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. ENRICO CAPUTO, residente in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, avente studio professionale in PADOVA Via ARMISTIZIO 29/F, iscritto all' Ordine degli Architetti di Padova al n. 1614 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 399, con ordinanza di nomina del 23.10.2024, ha ricevuto l'incarico, dall'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Dott.sa Paola Rossi di rispondere ai quesiti di seguito formulati.

L'esperto

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'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; 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 ex art. 2923 c.c., 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. *il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 l suo carattere storico-artistico;*

E. *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), 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;

L. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale.

Trattasi di tre unità immobiliari, costituite da un fabbricato artigianale, da un fabbricato residenziale e da un terreno, collocati in appezzamenti distinti ma contigui a Vigonza (PD).

I beni possono essere rappresentati con tre lotti distinti, come risulta da immagine seguente:

1. capannone artigianale con area esterna di pertinenza
2. abitazione in bifamiliare con scoperto privato
3. lotto di terreno

CONTESTO URBANO

I beni in questione sono ubicati in località Perarolo, frazione di Vigonza, comune di circa 23.000 abitanti, confinante con la provincia di Venezia, posto 8 km. a nordest di Padova.

La località risulta mediamente dotata di infrastrutture ed esercizi pubblici, sono presenti infatti: sede comunale, scuola materna, elementare e media, ufficio postale ed impianti sportivi.

Le unità immobiliari sorgono all'interno di un isolato compreso tra via Sant'Antonio e via Regia (Strada Regionale n. 11), a circa 4 km. dal centro del paese. L'area, delimitata dalla linea ferroviaria MI-VE a nord e dall'Autostrada A4 TO-TS e dal fiume Brenta a sud, si caratterizza per la presenza di destinazioni miste, residenziale, commerciale, artigianale che si sono sviluppate lungo la strada regionale S.R. 11 Padana Superiore. L'offerta di attività commerciali e di servizi di quartiere è dunque discreta. La tipologia edilizia prevalente della zona è rappresentata da immobili residenziali a due-tre piani e da fabbricati produttivi e commerciali

I collegamenti con le principali arterie di traffico comunale e la rete dei trasporti pubblici appaiono buoni.



via Regia- via Sant'Antonio, VIGONZA (PD)-

RISPOSTE AL QUESITO

Punto n. 1 - Documenti depositati ex art. 567 c.p.c. –

Dalla verifica della documentazione fornita, risulta l'assenza dei sotto elencati documenti, i quali sono stati reperiti ed allegati in relazione dallo scrivente:

1. N.C.T. Estratto di mappa;
2. N.C.E.U. Visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie delle unità in oggetto;
3. Copia degli elaborati tecnici di "Concessione Edilizia" rilasciata dal Comune di Vigonza-
Elaborati grafici, – atti di provenienza

Punto n. 2 - Sopralluoghi –

In data 16.01.2025 alle ore 9.30, lo scrivente si recava in Via Regia, 87 e in via Sant'Antonio da Padova, 69 a Vigonza (PD) per effettuare i sopralluoghi di rito e verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, onde dare compiuta risposta ai quesiti posti dalla Dott.sa Rossi G. E.

Punto n. 3 - Descrizione dei beni pignorati –

LOTTO 1

MAGAZZINO COMMERCIALE via Regia n. 61-87

ESTERNO: Il bene in questione è composto da due corpi di fabbrica, con area scoperta comune e impianto fotovoltaico (80 kwp) presente in copertura:

- a. un capannone artigianale, porzione collocata ad est, con area celle frigorifere, ufficio e bagno al piano terra e archivi al piano primo.
- b. un secondo capannone, ad ovest, realizzato successivamente in aderenza e comunicazione con il precedente e ad esso equivalente per forma e dimensioni. Questa porzione si compone di una zona uffici con bagni e di una zona celle frigorifere che si sviluppano tutte al piano terra.

L'intero fabbricato è inserito in un lotto di forma irregolare, di circa 1.400 mq., provvisto di un accesso carrabile e pedonale, protetto da cancello automatizzato sul lato fronte strada a sud, e da rete metallica, associata a siepe, sui restanti lati.

L'area esterna, destinata a parcheggio-area di manovra e deposito merci, risulta pavimentata prevalentemente con betonelle e asfalto e adornata con alcune aiuole piantumate. E' presente sull'angolo nord ovest un serbatoio di circa 9.000 lt. per il rifornimento gasolio degli automezzi

La costruzione del capannone artigianale è stata realizzata con fondazioni costituite da plinti in c.a. a bicchiere, struttura prefabbricata in pilastri 50x50 e capriate in cemento armato, pareti in blocchi "Leca", con rivestimento faccia a vista, copertura a falda inclinata, rivestita in lastre ondulate in fibrocemento senza amianto, e materassino in lana di vetro.

INTERNI:

- a. Il capannone è costituito da un primo corpo di fabbrica, realizzato nel 1988, e accessibile mediante due varchi carrabili e uno pedonale, presenti sul lato sud.

Si compone internamente di uno spazio adibito a magazzino con altezza max pari a 6,50 mt. e altezza utile pari a 4,50 mt., di una zona destinata alle 4 celle frigorifere con altezza pari a 2,80 mt e di un vano ad ufficio., lato nord, e di un corpo di ingresso-reception con bagno sul lato sud. Il blocco celle è coperto da un soppalco con destinazione a deposito ed archivio. Un archivio è presente anche sopra il corpo all'ingresso.

b. Il secondo corpo di fabbrica, realizzato nel 2009, è accessibile mediante due varchi carrabili: uno a sud e l'altro, ad ovest, in collegamento esterno con una rampa ed una zona per carico/scarico degli automezzi, protette da tettoia.

Si compone internamente di uno spazio adibito a magazzino con altezza max pari a 6,50 mt. e altezza utile pari a 4,50 mt., di una zona destinata a cella frigorifera con anticella, sul lato a nord e di un blocco ad uffici, lato sud, entrambi realizzati con moduli prefabbricati. Sul lato sud, in continuità con il blocco uffici, è presente un vano, in muratura, destinato a spogliatoio e wc.

In relazione all'impiantistica e alle finiture di tutto il complesso va precisato che:

- Le pavimentazioni interne sono in cemento liscio al quarzo o in piastrelle in ceramica per i bagni.
- Gli infissi, presenti sui lati est, ovest e sud sono in alluminio con vetrocamera, apribili elettricamente e protetti da grate metalliche. I Velux in copertura, presenti nella porzione **b** più recente, sono in vetroresina.
- L'impianto di illuminazione è costituito da lampade al led, gli unici ambienti riscaldati, con pompa di calore, sono i vani ufficio.
- Sono presenti: un impianto di condizionamento-pompa di calore a split, un impianto di condizionamento autonomo dedicato alle celle, un impianto di videosorveglianza e un impianto di rilevamento fumi. Le porte e le pareti interne sono tagliafuoco.
- Nel 2009 è stata realizzata la manutenzione straordinaria delle coperture con l'inserimento dell'impianto fotovoltaico integrato (80 kwp).

ooo

LOTTO 2 ABITAZIONE IN BIFAMILIARE CON GIARDINO, via Sant'Antonio da Padova n. 69

ESTERNO: Il bene in questione è composto da una porzione di bifamiliare, con giardino di pertinenza e area di ingresso e di manovra in comune. L'abitazione in oggetto è quella posta a sud.

L'intero fabbricato è inserito in un lotto di forma trapezoidale, di circa 2.300 mq., provvisto di un accesso carrabile e pedonale comune, protetto da cancello automatizzato sul lato fronte strada a ovest, da un muretto con inferriata sul lato sud e da rete metallica, in parte associata a siepe, sui restanti lati.

L'area esterna è definita da due ambiti distinti: il primo ad ovest, in comune alle due abitazioni, rappresentato da un ingresso carrabile e pedonale e dall'area di manovra, pavimentata prevalentemente con betonelle. Il secondo ad est, diviso in due zone distinte, ad uso pertinenziale delle rispettive abitazioni, trattato a giardino con piantumazioni. Nello spazio esterno dell'unità pignorata sono presenti una piscina di forma ovoidale di circa 50 mq. e una tettoia gazebo con struttura in alluminio e copertura con telo in materiale plastico.

INTERNI:

Il caseggiato bifamiliare ha una pianta rettangolare e si sviluppa per 2 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è stato realizzato nel 2000 con struttura in cemento armato, murature in laterizio, solai in latero cemento, tetto a falde inclinate con struttura in legno a vista e rivestimento in coppi, murature esterne con finitura ad intonaco al civile o mattoni faccia a vista.

La residenza risulta finestrata esclusivamente sui lati est, sud e ovest. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno di teak, i parapetti dei poggioli sono in cemento liscio. L'autorimessa, al piano terra, è pavimentata con piastrelle in ceramica e protetta da serramento basculante automatizzato.

L'abitazione appare mantenuta in buone condizioni ed è composta:

- al piano interrato da taverna, cantina, ripostiglio sottoscala, bagno, centrale termica e lavanderia, oltre a due corridoi corrispondenti alle bocche di lupo.
- al piano terra da entrata, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, garage e portico esterno.
- al piano primo da disimpegno, camera con guardaroba, due camere doppie, due bagni, vano sottotetto e due poggioli.

Presenta un livello di finiture di discreta qualità, risalenti agli anni 2000: i serramenti interni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato. Tutti i vani sono stati pavimentati con listoni in legno laminato, eccetto i bagni, la cucina e tutto il piano interrato, pavimentati in gres porcellanato; le pareti risultano intonacate e dipinte con effetto marmorino, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica anche sulle pareti. L'altezza dei locali è pari a 2,70 mt, al piano interrato 2,40 mt. Al piano primo l'altezza consentita sarebbe stata di 2,70 mt. ma, per esporre la struttura del tetto il legno a vista, non sono stati realizzati i controsoffitti. In tal modo le altezze variano da 2,70 mt fino a 4 mt.

Sono presenti: un impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato a metano da caldaia a condensazione, un caminetto in soggiorno ed uno in taverna, un impianto di condizionamento-pompa di calore con quattro motori esterni e sei split. Impianto di aspirazione polveri centralizzato, impianto di videosorveglianza ed antifurto, impianto di irrigazione, porta blindata, inferriate e scuri rinforzati.

