



LOTTO 1: COMPLESSO INDUSTRIALE ARTIGIANALE IN VIA VENETO A SAONARA



TIPOLOGIA

Lotto composto edificio a uso artigianale e industriale su terreno di pertinenza. Con ampio scoperto dotato di potenzialità edificatoria residua (valutato insieme al terreno descritto al successivo lotto 3).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente relazione risulta catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Saonara come segue:

- Fg. 7 | Part. 400 | cat D/7 | R. € 31.510,00;
- Fabbricato insistente su area così censita al N.C.T.:
- Fg 7 | Part. 400 | Ente Urbano | Ha 01.11.70;

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2324
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com

Il fabbricato è composto da unico subalterno, e affaccia su tutti e quattro i versanti su scoperto di proprietà identificato dal mappale 400 del foglio 7 N.C.T. in Comune di Saonara.

Il mapp. 400 del fg 7 N.C.T. confina da Nord in senso orario:

Comune di Padova, fg. 164, mapp. 398, mapp. 382, Comune di Saonara, fg. 7 mapp. 230, mapp. 208 (Via Veneto), mapp. 61, mapp. 59.



STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

ALN.C.T.

8

1. Con Frazionamento in atti dal 24/02/1986 (n. 190779) l'originale terreno censito al N.C.T in Comune di Saonara al Fg. 7 **mapp. 60**, di Ha 01. 41.50 seminativo arborato, cl. 3, generava, tra gli altri, il seguente mappale
 - mapp. 60, di are 82.20, seminativo arborato;
2. Tipo mappale del 08/09/1997 in atti dal 05/03/1997 (n. 83222.562/1988) **mapp. 60**, di are 82.20, seminativo arborato, cl. 3, generava il seguente mappale:
 - mapp. 60, di are 82.20, Ente Urbano
3. con Tipo mappale del 10/07/2006 protocollo n. PD0143085 in atti dal 10/07/2006 (n. 143085.2/2006) l'originario mappale terreno censito al N.C.T in Comune di Saonara al Fg. 7 **mapp. 58** di are 29.50 seminativo arborato, cl. 2 veniva soppresso e unito al **mappale 60** generando l'attuale
 - **mapp. 400, di Ha 01.11.70 Ente Urbano (mappale attuale).**

ALN.C.E.U.

1. Con variazione del 26/10/2006 prot. n. PD0227668 in atti dal 26/10/2006 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 64802.1/2006) i subalterni 1, 2, 3 e 4 dell'unità censita al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 7 particella 60 venivano soppressi originando l'unità così censita:
 - Sezione A Foglio 7, part. 400 cat. D/7.



ARCHITETTO
 CARLO MARCHESINI
 Via Mentarà n. 15b
 35141 Padova (PD)
 Tel/fax 049.2023271-2023272
 O. Architetti Padova n. 1243
 Iscr. Tribunale Padova n. 2329
 e-mail:
 carlo@studiomarchesini.com



2. Con variazione identificativi per allineamento mappe del 17/07/2015 in atti dal 17/07/2015 cancellazione sezione (n. 100/2015) veniva eliminata la sezione Urbana e l'unità immobiliare acquisiva i seguenti dati identificativi:

- Foglio 7, part. 400 cat. D/7 (identificazione attuale)



PROVENIENZA

- a. Al ventennio i mappali 58 e 60 del Foglio 7 N.C.T. risultano in ditta alla società [redacted] cui risultano intestati per atto di fusione in data 01.08.1988 a rogito a rogito Notaio Giavi dott. Gianluigi di Padova rep n. [redacted] registrato a Padova [redacted] Atti Pubblici e trascritto a Padova il [redacted] i nn. [redacted] con cui la società [redacted] [redacted] veniva fusa con la ditta [redacted] generando la ditta [redacted]
- b. Con atto di trasformazione di società in data 21.02.2011 a rogito Notaio Giavi dott. Gianluigi di Padova rep. n. [redacted] e trascritto a Padova i [redacted] ai nn. [redacted] Società [redacted] cambiava ragione sociale assumendo la denominazione [redacted]