Non si sono rilevati vizi o danneggiamenti apparenti.

ooo

LOTTO 3

TERRENO EDIFICABILE via Regia

ESTERNO: Il bene in questione è composto da una porzione di terreno edificabile, di forma rettangolare, pianeggiante, di circa 1.000 mq., compreso tra le aree dei due lotti precedenti, l'area di un'altra abitazione e via Regia ed inserito nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Aree Centrali di Perarolo".

Allo stato attuale risulta accessibile solo pedonalmente, attraverso un passaggio della recinzione del giardino del lotto 2 (mappale 55) e attraverso un secondo varco collegato all'area di manovra del lotto 1 (mappale 1328). Non è al momento dunque presente alcun collegamento diretto con la viabilità comunale. Appare delimitato da muretto con inferriate sul lato fronte strada a sud, e da rete metallica, associata a siepe, sui restanti lati.

L'area è attualmente trattata a prato, priva di alberature e libera da costruzioni, manufatti o altri materiali. Secondo quanto previsto urbanisticamente dalle norme di piano vigenti, tale superficie può sviluppare una cubatura edilizia pari a 800 mc. Va tuttavia segnalato che il già citato Piano Urbanistico Attuativo denominato "Aree Centrali di Perarolo", che determina tale potenzialità edificatoria, è in scadenza; a tutt'oggi non è stato possibile ricevere dal settore edilizia del comune di Vigonza ipotesi sulla futura riformulazione, o sulla eventuale conferma, degli attuali indici di fabbricabilità.

3.a) Dati catastali:

Di seguito le definizioni catastali dei beni riunite per lotti omogenei. In rosso sono riportati i subalterni (e in grigio le superfici corrispondenti nelle mappe), compresi nella consistenza catastale del lotto ma non espressamente citati nell'atto di pignoramento.

1. N.C.E.U. Comune di Vigonza, via Regia n. 61-87

fg. 34, mapp. 1328, **sub 1**, cat F/1, 585 mq.,

p. T

fg. 34, mapp. 1328, **sub 4**, cat. B.C.N.C.,

p. T

fg. 34, mapp. 1328, **sub 5**, cat D/8,

p. T-1

fg. 34, mapp. 1328, **sub 6**, cat D/8,

p. T-1

fg. 34, mapp. 1328, **sub 8**, cat D/1,

p. 2

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 34 mapp. 1328, ENTE URBANO, are 14 ca. 17

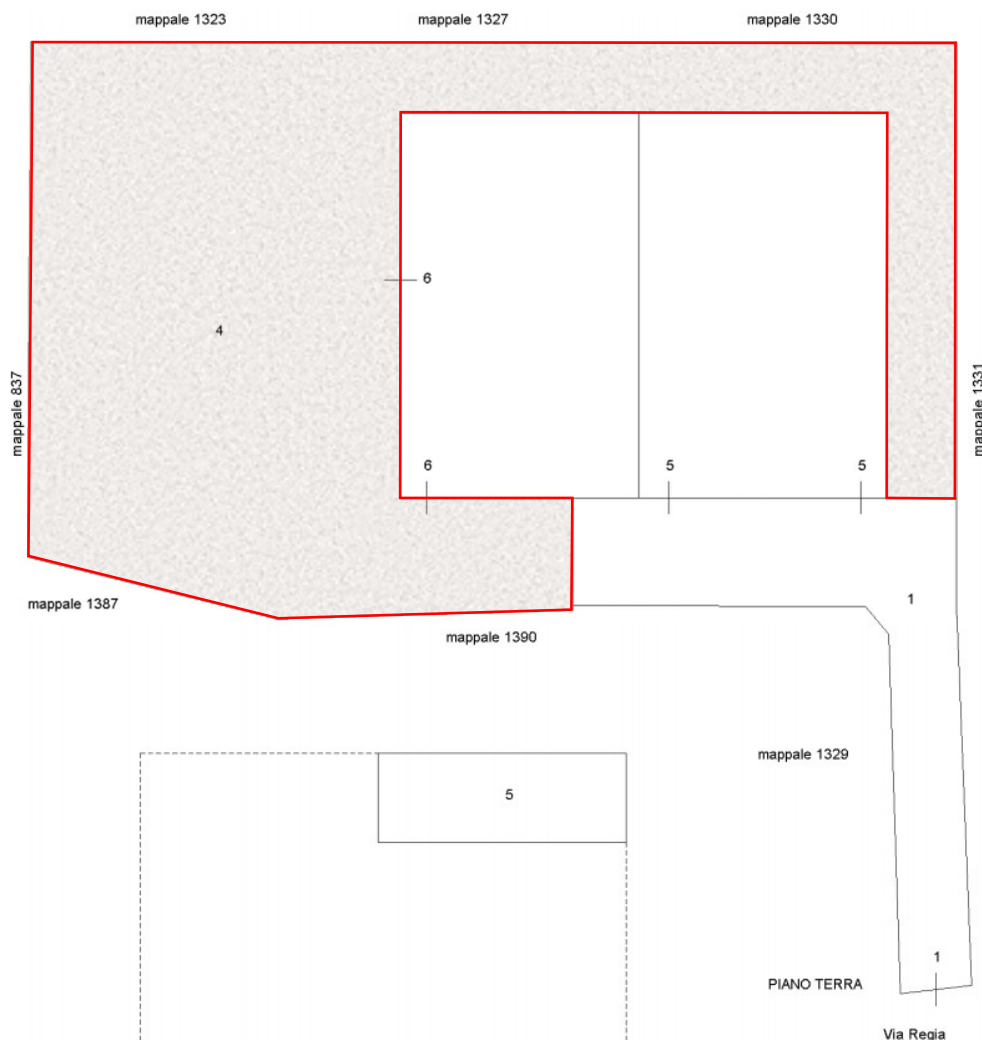
area urbana

cortile ai subb. 5, 6.

magazzino commerciale

magazzino commerciale

impianto fotovoltaico



VARIAZIONI al N.C.E.U.: I subalterni 1, 4, 5 e 6 derivano dalla soppressione dei precedenti subalterni Sez. B fg. 12 mapp. 1328 subb. 1, 4, 5, 6 per:

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 49/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio B/12

Il **subalterno 8** deriva dalla soppressione del precedente subalterno Sez. B fg. 12 mapp. 1328 sub. 8 per:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2015 Pratica n. PD0220649 in atti dal 25/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1340061/2015) - Annotazioni: classamento e rendita validati
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 54/2015) - Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio B/12

VARIAZIONI al N.C.T.: il mapp. **1328** che comprende i mappali fg. 34 n. 1324, 1325, 1332, 1386, 1389, 1391 deriva da Tipo Mappale del 31/07/2009 Pratica n. PD0264157 in atti dal 31/07/2009 presentato il 29/07/2009 (n. 264157.1/2009)

e dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **59** per FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 Pratica n. PD0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007)

il mapp. **59** deriva da TIPO MAPPALE del 06/05/1992 Pratica n. PD0236145 in atti dal 12/10/2004 TM 2197.92 (n. 2197.1/1992) e da Impianto meccanografico del 30/12/1969

CONFINI: Il lotto confina a nord con mappali 1544, 1327, 1330, 1553 e 1547, a est con mapp. 1331, a sud con mappali 55, 1616, 1390, 1329 ad ovest con mappali 165 e 1646

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto, eccetto:

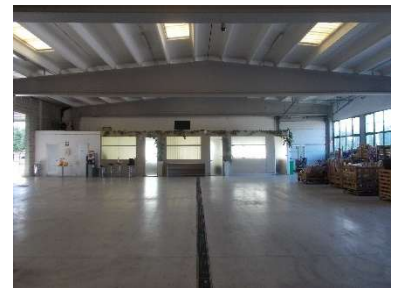
- una lieve modifica al piano primo-soppalco del **sub. 5** consistente nella riduzione delle dimensioni del corpo in pareti modulari, destinato ad archivio, rispetto alla descrizione planimetrica, per la creazione di un passaggio-corridoio sul retro.
- al piano terra del **sub. 6** la realizzazione di un deposito cella frigo e di un corpo uffici composti, in entrambi i casi, anch'essi da moduli prefabbricati e rimovibili



Sub. 5



Sub. 6



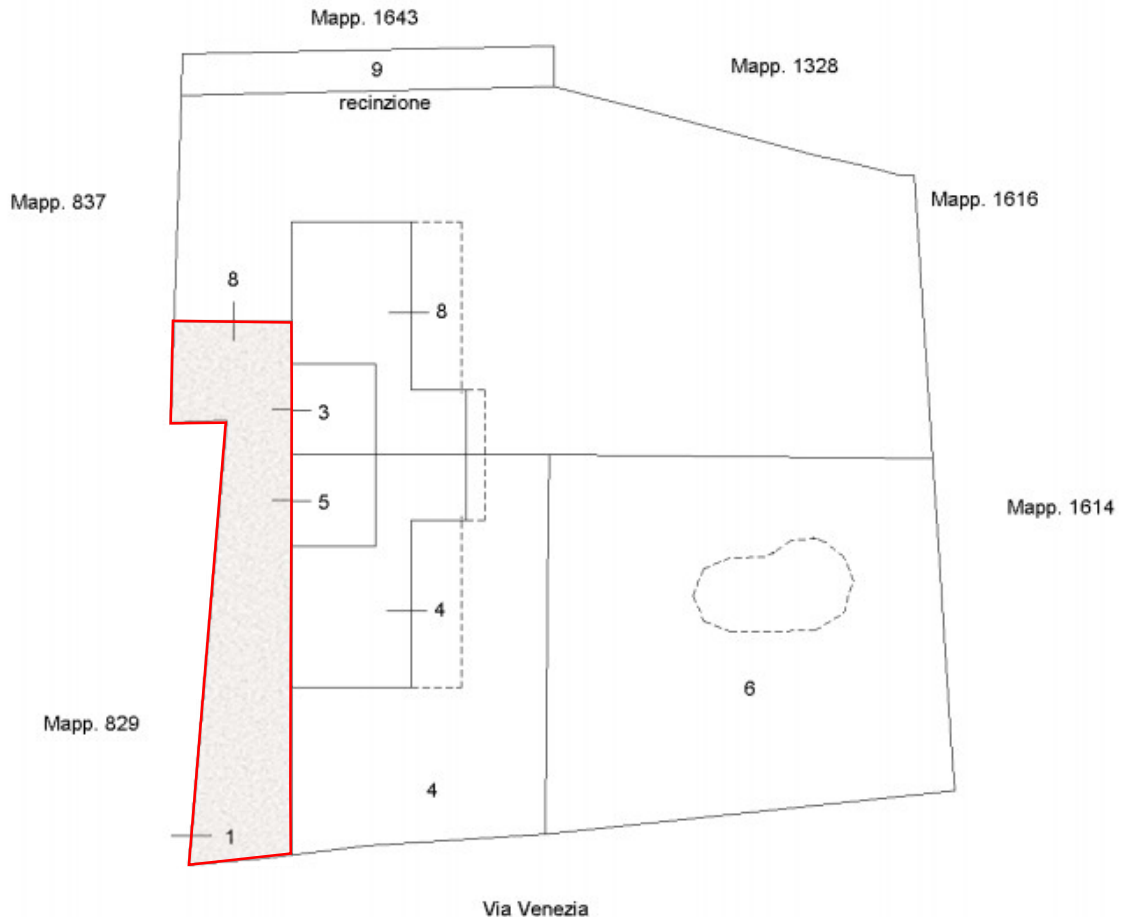
In entrambi i casi sarà possibile ripristinare facilmente lo stato dei luoghi corrispondenti alla descrizione planimetrica catastale poiché le difformità non hanno interessato le strutture o la muratura del fabbricato.