9

CONVENZIONI EDILIZIE

Convenzione di lottizzazione in data 13.07.1979 a rogito Notaio Todeschini dott. Giovanni Battista di Padova rep. n. 5956 e trascritto a Padova il 08.08.1979 ai nn. 14017/11169.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



TRASCRIZIONI

- nessuna

ISCRIZIONI

- 27.05.2009 nn. 20025/4230 - a favore di [redacted] -
contro [redacted] - ipoteca volontaria accesa in data 22.05.1009



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carla@studio-marchesini.com

a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Giavi dott. Gianluigi di Padova rep
[redacted] e gravante espressamente sui seguenti beni:

Comune di Saonara, N.C.E.U. Sez. A fg. 7

- Mapp. 400 cat. D/7;

Comune di Saonara, N.C.T. fg. 7

- Mapp. 400 di Ha 01.11.70 Ente Urbano;

Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;

– 04.04.2017 nn. 12529/2024 – a favore di [redacted] – contro [redacted]
[redacted] – ipoteca giudiziale accesa in forza di Decreto Ingiuntivo in
data 16.03.2017 rep n. 1696/2017 Tribunale di Brescia e gravante
espressamente sui seguenti beni:

Comune di Saonara, N.C.E.U. fg. 7

- Mapp. 400 cat. D/7;
- Mapp. 398 cat. D/7;

Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;

– 08.06.2017 nn. 21651/3675 – a favore di [redacted] –
contro [redacted] – ipoteca giudiziale accesa in forza di Decreto
Ingiuntivo in data [redacted] rep. n. [redacted] Tribunale di Vercelli e gravante
espressamente sui seguenti beni:

Comune di Saonara, N.C.E.U. fg. 7

- Mapp. 400 cat. D/7;
- Mapp. 398 cat. D/7;

Comune di Padova, N.C.T. Fg. 164

- Mapp. 382 di are 16.79;
- Mapp. 398 di are 16.07;



10



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 15b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscri. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com

- 11.06.1981 nn. 10629/8978 – a favore di [redacted] contro, tra gli altri, [redacted] – scritture private in data 27.03.1981 e in data 14.05.1981 a rogito Notaio Todeschini dott. Gregorio di Padova rep n. [redacted] in cui i sottoscrittori autorizzavano Enel S.p.A. a installare nei terreni di propria pertinenza altrettante cabine elettriche di trasformazione per la distribuzione dell'energia elettrica in zona.



AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali risulta che il fabbricato è stato edificato in base ai seguenti atti amministrativi:

11

1. Concessione Edilizia n. 80/87 del 17.10.1987 prot. n. 4723 rilasciata dal Comune di Saonara alla ditta [redacted] per lavori di "nuova costruzione di fabbricato industriale con annessi uffici e abitazione del custode";
2. Autorizzazione di Variante in Corso d'opera n. 1 del 06.08.1988 prot. n. 3282 relativa alla Concessione Edilizia n. 80/1987 rilasciata dal Comune di Saonara il 06.08.1988 alla ditta [redacted];
3. Autorizzazione di Variante in Corso d'opera n. 2 prot. n. 3960 relativa alla Concessione Edilizia n. 80/1987 rilasciata dal Comune di Saonara il 27.09.1989 alla ditta [redacted] per "ampliamento del fabbricato industriale";
4. Autorizzazione di Variante in Corso d'opera n. 3 prot. n. 6754 relativa alla Concessione Edilizia n. 80/1987 rilasciata dal Comune di Saonara il 06.08.1992 alla ditta [redacted] per "per modifiche interne e cambiamento destinazione da portico a magazzino";
5. Agibilità n. 80/87 rilasciata dal Comune di Saonara il 06.12.1988;
6. Denuncia Inizio Attività del 23.10.1996 per la realizzazione di una recinzione sul lato Sud del lotto;
7. Rinnovo della Concessione Edilizia n. 80 del 17.10.1987 rilasciato il 19.05.1999 dal Comune di Saonara a [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] n. 545 codice pratica 99/008;

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 P. dova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



8. Denuncia Inizio Attività del 04.12.2002 prot. n. 008948 per “ristrutturazioni e opere interne ai sensi della L. 662/96;
9. Denuncia Inizio Attività del 20.01.2006 prot n. 592 per “realizzazione di un solaio con modifica d’uso dell’alloggio del custode di un fabbricato industriale”;
10. Denuncia Inizio Attività del 01.07.2006 prot 006268 per lavori in “variante alla DIA del 20.01.2006”;
11. Permesso di Costruire n. 36/2008 rilasciato dal Comune di Saonara alla ditta [REDACTED] il 04.09.2008 per “esecuzione modifiche interne al capannone esistente e realizzazione di due locali macchine all’esterno della sagoma”
12. Autorizzazione all’installazione di insegna pubblicitaria n. 10 del 03.04.2008;



DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

12

Lievi modifiche interne comunque sanabili con opportuna pratica edilizia, con una spesa qui quantificata a corpo in complessivi Euro 10.000,00 comprensivi di spese tecniche relative anche al nuovo accatastamento e alla nuova richiesta di agibilità, attualmente mancante.

MENZIONI URBANISTICHE

Dall’analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saonara in data 21.03.2014 si evincono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

SECONDO IL P.R.G. VIGENTE:

- Z.T.O D1 – Artigianale – Industriale di completamento artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.R.G.

SECONDO IL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) ADOTTATO IL 10.04.2017

- Ambiti territoriali Omogenei ATO 2 (tav. 4 del P.A.T.) Ambito dei valori storici, commerciali e della specializzazione florovivaistica – art. 45 N.T.A. del PAT
- Classificazione Sismica zona 4 (intero territorio Comunale) art. 23 delle N.T.O. del P.I
- Pianificazione di livello superiore: Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione, pericolosità P1 – art. 26 delle N.T.O del P.I
- Perimetro del centro abitato – art. 29 delle N.T.O del P.I



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 165
35141 Padova (PD)
Tel/fax: 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



- Idoneità edificatoria dei Terreni (tavola 3 del P.A.T.): zone di tutela, L.R. 11/2004 – art. 36 delle N.T.O. del P.I
- Zona insediamenti produttivi D – art. 53 delle N.T.O. del P.I. (area D/7 del repertorio normativo – tavola 3b del Piano degli Interventi – n.d.r.)



Nel Certificato di Destinazione Urbanistica si riporta che con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 10.04.2017 di approvazione del P.I si specifica quanto segue:

"fino a quando il Piano degli Interventi adottato non sarà divenuto efficace a norma del comma 6 dell'art. 18 della Legge regionale n. 11/2004, troveranno applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 12, comma 3, del .D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004¹"

Di seguito si riportano succintamente i principali riferimenti normativi sopra citati

13

Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del P.R.G.

ART. 26 – ZONE D1 - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Destinazione principale:

- le attività artigianali e industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del proprietario/custode/gestore/ (600 mc. complessivi);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.

In funzione di salvaguardia dei preesistenti caratteri paesaggistici del territorio, potranno essere richieste schermature rispetto alle principali direttrici di visuale, mediante alberature di alto fusto, riporti di terra o rimodellamento del terreno circostante agli impianti produttivi.



¹ D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 12 comma 3: in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2323
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com





Gli interventi ammessi, diretti o preventivi, sono soggetti alle seguenti norme:

- 1 - **Superficie coperta:** non superiore al 60% della superficie fondiaria; sono inoltre consentite tettoie completamente aperte da almeno due lati, con una superficie coperta non superiore al 10%. Non sono consentiti fabbricati con pili di due piani operativi. Per i fabbricati che allo stato di fatto abbiano realizzato pili di due piani operativi, l'indice di copertura deve essere non superiore al 50%.
 - 2 - **Distanza minima tra fabbricati:** m. 12, salva la possibilità di costruire in aderenza parziale o totale.
 - 3 - **Distanza minima dai confini:** m. 6. Per le strutture leggere aperte ai lati destinate alla copertura e alla protezione dei parcheggi, di altezza massima non superiore a m. 2,50, e concessa la costruzione in aderenza del fabbricato con una distanza minima dai confini di m. 3 ed una distanza minima di m. 10 dal ciglio stradale. Tale superficie deve rientrare in quella prevista al punto 1).
 - 4 - **Distanza minima dal ciglio stradale:** m. 10.
 - 5 - **Superficie scoperta:** deve essere sistemata a verde e parcheggio. La superficie interessata dai parcheggi di uso pubblico non dovrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.
 - 6 - **Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico e funzionale di queste zone, coordinando sul piano morfologico interventi riguardanti pili unita edilizie, possono essere formati consorzi tra i proprietari e costituiti comparti attuativi ai sensi degli artt. n. 18, 62 e 63 della L.R. 61/85. Il perimetro del comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In tal caso gli indici relativi alla distanza dai confini di proprietà possono essere modificati.**
- E' fatta salva la normativa statale, regionale e comunale. In ogni caso qualsiasi manufatto in queste zone dovrà essere realizzato nel rispetto della legge 10.5.1976 n. 319 per la tutela dall'inquinamento dell'acqua, della legge 13.7.1966 n. 615 per la tutela dall'inquinamento dell'aria e loro successive modifiche e dei regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana.*

14

ART. 27 – INTERVENTI SUGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI

1 - Edifici con specifiche prescrizioni:

- a) *attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria manutenzione;*
- b) *attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume. Ammesse solo opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della legge statale 457/78.*

2 - Edifici con specifiche prescrizioni:

- a) *attività da trasferire: non è ammesso alcun intervento ad eccezione dell'ordinaria*

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentara n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2325
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



manutenzione. In caso di cambio di attività per gli edifici ricadenti in zona agricola, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, saranno applicate le norme di cui al seguente art.28.8;

- b) attività da bloccare: nessun aumento di superficie o volume: sono ammesse solo le opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della legge statale 457/78. Questi interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi. Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle degli edifici residenziali preesistenti.



Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.

ART. 23 – Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

15

ART. 26 – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione

Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree fluviali e quelle di pericolosità idraulica e geologica come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione (D.P.C.M. Del 21.11.2013).

Al loro interno si applicano le misure di tutela di cui agli artt. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione².

ART. 36 – Zone di tutela – L.R. 11/2004

È istituita una fascia di tutela di m.100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua individuati nel PAT, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione.

² ART. 12 – Disciplina degli Interventi nelle aree classificate a pericolosità moderata P1: La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del presente Piano conformandosi allo stesso.





Le norme e le prescrizioni definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di "Invarianza Idraulica" sono parte integrante delle presenti norme.

Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

Gli interventi edilizi citati in precedenza, sono autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.

Entro tali fasce si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. Nelle zone diverse da A, B, C1, C1e, C2, D e dalle Unità Edilizie di valore culturale gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett.a), b), c), d) del DPR 380/2001;*
- b) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;*
- c) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;*

Si richiama inoltre quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n. 107 del 5/11/2009

ART. 53 – Zone "D"

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;

- a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;*
- b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;*

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.³

Le abitazioni legate alle attività (casa del proprietario, custode, gestore), potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

³ Nella fattispecie la tavola 3 b del Piano degli interventi definisce l'area come zona D/7 per cui il Repertorio Normativo prevede una possibilità edificatoria fino al 60% della superficie coperta con una altezza massima di piani due.



la superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1000;

l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;

è concessa la formazione di un solo accesso carraio e pedonale comune per l'attività e per l'abitazione;

l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art. 14;

la costruzione ad uso residenziale deve essere assoggettata a vincolo di destinazione d'uso decennale.

E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti. La destinazione abitativa sarà assoggettata a vincolo decennale d'uso per l'attività.

Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile e una superficie massima pari al 10 % della superficie coperta.

17



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi, come detto, di edificio a uso industriale artigianale sito in comune di Saonara, via Veneto, civici n. 46 e 48 dotato di ampio scoperto con residua potenzialità edificatoria, che verrà valutata complessivamente nel lotto 3 unitamente alla potenzialità edificatoria del terreno in Padova. Nel presente lotto dunque si valuterà solo il valore dell'immobile edificato.