In alternativa si può procedere con un **aggiornamento catastale** che identifichi planimetricamente le modifiche intervenute, rendendole in tal modo opportunamente corrispondenti anche rispetto a ciò che è descritto nell'ultimo atto edilizio autorizzato.

Costi stimabili in circa 1.000,00 euro per diritti e compensi professionista (Pratica DocFa)

2. N.C.E.U. Comune di Vigonza, via Sant'Antonio da Padova n. 69

fg. 34, mapp. 55, **sub 1**, cat. B.C.N.C., p. T **area di manovra comune a tutti i sub**
fg. 34, mapp. 55, **sub 4**, cat A/7, cl.2, 10 vani, p. T **abitazione**
fg. 34, mapp. 55, **sub 5**, cat C/6, cl.1, 28 mq., p. T-1 **autorimessa**
N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Sant'Antonio da Padova n. 71
fg. 34, mapp. 55, **sub 6**, cat F/1, 600 mq., **area urbana**
A cui corrisponde al Catasto Terreni:
N.C.T.: fg. 34 mapp. 55, ENTE URBANO, are 22 ca. 98



PIANO TERRA

VARIAZIONI al N.C.E.U.: Il subalterno 4 deriva da:

- 5222595 - CONFERMA SUPERFICIE INCOERENTE DEL PROTOCOLLO N. PD0090850/2017
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2017 in atti dal 04/07/2017 (n.024151/2017)
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015) - proviene per variazione territoriale dal foglio b/12

Il subalterno 5 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2017 in atti dal 04/07/2017 (n.024152/2017)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015) - proviene per variazione territoriale dal foglio b/12

Il **subalterno 6** deriva da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/01/2018 Pratica n. PD0013849 in atti dal 24/01/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2018)

VARIAZIONI al N.C.T.: il mapp. **55** che comprende i mappali fg. 34 n. 1387, 1613 e 1615 deriva da Tipo Mappale del 22/01/2018 Pratica n. PD0012651 in atti dal 22/01/2018 presentato il 22/01/2018 (n. 12651.1/2018) e da Tipo Mappale del 16/04/2003 Pratica n. 26002 in atti dal 16/04/2003 (n. 6023.1/2003) e da Impianto meccanografico del 30/12/1969

CONFINI: Il lotto confina a nord con mappali 1646 e 1328, ad est con mappali 1614 e 1616, a sud con prospetto su via Regia e ad ovest con mapp. 837.

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale del **sub. 4** corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto., eccetto una modifica al piano primo consistente nell'eliminazione del vano definito come "sottotetto non praticabile", angolo a sudovest, per realizzare un vuoto che costituisce lo spazio a doppia altezza del soggiorno sottostante.



Appare opportuno un aggiornamento catastale che identifichi planimetricamente le modifiche intervenute, sostituendo alla definizione "sottotetto non praticabile" quella di "vuoto"

Costi stimabili in circa 500,00 euro per diritti e compensi professionista (Pratica DocFa)

3. N.C.T. Comune di Vigonza

fg. 34, mapp. 1390, SEMIN ARBOR, are 01 ca. 58

fg. 34, mapp. 1614, SEMIN ARBOR, are 08 ca. 35

fg. 34, mapp. 1616, SEMIN ARBOR, are 00 ca. 09

VARIAZIONI al N.C.T.:

il mapp. **1390** deriva dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **1326** per FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. PD0177216 in atti dal 29/05/2009 (n. 177216.1/2009)

il mapp. **1326** deriva a sua volta dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **81** per FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 Pratica n. PD0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007) e da Impianto meccanografico del 30/12/1969

il mapp. **1614** deriva dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **253** per FRAZIONAMENTO del 18/12/2017 Pratica n. PD0191931 in atti dal 18/12/2017 presentato il 18/12/2017 (n. 191931.1/2017)

il mapp. **253** deriva a sua volta dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **53** per FRAZIONAMENTO del 06/12/1969 in atti dal 12/03/1974 (n. 222) e da Impianto meccanografico del 30/12/1969

il mapp. **1616** deriva dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **1388** per FRAZIONAMENTO del 18/12/2017 Pratica n. PD0191931 in atti dal 18/12/2017 presentato il 18/12/2017 (n. 191931.1/2017)

il mapp. **1388** deriva dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **1322** per FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. PD0177216 in atti dal 29/05/2009 (n. 177216.1/2009)

il mapp. **1322** deriva dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **687** per FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 Pratica n. PD0411624 in atti dal 29/11/2007 (n. 411624.1/2007)

il mapp. **687** deriva a sua volta dalla soppressione del mappale Foglio 34 Particella **56** per FRAZIONAMENTO del 18/11/1992 in atti dal 24/03/1997 (n. 2610.1/1992) e da Impianto meccanografico del 30/12/1969

CONFINI: Il lotto confina a nord con mapp. 1328, ad est con mapp. 1329, a sud con prospetto su via Regia e ad ovest con mapp. 55.

CORRISPONDENZA CATASTALE: La planimetria catastale dei mappali interessati corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto.

3.b) Corrispondenza dei beni con atto di pignoramento e istanza di vendita.

Nell'Atto di Pignoramento del 12/08/2024 rep. n. 3387/2024, dell'Avv.to F. Casellati a favore di BANCO BPM S.P.A., trascritto a Padova il 13/09/2024 ai nn. 34180/24398 risultano colpiti i seguenti soggetti:

1.- DITTA *** S.r.l. con sede in Vigonza (PD)**

Piena proprietà sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Regia n. 61-87

fg. 34, mapp. 1328, sub 1 , cat F/1, 585 mq.,	p. T	area urbana
fg. 34, mapp. 1328, sub 5 , cat D/8,	p. T-1	magazzino commerciale
fg. 34, mapp. 1328, sub 6 , cat D/8,	p. T-1	magazzino commerciale
fg. 34, mapp. 1328, sub 8 , cat D/1,	p. 2	impianto fotovoltaico

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 34 mapp. 1328, ENTE URBANO, are 14 ca. 17

2.- *** nato a Padova il 22.03.1972**

Piena proprietà sui beni immobili identificati al:

N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Sant'Antonio da Padova n. 69

fg. 34, mapp. 55, sub 4 , cat A/7, cl.2, 10 vani,	p. T	abitazione
fg. 34, mapp. 55, sub 5 , cat C/6, cl.1, 28 mq.,	p. T-1	autorimessa

N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Sant'Antonio da Padova n. 71

fg. 34, mapp. 55, sub 6 , cat F/1, 600 mq.,	area urbana
--	--------------------

A cui corrisponde al Catasto Terreni:

N.C.T.: fg. 34 mapp. 55, ENTE URBANO, are 22 ca. 98

N.B.: Si segnala che l'attuale identificazione catastale dei beni, in proprietà dei soggetti pignorati, comprende anche i seguenti beni non espressamente citati nell'atto di pignoramento.:

il fg. 34, mapp. 1328 , sub 4 , cat. B.C.N.C., p. T	cortile comune ai subb. 5 e 6.
---	---------------------------------------

il fg. 34, mapp. 55 , sub 1 , cat. B.C.N.C., p. T	area di manovra comune a tutti i sub
---	---

3. - *** e ***** (quota di 1/3 ciascuno)**

Proprietà di 2/3 sui beni immobili identificati al:

fg. 34, mapp. 1390, SEMIN ARBOR, are 01 ca. 58

4. - *** e ***** (quota di 1/2 ciascuno)**

Piena proprietà sui beni immobili identificati al:

N.C.T. Comune di **Vigonza**,

fg. 34, mapp. 1614, SEMIN ARBOR, are 08 ca. 35

fg. 34, mapp. 1616, SEMIN ARBOR, are 00 ca. 09

N.B.: per un probabile errore materiale nell'atto di pignoramento la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del **mappale 1616** viene intestata a ***** invece che a *****. Lo scrivente, sulla base delle risultanze catastali ed ipotecarie precisa che tale mappale risulta in realtà così intestato:

*****	nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	Proprietà per 1/2
*****	nato a PADOVA (PD) il 08/05/1969	Proprietà per 1/2

La consistenza pignorabile dunque per il mappale 1616 è pari alla sola quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di *****.

Pertanto in relazione all'unità immobiliare fg. 34, **mapp. 1616**, di 9 mq. NON esiste corrispondenza tra quanto descritto nell'Atto di Pignoramento e le intestazioni catastali.

3.c) Stato di possesso del bene.

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

1. Comune di VIGONZA -Catasto dei Fabbricati-

N DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		34	1328	1			F/1		585 mq.			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 49/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
2		34	1328	4			B.C.N.C.					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 42/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
3		34	1328	5			D/8				4.842,00	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 49/2015) Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
4		34	1328	6			D/8				4.463,00	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 49/2015) Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
5		34	1328	8			D/1				1.440,00	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 54/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
Indirizzo		VIA REGIA n. 87 Piano T-1-2										

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** S.R.L. con sede in VIGONZA (PD)	03652090287	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/06/2018 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Sede SELVAZZANO DENTRO (PD) Repertorio n. 9846 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16696.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/07/2018			

dal **28/06/2018** risultano in proprietà di:

***** S.R.L. con sede in VIGONZA (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2018, Repertorio n. 9846 Raccolta n. 6211 Notaio: Martino VALMASONI Sede Selvazzano D. (PD) trascritto il 04/07/2018 ai nn. 26038/16696, per mezzo del quale la Società ***** S.R.L. ha acquistato, dalla Società "IMMOBILIARE 5P S.R.L.", la piena proprietà dei **subalterni 1, 4, 5 e 6**

N.B.: Riguardo al **subalterno 8** si precisa che nell'atto risulta acquistata dalla medesima società la PROPRIETÀ PER L'AREA dell'unità immobiliare:

E) **Impianto fotovoltaico** al piano secondo, così censito: Catasto Fabbricati del Comune di VIGONZA (PD) - Foglio 34, particella 1328 **sub. 8** (ex Sezione B, Foglio 12, particella 1328 sub. 8), Via Regia n. 87, piano 2, categ. D/1, rendita Euro 1.440,00

Si precisa inoltre che catastalmente l'unità immobiliare, censita al fg. 34 mapp. 1328 **sub. 8**, risulta ad oggi così intestata:

1. *** S.R.L.** (CF ***** sede in VIGONZA (PD))

Diritto di: **Proprietà superficiaria per 1/1** ris 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico

2. *** S.R.L.** (CF ***** sede in VIGONZA (PD))

Diritto di: **Proprietà per l'area per 1/1**

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari dal **02/07/2009** risultano in proprietà di:

- IMMOBILIARE 5P S.R.L., con sede in Vigonza (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/07/2009, Rep. n. 283055, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 10/07/2009 ai nn. 26585/15045 per mezzo del quale la società ***** ha acquistato da ***** e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1389 ex mapp. 687**, originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/07/2009, Rep. n. 283055, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 10/07/2009 ai nn. 26584/15044 per mezzo del quale la società ***** ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1391, ex mappali 1326 e 81**, originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal **13/03/2008** risultano in proprietà di:

- IMMOBILIARE 5P S.R.L., con sede in Vigonza (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/03/2008, Rep. n. 280151/33617, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 21/03/2008 ai nn. 12043/6518 per mezzo del quale la società ***** ha acquistato da ***** e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1332 ex mapp. 1321 (poi 1386)**, originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/03/2008, Rep. n. 280151/33617, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 21/03/2008 ai nn. 12042/6517 per mezzo del quale la società ***** ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1352** originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal 28/12/2007 risultano in proprietà di:

- IMMOBILIARE 5P S.R.L., con sede in Vigonza (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** e *****la piena proprietà dell'unità immobiliare **Sez.Urb. B fg. 12 mapp. 59 Sub. 2 graffate fg. 12 mapp. 59 Sub. 5** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1332** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** , *****e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **Sez.Urb. B fg. 12 mapp. 59 Sub. 6** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279669/33317, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1573/914 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da *****la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1324** originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal 09/07/2007 risultano in proprietà di:

- INIZIATIVE IMMOBILIARI B. & B. S.R.L., con sede in Loreggia (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/07/2007, Rep. n. 278388/32447, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 41638/21776 per mezzo del quale la società INIZIATIVE IMMOBILIARI B. & B. S.R.L ha acquistato da ARTUSO Gino la piena proprietà delle unità immobiliari **fg. 34 mappali 1171, 1176, 267, 268 e 686** originarie dei beni attuali

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, gli immobili identificati al:

2. Comune di VIGONZA -Catasto dei Fabbricati-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sez. urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micr Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro	
1		34	55	1			B.C.N.C.					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/07/2015 in atti dal 06/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 42/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
2		34	55	4			A/7	2	10 vani	Totale: 301 mq Totale escluse aree scoperte 292 mq.	1.291,14	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
3		34	55	5			C/6	1	28 mq.	Totale: 35 mq. Totale escluse aree scoperte 35 mq.	43,38	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2015 in atti dal 07/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 47/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio b/12
4		34	55	6			F/1	1	600 mq.			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/01/2018 Pratica n. PD0013849 in atti dal 24/01/2018 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 248.1/2018)
Indirizzo		VIA SANT' ANTONIO DA PADOVA n. 69-71. Piano S1- T-1										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	*****	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 01/02/2018 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Sede SELVAZZANO DENTRO (PD) Repertorio n. 9369 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3296.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 06/02/2018	

dal 01/02/2018 il subalterno 6 risulta in proprietà di:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972

Proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI DIVISIONE del 01/02/2018 Rep. n. 9369/5883 Notaio: Martino VALMASONI di Selvazzano D. (PD) trascritto il 06/02/2018 ai nn. 4846/3296, per mezzo del quale il sig. ***** ha ricevuto da ***** la piena proprietà del **sub. 6**

dal 17/12/2008 i subalterni 4 e 5 risultano in proprietà di:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972

Proprietà per 1/1 in reg. di separazione dei beni

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI DIVISIONE del 17/12/2008 Rep. n. 281871/34829 Notaio: Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 30/12/2008 ai nn. 57079/33785, per mezzo del quale il sig. ***** ha acquistato da ***** la quota di 1/2 di proprietà dei subalterni originari degli attuali Sez. Urb. B, fg. 12, mapp. 55, subb. 4 e 5

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO:

le unità immobiliari dal 19/11/1997 risultano in proprietà di:

- ***** nato a PADOVA il 03/06/1976

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/11/1997 Rep. n. 193681, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 25/11/1997 ai nn. 32810/22709 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la proprietà per ½ delle unità immobiliari **Sez. Urb. B, fg. 12, mapp. 55, subb. 4 e 5** originarie dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/07/2009, Rep. n. 283055, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 10/07/2009 ai nn. 26584/15044 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1391, ex mappali 1326 e 81**, originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal 13/03/2008 risultano in proprietà di:

- IMMOBILIARE 5P S.R.L., con sede in Vigonza (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/03/2008, Rep. n. 280151/33617, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 21/03/2008 ai nn. 12043/6518 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1332 ex mapp. 1321 (poi 1386)**, originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/03/2008, Rep. n. 280151/33617, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 21/03/2008 ai nn. 12042/6517 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1352** originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal 28/12/2007 risultano in proprietà di:

- IMMOBILIARE 5P S.R.L., con sede in Vigonza (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **Sez.Urb. B fg. 12 mapp. 59 Sub. 2 graffate fg. 12 mapp. 59 Sub. 5** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1332** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279670/33318, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1575/916 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** , *****e ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **Sez.Urb. B fg. 12 mapp. 59 Sub. 6** originaria dei beni attuali

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/12/2007, Rep. n. 279669/33317, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 11/01/2008 ai nn. 1573/914 per mezzo del quale la società *****ha acquistato da ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare **fg. 34 mapp. 1324** originaria dei beni attuali

le unità immobiliari dal 09/07/2007 risultano in proprietà di:

- INIZIATIVE IMMOBILIARI B. & B. S.R.L., con sede in Loreggia (PD)

Proprietà per 1/1

Ciò è avvenuto a seguito di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/07/2007, Rep. n. 278388/32447, Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 27/07/2007 ai nn. 41638/21776 per mezzo del quale la società INIZIATIVE IMMOBILIARI B. & B. S.R.L ha acquistato da ARTUSO Gino la piena proprietà delle unità immobiliari **fg. 34 mappali 1171, 1176, 267, 268 e 686** originarie dei beni attuali

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, l'immobile identificato al:

3. Comune di VIGONZA-Catasto dei Terreni-

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PADOVA

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.)	Deduz.	Reddito Euro			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	34	1390			SEMIN ARBOR 3	01 58		0,94	0,65	FRAZIONAMENTO del 29/05/2009 Pratica n. PD0177216 in atti dal 29/05/2009 (n. 177216.1/2009)	
Notifica											

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	*****	Proprietà per 1/3 in regime di separaz. dei beni
2	***** nato a PADOVA (PD) il 03/06/1976	*****	Proprietà per 1/3 in regime di separaz. dei beni
3	***** nato a PADOVA (PD) il 08/05/1969	*****	Proprietà per 1/3 in regime di separaz. dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/12/2017 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Sede SELVAZZANO DENTRO (PD) Repertorio n. 9257 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 411.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/01/2018	

dal **22/12/2017** risulta in proprietà di:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972

Proprietà per 1/3

***** nato a PADOVA il 03/06/1976

Proprietà per 1/3

***** nato a PADOVA il 08/05/1969

Proprietà per 1/3

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI DONAZIONE accettata del 22/12/2017 Rep. n. 9257/5804 Notaio: Martino VALMASONI di Selvazzano D. (PD) trascritto il 04/01/2018 ai nn. 587/411, per mezzo del quale i sigg. *****, *****, *****, per la quota di 1/3 ciascuno, hanno ricevuto da ***** la piena proprietà del fg. 34 mapp. 1390

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, l'immobile identificato al:

4. Comune di VIGONZA-Catasto dei Terreni-

N. Comune di VIGONZA - Ufficio del Territorio										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.)	Deduz.	Reddito Euro		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
2	34	1614			SEMIN ARBOR 3	08 35		4,97	3,45	FRAZIONAMENTO del 18/12/2017 Pratica n. PD 0191931 in atti dal 18/12/2017 presentato il 18/12/2017 (n. 191931.1/2017)
Notifica										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a PADOVA (PD) il 03/06/1976	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/10/1997 Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 192938 Voltura n. 9595.1/1997 in atti dal 09/11/1999	

dal **22/10/1997** risulta in proprietà di:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972

Proprietà per 1/2

***** nato a PADOVA il 03/06/1976

Proprietà per 1/2

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/10/1997 Rep. n. 192938 Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 28/10/1997 ai nn. 29587/20581, per mezzo del quale i sigg. ***** e *****, per la quota di 1/2 ciascuno, hanno ricevuto da MASSAROTTO Ester la piena proprietà del fg. 34 mapp. 253 originario dei beni attuali fg. 34 mapp. 1616 ex mapp. 687

Dalle Visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Padova, l'immobile identificato al:

5. Comune di VIGONZA-Catasto dei Terreni-

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Part	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie (mq.) ha are ca	Deduz.	Reddito Euro Dominicale Agrario		
3	34	1616			SEMINATIVO 3	00 09		0,05 0,04	FRAZIONAMENTO del 18/12/2017 Pratica n. PD 0191931 in atti dal 18/12/2017 presentato il 18/12/2017 (n. 191931.1/2017)	
Notifica										