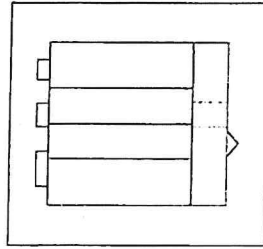
L'edificio, di pianta pressoché quadrata, ha la facciata principale orientata a Ovest lungo Via Veneto da cui prende accesso e le altre che fronteggiano i restanti punti cardinali.

Il fabbricato si sviluppa con una prima fascia prospiciente il fronte strada a Ovest sviluppata su due piani e la restante parte posteriore a doppia altezza.

La porzione posteriore del fabbricato, destinata alla produzione, è costituita da quattro campate con andamento prevalente Est – Ovest adiacenti tra loro sui versanti Nord sud e adiacenti a Est alla porzione a doppia altezza sopra descritta, come sotto rappresentato.

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentari n. 155
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com





Lungo la facciata Ovest inoltre sono state realizzati tre volumi destinati ai macchinari.

STATO DELL'IMMOBILE FINITURE E STRUTTURA

Uffici e vani di servizio personale

La facciata principale è suddivisa in due distinte porzioni, differenziate tra loro sia per morfologia architettonica e finiture esterne che per destinazione dei locali all'interno, separate tra loro da ampio portico a doppia altezza posto circa al centro della facciata.

18

La porzione Sud, rivestita con facciata continua in vetro, è morfologicamente caratterizzata dalla presenza un aggetto a 45° che ospita l'ingresso principale dell'azienda e la scala principale che conduce ai vani del piano primo adibiti a uffici.

I restanti vani al piano terra sono invece destinati ad uso del personale come spogliatoi, e servizi; un ampio vano al piano interrato ospita la sala mensa.

La porzione Nord invece ospita alcuni uffici di produzione e alcuni vani destinati a ospitare macchinari.

Le finiture degli uffici e dei vani blocco Sud vedono i pavimenti rivestiti in ceramiche quadrate, serramenti in alluminio con vetrocamera su facciata continua in vetro, e controsoffitti in doghe metalliche o quadrotti fonoassorbenti.

I vani del blocco Nord vedono i pavimenti rivestiti in linoleum o finiti in battuta di cemento al quarzo, e serramenti in alluminio con vetrocamera.

La struttura portante degli uffici è realizzata in pilastri in e travi orizzontali in c.a.p., e murature di tamponamento esterno dimensionata a cm 35 con copertura piana in copponi in c.a.p. binervati, poggiati su mensolone orizzontali. Le tramezzature interne sono realizzate in forati e dimensionate a cm 10



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@stud.omarchesini.com

La parte produttiva si caratterizza come detto per la presenza di 4 campate sviluppate lungo al direttrice Est Ovest, di altezza interna pari a m. 5,15 con l'eccezione della campata più a Sud che presenta una altezza maggiore e pari a m. 8,50. Ciascuna campata è destinata a una differente destinazione d'uso; rispettivamente da Sud a Nord: area fusoria e fonderia stampi, finiture, lavorazioni meccaniche e fonderia.

Tutte le campate sono realizzate con struttura portante in pilastri in c.a.p. 50 x 50 cm disposti a maglia regolare e dotati di mensole di appoggio per carroponete, mensoloni in c.a.p. e copponi trinervati in c.a.p. a copertura. Sulla sommità delle capriate un forcellone in c.a.p. permette lo sviluppo degli sheds per l'illuminazione naturale I pannelli di tamponamento sono realizzati in c.a.p. nello spessore di cm 20 con paramento interno liscio da cassero metallico.

Il pavimento industriale, nelle zone al piano terra, è in calcestruzzo con spolvero con aggregato di cemento e quarzo; i serramenti esterni a finestra sono realizzati in alluminio e vetro camera.