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	*****	Proprietà per 1/2
2	***** nato a PADOVA (PD) il 08/05/1969	*****	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/12/2017 Pubblico ufficiale VALMASONI MARTINO Sede SELVAZZANO DENTRO (PD) Repertorio n. 9257 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 411.1/2018 Reparto PI di PADOVA in atti dal 04/01/2018	

dal **20/01/1994** risulta in proprietà di:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972

Proprietà per 1/2

***** nato a PADOVA il 08/05/1969

Proprietà per 1/2

Ciò è avvenuto a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/01/1994 Rep. n. 138988 Notaio Donato CAZZATO di Padova, trascritto il 25/01/1994 ai nn. 1968/1466, per mezzo del quale i sigg. ***** e ***** , per la quota di 1/2 ciascuno, hanno ricevuto da ARTUSO Gino la piena proprietà del fg. 34 **mapp. 1390** ex mapp. 1326, ex mapp. 81 originari dei beni attuali

3.d) Formalità gravanti a carico dell'acquirente

Dalla documentazione a disposizione, non risultano insistere sui beni pignorati formalità che resteranno a carico dell'acquirente eccetto:

- **l'atto unilaterale d'obbligo** costituito con atto autenticato per Notaio Donato Cazzato già di Padova in data 18 ottobre 2004 Rep. n. 261041, debitamente registrato e trascritto a Padova il **17 novembre 2004** ai n.ri 51526/29410 e 51527/29411;

- **la convenzione di lottizzazione terreni:** piano urbanistico attuativo della zona territoriale C2/A, C2/B e F/17 di Perarolo di cui all'atto in data 16 maggio 2007 Rep. Comunale n. 2013, debitamente reg.to e trascritto a Padova in data **12 luglio 2007** ai nn. 31012/16911;

- **la servitù di passaggio** di cui all'atto per Notaio Donato Cazzato già di Padova in data 28 dicembre 2007 Rep. 279670, debitamente reg.to e trascritto a Padova in data **11 gennaio 2008** ai nn. 1576/917;

- **l'asservimento urbanistico** costituito con atto per Notaio Donato Cazzato già di Padova in data 28 dicembre 2007 Rep. n. 279669, debitamente registrato e trascritto a Padova in data **11 gennaio 2008** ai n.ri 1574/915;

- **l'atto d'obbligo** costituito con atto autenticato per Notaio Donato Cazzato già di Padova in data 27 marzo 2008 Rep. n. 280225, debitamente registrato e trascritto a Padova il **01 aprile 2008** ai n.ri 51526/29410 e 51527/29411;

- **la convenzione di lottizzazione terreni:** piano urbanistico attuativo della zona territoriale C2/A, C2/B e F/17 di Perarolo, di cui all'atto in data 16 luglio 2009 Rep. Comunale n. 2152, debitamente reg.to e trascritto a Padova in data **12 agosto 2009** ai nn. 32329/18400.

Oltre ai seguenti impegni:

- **opere per ripristino conformità edilizia**, rimozione piscina e gazebo, realizzazione chiusura con controsoffittature al piano primo della bifamiliare

Costi stimabili in circa 14.000 euro per opere di smaltimento, posa in opera e rifiniture

- **pratiche di aggiornamento catastale** delle difformità planimetriche riscontrate

Costi stimabili in circa 1.500 euro

3.e) Formalità gravanti non opponibili all'acquirente
--

A tutt'oggi sui beni pignorati sussistono le seguenti **formalità**:

- **16/02/16 Ipoteca volontaria** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/02/2016 Numero di repertorio 7040/4318 Notaio VALMASONI Martino, Sede SELVAZZANO DENTRO (PD), Durata 25 anni, Somma Capitale € 199.008,53, Somma Totale € 398.017,06, Trascritta in data 16/02/2016 ai nn. 4503/790

a favore di

- BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

contro

- *****

gravante su

fg. 34 mapp. 55 subb. 4 e 5 con unità precedenti identificate da fg. 12 mapp. 55 subb. 4 e 5

- **04/07/2018 Ipoteca volontaria** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/06/2018 Numero di repertorio 9847/6212 Notaio VALMASONI Martino, Sede SELVAZZANO DENTRO (PD), Durata 15 anni, Somma Capitale € 580.000,00, Somma Totale € 1.160.000,00, Trascritta in data 04/07/2018 ai nn. 26040/4672

a favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

contro:

- ***** S.R.L.

gravante su:

fg. 34 mapp. 1328 subb. 1, 4, 5, 6 e 8 con unità precedenti identificate da fg. 12 mapp. 1328 subb. 1, 4, 5, 6 e 8

- **19/11/20 Ipoteca giudiziale** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/10/2020 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO Numero di repertorio 2706/2020 Somma Capitale € 119.792,80, Somma Totale € 155.000,00 iscritta in data 19/11/2020 ai nn. 40240/7104

a favore di:

- FLOWERS EXPRESS S.R.L.

contro:

- ***** S.R.L.

gravante su:

fg. 34 mapp. 1328 subb. 1, 4, 5, 6 e 8

- **14/11/23 Ipoteca giudiziale** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/11/2023 emesso da TRIBUNALE DI PADOVA Numero di repertorio 2570/2023 Somma Capitale € 188.160,02, Somma Totale € 230.000,00 iscritta in data 14/11/2023 ai nn. 42039/6897

a favore di:

- BANCO BPM S.P.A.

contro:

- ***** S.R.L. - ***** _ *****

gravante su:

fg. 34 mapp. 1328 subb. 1, 5, 6 e 8

fg. 34 mapp. 55 subb. 4, 5 e 6

fg. 34 mappali 1390, 1614 e 1616

-13/09/24 Atto di Pignoramento nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/08/2024 Numero di repertorio 3387/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, trascritto a Padova in data 13/09/2024 ai nn. 34180/24398

a favore di

- BANCO BPM S.P.A.

contro:

- ***** S.R.L. - ***** _ *****

gravante su:

fg. 34 mapp. 1328 subb. 1, 5, 6 e 8

fg. 34 mapp. 55 subb. 4, 5 e 6

fg. 34 mappali 1390, 1614 e 1616

3.f) Conformità edilizia ed urbanistica dell'opera.
--

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del

fabbricato 1 - capannone in Via Regia 87 risulta:

29/04/1977– Concessione Edilizia **n. 24** rilasciata a ***** per LABORATORIO ARTIGIANALE

17/07/1987– Concessione Edilizia **n. 138/87**, Prot. n. 102/87 rilasciata a *****per NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO USO ANNESSI RURALI

09/05/1988– Autorizzazione di Variante non sostanziale alla C.E. n. 138/87, Prot. n. 102/87 rilasciata a *****per NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO USO ANNESSI RURALI

09/05/1988– Autorizzazione di Agibilità **n. 138/87**, Prot. n. 102/87 rilasciata a *****per FABBRICATO USO ANNESSI RURALI

21/04/2008– Permesso di costruire, **n. 07/0120**, Prot. n. 26887 concesso a *****per AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO MAGAZZINO COMMERCIALE

24/03/2009– Denuncia Inizio Attività, **n. 73**, Prot. n. 16185 prodotta da *****per VARIANTE IN CORSO D'OPERA 03/09 AMPLIAMENTO DI MAGAZZINO COMMERCIALE PER COMMERCIO ALL'INGROSSO IN VIA REGIA, 87 A PERAROLO DI VIGONZA

06/08/2009– Denuncia Inizio Attività, **n. Prot. 191**, prodotta da ***** in qualità di amministratore delegato della società ***** S.r.l. per OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SULLE COPERTURE DEI CAPANNONI SITI IN VIA REGIA, 87 CONSISTENTI NELLA

**RIMOZIONE DEI MANTI DI COPERUTRA E REALIZZAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO
ARCHITETTONICAMENTE INTEGRATO**

13/05/2010– Dichiarazione di fine lavori e richiesta Certificato di Agibilità, Prot. 42AB prodotta da IMMOBILIARE 5P S.r.l per lavori riferiti a D.I.A. n. 73/2009 e P.d.C. n. 43/2008 (P.d.C. 07/120 del 2008). Iter per Agibilità concluso per silenzio-assenso

L'unica difformità riscontrata dallo scrivente in sede di sopralluogo riguarda la realizzazione del corpo ufficio e della cella all'interno della porzione di capannone in ampliamento, corrispondente al sub. 6. Va tuttavia precisato che non si tratta di opere murarie ma di partizioni composte da pareti modulari prefabbricate, facilmente rimovibili.

Dall'esame di tutta la documentazione riguardante la Licenza Edilizia per la realizzazione del **fabbricato 2 - Via Sant' Antonio da Padova n. 69-71.** risulta:

03/06/1997– Concessione Edilizia n. 108/97, Prat. n. 96/0260 rilasciata a ***** per NUOVA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE FAMILIARE

24/06/2000– Denuncia Inizio Attività, n. 076/2000, Prot. n. 18153 prodotta da ***** per VARIANTE ALLA C.E. N. 108/97

31/08/2000– Dichiarazione fine lavori e richiesta Autorizzazione di Agibilità n. 96/0260, Prot. n. 20903 rilasciata a ***** per NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO BIFAMILIARE

06/08/2009– Denuncia Inizio Attività, n. Prot. 191, prodotta da ***** in qualità di amministratore delegato della società ***** S.r.l. per OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SULLE COPERTURE DEI CAPANNONI SITI IN VIA REGIA, 87 CONSISTENTI NELLA RIMOZIONE DEI MANTI DI COPERUTRA E REALIZZAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO ARCHITETTONICAMENTE INTEGRATO

13/05/2010– Dichiarazione di fine lavori e richiesta Certificato di Agibilità, Prot. 42AB prodotta da IMMOBILIARE 5P S.r.l per lavori riferiti a D.I.A. n. 73/2009 e P.d.C. n. 43/2008

Le difformità dello stato dei luoghi rispetto alle risultanze della documentazione edilizia riguardano:

- La presenza di una piscina priva di autorizzazione. Non sanabile.
- L'esistenza di una tettoia gazebo di circa 30 mq. di superficie, con struttura in alluminio e copertura in materiale plastico non avvolgibile, ancorata alla base ad una piastra in cemento armato. Anch'essa non sanabile.
- La mancata realizzazione del controsoffitto a copertura del piano primo, finalizzata alla creazione di uno spazio a doppia altezza nel soggiorno e alla percezione delle travi in legno a vista del tetto. Tale intervento, essendo esaurita la cubatura consentita, si configura come abuso per l'aumento di volume non autorizzato. Non ci sono le condizioni per una sanatoria

3.g) Diritti di proprietà

Si rilevano diritti di comproprietà con altri soggetti estranei al pignoramento in relazione al fg. 34 **mapp. 1616**. Come già riportato, la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del mappale 1616 viene erroneamente intestata nell'atto di pignoramento a ***** invece che a *****.

Si precisa che tale mappale risulta in realtà così intestato:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	Proprietà per 1/2
***** nato a PADOVA (PD) il 08/05/1969	Proprietà per 1/2

Il sig. *****, soggetto estraneo al pignoramento, è proprietario anche della quota di $\frac{1}{3}$ in relazione al fg. 34 **mapp. 1390**, che risulta così intestato:

***** nato a PADOVA (PD) il 22/03/1972	Proprietà per 1/3
***** nato a PADOVA il 03/06/1976	Proprietà per 1/3
***** nato a PADOVA il 08/05/1969	Proprietà per 1/3

3.h) Opere abusive e sanatoria

Come già descritto al punto 3.f si sono rilevate alcune difformità rispetto all'edificio residenziale di via Sant'Antonio da Padova. Tali irregolarità non sono sanabili e riguardano:

- La presenza di una piscina priva di autorizzazione.
Soluzione: ripristino dei luoghi Costi stimabili in circa 1.500 euro
- L'esistenza di una tettoia gazebo.
Soluzione: rimozione. Costi stimabili in circa 500 euro
- Un aumento di volume dovuto alla mancata realizzazione del controsoffitto a copertura del piano primo.
Soluzione: avendo esaurito la cubatura consentita non ci sono le condizioni per una sanatoria e pertanto la soluzione più rapida e conveniente appare quella del ripristino della configurazione autorizzata, attuabile attraverso l'esecuzione di pannellature di controsoffitto, poste ad un'altezza di 2,70 mt. dal pavimento. Costi stimabili in circa 12.000 euro

3.i) Spese fisse di gestione o di manutenzione

Sulla base di quanto indicato dalla proprietà, risultano spese fisse di gestione/manutenzione pari a circa 5.000 euro annue.

Punto n. 4
- Stima del valore dei beni -

In relazione alla commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuna la messa in vendita in tre lotti distinti, rappresentati di seguito con l'inclusione "*in corsivo*" di quelle unità immobiliari (B.C.N.C.) non citate dal pignoramento:

Lotto 1. N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Regia n. 61-87 **Piena proprietà**
fg. 34, mapp. 1328, **sub 1**, cat F/1, 585 mq., p. T **area urbana**
fg. 34, mapp. 1328, *sub 4*, cat. B.C.N.C., p. T **cortile ai subb. 5, 6.**
fg. 34, mapp. 1328, **sub 5**, cat D/8, p. T-1 **magazzino commerciale**
fg. 34, mapp. 1328, **sub 6**, cat D/8, p. T-1 **magazzino commerciale**
fg. 34, mapp. 1328, **sub 8**, cat D/1, p. 2 **impianto fotovoltaico**
A cui corrisponde al Catasto Terreni:
N.C.T.: fg. 34 mapp. 1328, ENTE URBANO, are 14 ca. 17

Lotto 2. N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Sant'Antonio da Padova n. 69-71 **Piena proprietà**
fg. 34, mapp. 55, **sub 1**, cat. B.C.N.C., p. T **area di manovra comune a tutti i sub**
fg. 34, mapp. 55, **sub 4**, cat A/7, cl.2, 10 vani, p. T **abitazione**
fg. 34, mapp. 55, **sub 5**, cat C/6, cl.1, 28 mq., p. T-1 **autorimessa**
N.C.E.U. Comune di **Vigonza**, via Sant'Antonio da Padova n. 71
fg. 34, mapp. 55, **sub 6**, cat F/1, 600 mq., **area urbana**
A cui corrisponde al Catasto Terreni:
N.C.T.: fg. 34 mapp. 55, ENTE URBANO, are 22 ca. 98

Lotto 3. N.C.T. Comune di **Vigonza**
La situazione del lotto 3 crea qualche dubbio in ordine alla sua messa in vendita. L'azione del pignoramento, accertato l'errore materiale, interviene in conclusione sulle seguenti quote di proprietà:
fg. 34, mapp. **1390**, SEMIN ARBOR, are 01 ca. 58 **quota di 2/3 di proprietà**
fg. 34, mapp. **1614**, SEMIN ARBOR, are 08 ca. 35 **quota di 1/1 di proprietà**
fg. 34, mapp. **1616**, SEMIN ARBOR, are 00 ca. 09 **quota di 1/2 di proprietà**

Considerato che tale lotto di terreno può realizzare la cubatura consentita (pari a 800 mc.) solo sulla superficie totale risultante dalla fusione dei tre mappali, i quali, se venduti separatamente, perderebbero le caratteristiche di edificabilità e conseguentemente anche il valore a ciò attribuibile, lo scrivente propone una stima dell'intera proprietà, più favorevolmente accoglibile dal mercato, dalla quale si potrà sottrarre il valore della quota da liquidare, a compensazione, all'intestatario della proprietà di 1/3 per il mapp. 1390 e di 1/2 per il mapp. 1616, che risulta essere il sig. *****.

-PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO.-

Ai fini della valutazione del valore dei fabbricati, nello stato di fatto in cui si presentano, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base dei prezzi medi di mercato di immobili con caratteristiche simili ed edificati in aree e zone del territorio simili dal punto di vista urbanistico e commerciale.

Nel caso del terreno edificabile si è proceduto considerando un valore di trasformazione dell'area nell'ipotesi del massimo profitto realizzabile con la cubatura consentita (800 mc.). Da tali considerazioni è ottenibile un valore complessivo del terreno da cui ricavare di conseguenza un valore unitario.

La valutazione di tutti i beni, nello stato di fatto attuale, è stata dunque determinata dal confronto con immobili di analoga consistenza, destinazione d'uso, collocazione urbana, stato di conservazione, finiture e caratteristiche funzionali.

Determinazione del Valore medio di mercato:-

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ricavano gli importi medi per categorie di immobili. Da ricerche compiute presso operatori immobiliari, pubblicazioni di settore e siti specializzati, riguardo ai prezzi di offerta e di compravendite avvenute è emerso un valore medio per immobili con analoga destinazione e consistenza, siti in zone di analoga appetibilità nel territorio comunale, pari a:

Magazzini in buono stato di conservazione a Vigonza (PD):

O.M.I.:	oscillante tra 550 €/mq. e 750 €/mq.	Si deduce un valore medio di	650 €/mq.
Borsino Imm:	oscillante tra 332 €/mq. e 663 €/mq.	Si deduce un valore medio di	497 €/mq.
Offerte imm.:	oscillante tra 600 €/mq. e 850 €/mq.	Si deduce un valore medio di	725 €/mq.

Per il buon stato di manutenzione e la dotazione di impianto fotovoltaico si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di **euro 700/mq.**

Ville e villini in buono stato di conservazione a Vigonza (PD):

O.M.I.:	oscillante tra 1.200 €/mq. e 1.600 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.400 €/mq.
Borsino Imm:	oscillante tra 1.012 €/mq. e 1.397 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.205 €/mq.
Offerte imm.:	oscillante tra 1.400 €/mq. e 1.700 €/mq.	Si deduce un valore medio di	1.550 €/mq.

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di **euro 1.400/mq.**

Terreni edificabili a Vigonza (PD):

Offerte imm.:	oscillante tra 70 €/mq. e 150 €/mq.	Si deduce un valore medio di	110 €/mq.
---------------	-------------------------------------	------------------------------	-----------

Si ritiene opportuno riferirsi a un valore unitario medio di **euro 110/mq.**

LOTTO 1 - MAGAZZINO COMMERCIALE - Via Regia 87
SUPERFICIE COMMERCIALE la superficie dei vani è stata corretta, con coefficienti di adeguamento, in considerazione della destinazione d'uso.

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
PIANO TERRA				
AREA ESTERNA	3.047,0	---	0,02	60,9
INGRESSO	4,2	2,80	1,00	4,2
RECEPTION	15,8	2,80	1,00	15,8
BAGNO	4,0	2,80	1,00	4,0
MAGAZZINO	564,6	4,50-6,70	1,00	564,6
CELLE	160,0	2,80	1,00	160,0
UFFICIO	13,4	2,80	1,00	13,4
MAGAZZINO	703,0	4,50-6,70	1,00	703,0
CELLE	245,5	3,50	1,00	245,5
BLOCCO UFFICI	51,0	2,70	1,00	51,0
SPOGLIATOIO	9,9	2,70	1,00	9,9
WC	6,2	2,70	1,00	6,2
PIANO 1				
SOPPALCO	180,0	2,55-3,62	1,00	180,0
ARCHIVIO	25,8	2,50	1,00	25,8
MURATURA DI PERTINENZA	48,0		1,00	48,0
TOT. SUP. COMMERCIALE				<u>2.092,30</u>

Applicando i valori unitari medi riscontrati per le diverse tipologie di immobili si ottiene rispettivamente:
Valore commerciale: mq. 2.092,30 X 700,00 €/mq. = € 1.464.610,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 1.464.610,00 X 0,85 = € 1.244.918,50

Detratte le spese per regolarizzazione catastale: - € 1.000,00

Sommano: € 1.243.918,50

Valore a base d'asta arrotondato a: € 1.244.000,00 (unmilione duecento quarantaquattromila,00)

LOTTO 2 – ABITAZIONE CON GIARDINO - Via Sant'Antonio da Padova 69
SUPERFICIE COMMERCIALE la superficie dei vani è stata corretta, con coefficienti di adeguamento, in considerazione della destinazione d'uso.