La campata Sud, di altezza – come detto – maggiore delle altre, presenta finestrate a nastro sulle pareti Sud e Nord ubicate lungo la porzione di parete eccedente l'altezza delle campate limitrofe; la campata Nord presenta finestrate a nastro lungo la facciata Nord; tutte le campate, infine, sono dotate di finestrate e di accessi carrabili dotati di portoni industriali lungo il versante Ovest.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Ai fini della valutazione del valore del bene, si è proceduto utilizzando il metodo "diretto comparativo", sulla base parametrica dei prezzi unitari medi di mercato come qui di seguito riportato rimanendo comunque le valutazioni finali da intendersi espresse a corpo e non a misura.

Le indagini approfondite svolte dal sottoscritto presso operatori di mercato di primaria importanza, oltre alla diretta conoscenza del mercato, derivante dalla personale esperienza svolta in numerose procedure analoghe presso il Tribunale di

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



Padova, hanno permesso di identificare un prezzo medio di mercato per beni analoghi sia per vetustà, che per collocazione, dimensioni e tipologia, che si può riportare come segue:

- Valore unitario della zona produttiva e vani servizio personale: € 450,00/mq
- Valore unitario degli uffici: € 700,00/mq
- Valore unitario vani tecnici: € 300,00/mq
- Valore unitario portici € 70,00/mq

L'unità sarebbe, in altro periodo storico di mercato, di elevata appetibilità commerciale in ragione della sua localizzazione, molto vicina all'uscita autostradale di Padova Zona industriale; allo stato attuale invece, essa inevitabilmente sconta le gravi difficoltà generali di mercato, che allo stato attuale è pressoché paralizzato, con offerta di beni analoghi in posizioni analoghe (ZIP Padova, in prossimità del casello autostradale di Padova Est) e a prezzi di realizzo; il tutto oltre, naturalmente alla sua vetustà, per quanto il bene sia perfettamente conservato e mantenuto.

20

Calcolo delle superfici commerciali:

Vani produttivi:

<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>
Interrato	mensa	111,00
Terra	vani servizio personale	207,66
Terra	lavorazioni e stoccaggi	4564,50
Terra	magazzini - spogliatoi	178,88
Primo	compressori -macchine	52,91
Primo	magazzino	129,84
Primo	magazzino e compressori (zona produzione)	61,63
TOTALE METRI QUADRATI		5.306,42



Uffici

<i>piano</i>	<i>destinazione</i>	<i>mq</i>
Terra	ingresso	117,44
Primo	uffici	346,13
TOTALE METRI QUADRATI		463,57

ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel./fax 049.2023271-2023272
O. Architetto Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2329
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



Vani tecnici

piano	destinazione	mq
Terra	cabine ENEL	44,11
Terra	Centrale Termica	18,32
Terra	impianto depurazione	46,41
Terra	macchine	231,39
Terra	sala macchine	24,82
TOTALE METRI QUADRATI		365,05

portici	151,19
----------------	---------------

Calcolo del valore del lotto

21

Secondo quanto sin qui esposto, il valore del lotto sarà dato dalla somma dei valori delle singole parti, desunto a sua volta dalla moltiplicazione dei valori unitari per le superfici come esposte i premessa, da cui

Valore vani produttivi capannone:

mq 5.306,42 x € 450,00/mq = € 2.387.889,00

Valore degli uffici:

mq 463,57 x € 700,00/mq = € 324.499,00

Valore dei vani tecnici

mq 365,05 x € 300,00/mq = € 109.515,00

Valore dei portici:

mq 151,19 x € 70,00/mq = € 10.583,30

il valore del lotto quindi sarà dato dalla somma dei seguenti valori:

€ 2.387.889,00 + € 324.499,00 + € 109.515,00 + € 10.583,30 = € 2.832.486,30

da cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione degli abusi sopra descritti e quantificate in complessi vi Euro 10.000,00 da cui:

€ 2.832.486,30 - € 10.000,00 = € 2.822.486,30



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2025272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2312
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com



tutto ciò premesso il sottoscritto Arch. Carlo Marchesini



STIMA A CORPO IL VALORE DI MERCATO

Del dell'unità immobiliare sopra descritta allo stato di fatto in cui si trova alla data odierna in complessivi € **2.825.000,00**

€ 2.825.000,00 (Euro Duemilioniottocentoventicinquemila/00)

CLASSE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

L'edificio a oggi è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica, che andrà prodotto in caso di vendita.