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
PIANO INTERRATO				
CANTINA	66,0	2,40	0,60	39,6
CANTINA	16,9	2,40	0,60	10,1
RIPOSTIGLIO	3,4	2,40	0,60	2,0
DISIMPEGNO	5,5	2,40	0,60	3,3
BAGNO	5,3	2,40	0,60	3,2
C.T.	6,4	2,40	0,60	3,8
LAVANDERIA	9,5	2,40	0,60	5,7
BOCCA DI LUPO	11,7	2,95	0,35	4,1
BOCCA DI LUPO	3,4	2,78	0,35	1,2
PIANO TERRA				
AREA MANOVRA COMUNE	193,0	---	0,02	3,9
CORTILE	287,0	---	0,02	5,7
GIARDINO	920,6	---	0,02	18,4
PORTICO	36,5	3,30-4,50	0,35	12,8
INGRESSO	11,5	2,72	1,00	11,5
SOGGIORNO	28,1	2,70-4,60	1,00	28,1
CUCINA	18,0	2,70	1,00	18,0
DISIMPEGNO SCALE	6,8	2,70	1,00	6,8
RIPOSTIGLIO	13,0	2,42	1,00	13,0
BAGNO	5,0	2,42	1,00	5,0
GARAGE	28,4	2,42	0,60	17,0
PIANO 1				
DISIMPEGNO	4,6	2,70	1,00	4,6
DISIMPEGNO	3,2	2,70	1,00	3,2
CAMERA	11,4	3,11-3,86	1,00	11,4
CAMERA	14,4	3,11-3,86	1,00	14,4
CAMERA	12,8	2,42-4,05	1,00	12,8
GUARDAROBA	5,0	2,42-3,84	1,00	5,0
BAGNO	9,4	2,42-3,84	1,00	9,4
BAGNO	6,7	2,42-3,84	1,00	6,7
SOFFITTA	15,5	1,83-2,24	1,00	15,5
TERRAZZO	8,0	---	0,35	2,8
POGGIOLO	1,7	---	0,35	0,6
MURATURA DI PERTINENZA	27,0	---	1,00	27,0
TOTALE				299,6

Applicando i valori unitari medi riscontrati per le diverse tipologie di immobili si ottiene rispettivamente:

Valore commerciale: mq. 299,60 X 1.400,00 €/mq. = € 419.440,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 419.440,00 X 0,85 = € 356.524,00

Detratte le spese per regolarizzazione e ripristini: € 500 + € 14.000 = € 14.500,00

Sommano: € 342.024,00

Valore a base d'asta arrotondato a: € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila,00)

LOTTO 3 – TERRENO EDIFICABILE - Via Regia

SUPERFICIE COMMERCIALE: il lotto viene considerato nella conformazione idonea prevista dalla lottizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, denominato “Aree Centrali di Perarolo”, che permette l'utilizzo della cubatura di 800 mc., ovvero nella piena disponibilità dell'area definita dalla fusione dei mappali 1390, 1614 e 1616 (1.000 mq. circa)

livello	Superficie mq.	H locali mt.	coefficienti	Mq. commerciali
MAPPALE 1390	158,0			158,0
MAPPALE 1614	835,0			835,0
MAPPALE 1616	9,0			9,0
<u>TOTALE</u>				1.002,00

Applicando i valori unitari medi riscontrati per le diverse tipologie di immobili si ottiene rispettivamente:

Valore commerciale: mq. 1.002,00 X 110,00 €/mq. = € 110.220,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi, tenuto conto della necessità di addivenire alla vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno applicare al valore commerciale un coefficiente di deprezzamento pari al 15%:

Risulta pertanto: € 110.220,00 X 0,85 = € 93.687,00

Il nuovo prezzo unitario deprezzato risulta essere pari a: € 93.687,00/1.002,00 mq. = 93,50 €/mq

Il **valore a compensazione** delle quote intestate a ***** è dunque pari a:

1/3 di 158 mq. per il mapp. 1390 = 52,66 mq.

1/2 di 9 mq. per il mapp. 1616 = 4,50 mq.

Totale 57,16 mq.

Valore quote di ***:** mq. 57,16 X 93,50 €/mq = € 5.344,46

Valore proposto € 93.687,00

Detratte le spese per compensazione - € 5.344,46

Sommano: € 88.342,54

Valore a base d'asta arrotondato a: € 88.000,00 (ottantottomila,00)

N.B.: in considerazione del diritto effettivamente colpito si propone la seguente stima alternativa:

STIMA CORRISPONDENTE ALLE EFFETTIVE QUOTE PIGNORATE PER SINGOLO MAPPALE

Volendo procedere, diversamente, attraverso una vendita distinta delle quote di proprietà per singoli mappali si dovrebbe attribuire alle superfici un valore agricolo, poiché al momento il frazionamento del lotto escluderebbe ogni potenzialità edificatoria.

I valori unitari ricavati dall'OMI -REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANURA DI PADOVA sono pari a:

SEMINATIVO 60.000,00 €/ha corrispondenti a 6,00 €/mq.

SEMINATIVO ARBORATO 60.000,00 €/ha corrispondenti a 6,00 €/mq.

Le consistenze e i valori dei lotti si determinano pertanto come segue:

LOTTO 3.a

Proprietà di 2/3 pari a 105,33 mq. sui beni immobili identificati al:

fg. 34, mapp. 1390, SEMIN ARBOR, are 01 ca. 58, mq. 105,33 X 6,00 €/mq = € 631,98

Valore a base d'asta arrotondato a: € 632,00 (seicentotrentadue,00)

Valore quote di *** e ***** (quota di 1/3 ciascuno)**

€ 632,00 /2 = € 316,00

LOTTO 3.b

Proprietà di 1/1 pari a 835,00 mq. sui beni immobili identificati al:

fg. 34, mapp. **1614**, SEMIN ARBOR, are 08 ca. 35, mq. 835,00 X 6,00 €/mq = € **5.010,00**

Valore a base d'asta arrotondato a: € 5.000,00 (cinquemila,00)

Valore quote di *** e ***** (quota di 1/2 ciascuno)**

€ 5.000,00 /2 = € 2.500,00

LOTTO 3.c

Proprietà di 1/2 pari a 4,50 mq. sui beni immobili identificati al:

fg. 34, mapp. **1616**, SEMIN ARBOR, are 00 ca. 09, mq. 4,50 X 6,00 €/mq = € **27,00**

Valore a base d'asta arrotondato a: € 26,00 (ventisei,00)

Valore quote di *** e ***** (quota di 1/2 ciascuno)**

€ 26,00 /2 = € 13,00

Con riferimento alle **vendite giudiziali** già concluse, desunte da informazioni fornite da **Astalegale**, si rilevano cinque immobili nel territorio di Perarolo di Vigonza, con caratteristiche simili alle unità in questione:

Capannoni

Via Julia, 27- Capannone: per attività produttive con annesso corpo uffici su palazzina a tre livelli così composta: al piano rialzato e primo vi sono gli uffici; al piano seminterrato con ingresso dal capannone vi sono i locali per il personale (mensa, servizi, spogliatoi); la superficie, accorpata per tipologia/destinazione d'uso, per uffici e servizi risulta pari a 525,47 mq, mentre la superficie destinata alle attività produttive è pari a 2040,02 mq Cl. en. G. Libero.

Valutato 1.520.000,00 euro e aggiudicato nel 2014 a **824.500,00 euro**

Via Parenzo, 5/B - Via Julia, 16/A- Capannone artigianale della sup. lorda di mq 552 c.a. con annessi uffici di mq lordi 128 c.a e scoperto. Sub. 4 Occupato, in corso di liberazione. Sub. 3 Occupato con titolo.

Valutato 480.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **230.0000,00 euro**

Via Venezia, 22- Capannone adibito alla vendita al dettaglio di calzature ed accessori, dotato di corpo antistante con locali magazzino al p. terra, uffici ed abitazione del custode al p. primo, più garage insistente su manufatto indipendente nonchè scoperto circostante esclusivo. Occupato.

Valutato 535.000,00 euro e aggiudicato nel 2018 a **415.000,00 euro**

Via Gorizia - Fabbricato adibito a laboratorio con magazzino, locale deposito, ufficio e accessori eretto ai piani terra e primo, confinante per tutti i lati con area scoperta comune.

Valutato 158.700,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **47.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione variano di una percentuale che varia dal 120% al 70% rispetto ai valori di stima, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € 1.244.000,00 (unmilione duecento quarantaquattromila,00)

Probabile valore di aggiudicazione: € 1.000.000,00

Abitazioni in bifamiliare

Via San Crispino, 34/C - Abitazione di testa, lato est ai piani terra, rialzato e seminterrato, garage al piano seminterrato e con area cortilizia esclusiva, di mq. 170, facente parte del fabbricato quadrifamiliare. Libero.

Valutato 110.000,00 euro e aggiudicato nel 2021 a **100.000,00 euro**

Via Pisa, 14/D - Porzione di testa di fabbricato quadrifamiliare su tre piani fuori terra e uno interrato della sup. comm. di mq 205,30. Garage di mq 35 al piano interrato. Area esclusiva su tre lati. Libero.

Valutato 187.000,00 euro e aggiudicato nel 2017 a **140.250,00 euro**

Località Case Trevisan - Via Umberto I, 13 - Porzione ovest di fabbricato bifamiliare con annessa autorimessa e porzione di abitazione in ampliamento in corso di costruzione e cortile esclusivo. La perizia evidenzia la necessità di ottenere una servitù per l'accesso all'immobile. Occupato da esecutato

Valutato 215.000,00 euro e aggiudicato nel 2019 a **91.000,00 euro**

Località Perarolo, via XX Settembre, 3/A - Porzione centrale di trifamiliare, ai piani terra e primo con cortile in proprietà esclusiva, per una sup. comm. tot. di mq 103,65. Cl. en F. Occupato senza titolo.

Valutato 135.000,00 euro e aggiudicato nel 2015 a **91.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione variano di una percentuale che varia dal 10% al 60% rispetto ai valori di stima, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila,00)

Probabile valore di aggiudicazione: € 300.000,00

Terreni edificabili

Via della Costituzione da sud e Roma da nord, snc - Due particelle di terreno le quali formano un lotto edificabile a destinazione residenziale della superficie complessiva di catastali mq. 4240. Liberi.

Valutato 550.000,00 euro e aggiudicato nel 2020 a **350.000,00 euro**

Via Martiri della Libertà, Località S. Vito - Terreno edificabile: di mq 820 catastali.

Valutato 166.000,00 euro e aggiudicato nel 2014 a **101.000,00 euro**

Si può dedurre, da tale rapporto, che i prezzi di aggiudicazione variano di una percentuale che varia dal 10% al 35% rispetto ai valori di stima, indipendentemente dalle superfici commerciali.

Lo scrivente, in considerazione di quanto riportato, ritiene che il più probabile valore a base d'asta possa essere il seguente:

Valore a base d'asta: € 88.000,00 (ottantottomila,00)

Probabile valore di aggiudicazione: € 80.000,00

Punto n. 5

- Normativa urbanistica, strumenti attuativi.; -

Lo strumento urbanistico vigente, indica la zona corrispondente ai lotti in oggetto, come:
“Zona RESIDENZIALE ESTENSIVA C/193 e C/294 – ATO 3” (artt. 9, 10, 11, 21 e 25 delle N.T.O.)
“ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA – Scheda N. 060” (art. 52 delle N.T.O.)

Tessuto Residenziale con potenzialità di densificazione – TR2

Art. 9 Interventi indiretti

1. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.
2. I progetti dei singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la specificazione dei relativi ambiti territoriali.
3. Nel progetto di ogni piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate:
 - La specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - Le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:
 - **Volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti, con un valore compreso tra 100 e 221 mc di volume edificabile. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore minimo (100 mc) e medio (221 mc calcolato dal PAT come valore medio comunale) e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n. 11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
 - **Superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
5. **Superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
6. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.
7. Il Piano Guida ha lo scopo di sviluppare le “possibili” soluzioni urbanistiche e di favorire tramite la concertazione, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale degli interventi diretti e indiretti sia di tipo pubblico che di tipo privato.
8. La fase attuativa degli scenari previsti dal Piano Guida sarà pertanto da ricondursi a interventi diretti, indiretti e ad accordi pubblico-privato, così come indicato nei risultati a cui perviene il Piano Guida e da assoggettare, se indicato, ad apposite varianti al Piano degli Interventi.
9. Ai sensi dell'art. 5 del D.L. 70/2011, nel caso in cui sia necessario apportare modifiche ai parametri plani volumetrici del Piano Guida, sarà necessario verificare l'assoggettabilità di tali cambiamenti alla procedura di VAS.
10. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) che interessino anche solo parzialmente una Z.T.O. di tipo “A”, sono fissati i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con il fine di confermare o di conservare un assetto urbanistico ordinato ed omogeneo, assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dal Piano degli Interventi, sarà possibile prevedere distanze, densità ed altezze in deroga fino al

15% di quanto stabilito dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il volume edilizio realizzabile non è incluso in tale deroga e pertanto non deve essere modificato il dimensionamento, le destinazioni d'uso e la quantità di standard.

Art. 10 Dotazione di standard negli Interventi diretti

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle del successivo art. 11.

2. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

3. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l'insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dall'articolo 5 della LR 50/2012. Dette superfici non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

Art. 11 Dotazione di standard negli Interventi indiretti

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all'articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

Zone residenziali: Standard primari 10 mq/abitante Standard secondari 20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell'articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

Zone produttive: Standard primari 10% Sf

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO" e dalla L.R. n. 11 del 18 giugno 2013 "SVILUPPO E SOSTENIBILITA' DEL TURISMO VENETO".

5. Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

- a. Relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b. Relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

6. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a. Per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b. Per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

- c. Per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 5 della LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
 - d. Per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
 - e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.
7. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
8. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.
9. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.
10. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
11. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
12. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.
13. Per attività commerciali a grande fabbisogno di superficie, con superficie di vendita comunque non superiore a mq. 2.500, riguardante le seguenti tipologie:
- Mobili
 - Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - Auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - Combustibili;
 - Materiali per l'edilizia;
 - Legnami,
- e per attività commerciali all'ingrosso e di commercio elettronico, la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non deve essere inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SLP (o frazione di 10).
- Art. 21 Suddivisione funzionale del territorio**
1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate, riportate nella cartografia alla scala 1:2000 dell'intero territorio "Vincoli, tutele, usi e procedure":
- ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**
- a. Zone di interesse storico-ambientale (A)
 - b. Zone residenziali intensive (B)
 - c. Zone residenziali estensive (C)
 - d. Zone residenziali diffuse (C.1.1)
- ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
- e. Zone produttive (D)
- (omissis)
2. Per ciascuna zona individuata nella cartografia corrisponde una sigla con un numero progressivo che permette il collegamento con il Repertorio Normativo nel quale sono riportati i parametri edificatori.
3. Confermando nella cartografia alla scala 1:2.000 le Zone Territoriali Omogenee così come previste dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, nella cartografia alla scala 1:5000 "Vigonza2050" sono individuati i "Tessuti insediativi" che regolano l'applicazione della Legge Regionale Veneto2050. Questi "Tessuti Insediativi" sono stati individuati in funzione della loro complessità e articolazione, dell'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia e il lotto edificabile, il rapporto sotto

l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

(omissis)

b) Tessuti insediativi con potenzialità di densificazione In queste aree è possibile far “atterrare” le volumetrie dei crediti edilizi in aggiunta alla volumetria esistente e/o programmata. In sostanza l'indice fondiario è dato dal valore dell'indice attuale del repertorio normativo a cui si aggiunge l'indice derivante dalla volumetria del credito edilizio. Le operazioni per determinare l'atterraggio del credito edilizio sono realizzate attraverso un accordo P.P.

REPERTORIO NORMATIVO

ZONA C N.193

DESTINAZIONE PRINCIPALE: Residenziale
FRAZIONE: Busa Perarolo Capriccio
ATO: 3
INTERVENTO: Diretto
INDICE FOND. MAX: 0.80
H MAX: 8.80
SUP.: MQ 14.200

ZONA C N.294

DESTINAZIONE PRINCIPALE: Residenziale
FRAZIONE: Busa Perarolo Capriccio
ATO: 3
INTERVENTO: SUA
INDICE TERR. MAX: 1,24
H MAX: 8.80
SUP.: MQ 34.721

Art. 25 Zone omogenee "B" e "C"

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 16, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria, definite nel Repertorio Normativo.
3. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.
4. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

Aree Centrali del Capoluogo

5. Riguardano le zone interessate dal Piano Guida n. 1.
6. Per le nuove edificazioni, in assenza di poggiali o di superfici a sbalzo comunque accessibili, viene riconosciuta la loggia con profondità fino a 3 metri senza che questa determini superfici e volume.
7. Per le nuove edificazioni è possibile il ricorso al Permesso a Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001.
8. Le opere pubbliche e l'arredo urbano relativi all'asse centrale, previsti nel Piano Guida n. 1, dovranno essere realizzate unitariamente, di modo venga assicurata la loro realizzazione unitaria e contemporanea a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. A discrezione dell'Amministrazione sarà valutata l'alternativa della cessione gratuita delle aree all'Amministrazione, che provvederà alla realizzazione delle relative opere.
9. I volumi realizzabili per le singole UMI sono:
UMI 1: 12.760 mc
UMI 2: 12.760 mc
UMI 3: 17.182 mc

10. Eventuali strutture commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande quali bar, ristoranti, pasticcerie, etc., dovranno essere realizzate al piano terra. Per tali strutture potrà essere proposta un'area esterna attrezzata da adibire a plateatico.
11. Per gli edifici individuati in cartografia come "opere incongrue con premialità volume + 90%", i volumi lordi degli edifici da demolire e/o già demoliti sono da considerarsi recuperabili con una volumetria premiale aggiuntiva (rispetto al demolito) del 90%. Nel caso possono essere iscritti nel Registro dei Crediti Edilizi ed utilizzati in altre parti del territorio comunale previo Accordo P.P. (ex art. 6 L.R. 11/2004).

TITOLO VII DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 52 Attività produttive in zona impropria

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto distinte nelle tipologie:

- A) - attività industriali e artigianali;
- B) - attività commerciali e alberghiere.

2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività di cui sopra e comunque nel rispetto dei contenuti delle specifiche Schede Norma di cui al repertorio allegato alle presenti norme tecniche.

Interventi:

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso e comunque nel rispetto delle succitate Schede.

4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede Norma.

5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.

6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:

- Volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede Norma;
- Altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
- Distacchi disciplinati dall'art. 14.

7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) La tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
 - b) La configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.
8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

9. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

10. Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 13, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:

- a) - per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
- b) - per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

11. Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- 1) strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;

2) impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;

12. Ogni progetto:

- Deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
- Deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

Convenzione

13. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente.

14. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.

15. Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti in zona impropria alla data di adozione del PAT, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva ma privi di scheda norma, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) (con esclusione della demolizione e ricostruzione), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

16. Nel caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività produttiva esercitata è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa apposita variante urbanistica al P.I. redatta ai sensi della L.R. 11/04 che ne attesti la compatibilità con il contesto urbanistico, edilizio, territoriale e viabilistico, nel rispetto delle più recenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

17. Per i cambi di destinazione d'uso, dovrà essere presentata apposita richiesta nella forma dell'Accordo PP, ai sensi dell'articolo 2 e 3 delle presenti NTO, da sottoporre al parere tecnico e istruttorio.

18. Nei fabbricati di cui al comma 15 non sono ammesse nuove attività insalubri di 1° classe. Quelle esistenti alla data di adozione del PAT, sono da considerarsi "da trasferire" e pertanto, nei relativi fabbricati sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria. Per le attività insalubri di 2° classe il soggetto interessato, 15 giorni prima dell'inizio dell'attività, deve relazionare al Comune sulle cautele adottate al fine di tutelare la salute pubblica. In particolare la comunicazione di inizio attività deve essere corredata da idonea documentazione atta a descrivere con esattezza il ciclo di lavorazione, l'ubicazione dell'impianto e le sostanze processate, detenute o rilasciate nell'ambiente (schema di impianto, descrizione dei cicli di lavorazione, scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, etc.).

Il Comune, sentito il parere dell'ULSS competente, può vietare l'intervento o assoggettarlo a particolari cautele nell'interesse della salute pubblica.

Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalla natura dei rifiuti di lavorazione e le autorizzazioni e nullaosta necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

Punto n. 6

- Allegati; -

1. Documentazione Fotografica
2. Estratto Catastale NCT Scala 1:2000
3. NCEU – Elaborato planimetrico, Planimetrie dell'Immobile, -
4. Visure Storiche per Immobile
5. Licenza Edilizia, Agibilità- Elaborati grafici del progetto approvato,
6. Atto di compravendita.

Con quanto sopra scritto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dall' Ill.mo G.E. Dott.sa P. Rossi

Padova, 28 Febbraio 2025

Il C.T.U.
Dott. Arch. Enrico Caputo