22



ARCHITETTO
CARLO MARCHESINI
Via Mentana n. 16b
35141 Padova (PD)
Tel/fax 049.2023271-2023272
O. Architetti Padova n. 1243
Iscr. Tribunale Padova n. 2325
e-mail:
carlo@studiomarchesini.com

ARCHITETTO

CARLO MARCHESINI

Via Mentana, 16b

35141 Padova (PD)

Tel/fax 049 8566958 - 8589487
C. Architetto Padova nr.1143
Iscr. Tribunale Padova nr. 1320
e-mail: carlo@studiomarchesini.com

Concordato preventivo


Con sede in Saonara (PD)

ADDENDUM

Perito incaricato
Dott. Arch. Carlo Marchesini

ADDENDUM

In data 02.10.2017 lo scrivente arch Carlo Marchesini, incaricato dalla [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Saonara (PD), Codice Fiscale e P. IVA [REDACTED] asseverava perizia di stima relativa agli immobili intestati alla società, tra cui in particolare un capannone identificato con il lotto n. 1, con i seguenti valori

LOTTO 1

Capannone a uso artigianale industriale in Saonara, Via Veneto

Valore stimato € 2.825.000,00

Ciò premesso il sottoscritto arch. Carlo Marchesini

ESPONE

In data 27.10.2018 il sottoscritto riceveva comunicazione da parte della ditta [REDACTED] [REDACTED] in cui veniva comunicato che erano stati preventivati alcuni lavori di ristrutturazione e rifacimento impianti, per un totale di Euro 994.320,54 come sotto riportati

acque meteoriche	€ 203.157,86
impianto antincendio	€ 137.127,68
impianto elettrico	€ 288.915,00
tetto amianto	€ 160.145,00
mensa e altri	€ 155.500,00
guaina	€ 8.475,00
Direzione Lavori	€ 16.500,00
Progettazione	€ 9.500,00
Sicurezza	€ 15.000,00
<u>TOTALE</u>	<u>€ 994.320,54</u>

Tutti da eseguirsi sul capannone descritto al lotto 1

Al sottoscritto veniva richiesto parere circa un possibile aumento di valore del lotto considerato il completo ammodernamento degli impianti e le opere svolte

CONSIDERAZIONI

I lavori da eseguirsi sono, senza dubbio della più disparata specie, e di conseguenza la loro incidenza sulla valutazione finale del capannone è sicuramente di differente entità. Mentre i lavori da eseguirsi sull'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, quelli descritti come "mensa e altri" e quelli descritti come "guaina" fanno parte della manutenzione, per quanto straordinaria, e il loro impatto sulla valutazione finale sarà

3
nullo, così come le spese di Progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza, è fuori di dubbio che il completo rifacimento dell'impianto antincendio e il conseguente rifacimento completo dell'impianto elettrico, incidano significativamente sulla valutazione finale del lotto.

Discorso a parte per quanto riguarda l'amianto in copertura: pur non necessitando *ex lege* di essere rimosso né incapsulato, in quanto non a contatto con gli ambienti di lavoro, è fuori di ogni dubbio che l'intervento incida sulla salubrità complessiva dell'impianto in relazione all'ambiente, generando un miglioramento complessivo della struttura, non quantificabile direttamente in termini economici, ma sicuramente presente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, è quindi parere dello scrivente che i lavori elencati, una volta eseguiti, possano portare a un netto miglioramento nella valutazione del lotto desunto dal valore delle opere elencate alla voce impianto antincendio e impianto elettrico come sotto riportate:

€ 137.127,68 + € 288.915,00 = € 426.042,68 rimanendo non quantificabile, seppur presente l'aumento di valore derivante dalla bonifica dell'amianto, come sopra descritto

sulla base di quanto sopra esposto dunque, è opinione del sottoscritto che i lavori da eseguirsi possano portare un incremento di valore pari perlomeno a € 400.000,00 portando quindi il valore del lotto a

4
€ 2.825.000,00 + € 400.000,00 = € 3.225.000,00

Padova, li 28.10.2018

Dott. Arch. Fabio Marchesini