

Padova 08.04.2025

## RELAZIONE TECNICA

### BENI IMMOBILI IN COMUNE DI CERVARESE SANTA CROCE – PD

#### ▪ LOTTO UNICO

- DITTA INTESTATA - DIRITTI E QUOTE .....	PAGG.	03
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFINI - VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE .....	PAGG.	03
- UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI .....	PAGG.	03÷06
- NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER .....	PAGG.	06÷09
DESTINAZIONE URBANISTICA		
TITOLI EDILIZI-AMMINISTRATIVI		
OPERE REGOLARI/IRREGOLARI - SANABILITÀ		
AGIBILITÀ - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA		
A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA		
CONCLUSIONI - TRASFERIBILITÀ DEI BENI IMMOBILI		
- PROVENIENZA VENTENNALE .....	PAGG.	09
- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO .....	PAGG.	09÷12
- ALTRI VINCOLI/ONERI .....	PAGG.	12
- OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE .....	PAGG.	12
- STIMA DEL VALORE .....	PAGG.	12÷13
- ALLEGATI .....	AL TERMINE RELAZIONE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
ALL. 01 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE		
ALL. 02 – DOCUMENTAZIONE ART. 173 QUARTER		
ALL. 03 – PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI		
ALL. 04 – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI A FAVORE/CARICO		

I beni immobili, acquisiti alla Procedura di Liquidazione, costituiscono il seguente

**LOTTO UNICO**

- 4 **Intera piena proprietà di un fabbricato ad uso artigianale della superficie coperta (edificata) di mq 520 circa, con terreno coperto e scoperto della superficie complessiva di mq 1.540 (catastali), sito in comune di Cervarese Santa Croce, Pd, via Bacchiglione 31, località Fossona.**



RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
LOTTO UNICO

12 **Intera piena proprietà** di un **fabbricato ad uso artigianale** con **terreno coperto e scoperto** della superficie di mq. 1.540 (catastali), di cui mq 520 circa coperti (edificati) e mq 1.020 circa scoperti, sito in comune di **Cervarese Santa Croce**, Pd, via Bacchiglione 31, località Fossona.

16 **DITTA INTESATA – DIRITTI E QUOTE**

**PROPRIETÀ** con sede in Cervarese Santa Croce, Pd - **INTERA PIENA**

20 **IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFINI – VARIAZIONI-REGOLARITÀ CATASTALE**  
– cfr. all. 1 –

24 **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

In comune di **Cervarese Santa Croce**, Pd

- **FABBRICATO**, ad uso artigianale, catastalmente identificato al **N.C.E.U.-Catasto Fabbricati**

fg.	mapp.	cat.cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita cat. €
4	287	D/7	--	--	--	3.356,47

28 - **TERRENO**, coperto e scoperto, catastalmente identificato al **N.C.T.R.-Catasto Terreni**

fg.	mapp.	qualità	classe	superf. ha. are. ca
4	287	ente urbano	--	00.15.40

32 **CONFINI**

Secondo la mappa del catasto terreni, fg. 4, da nord: strada arginale su fossato, mapp. 472, 581, 582, 336, 337, 338, 294 (viabilità pubblica di Bacchiglione), 286.

36 **VARIAZIONI CATASTALI – REGOLARITÀ CATASTALE**

Il censimento catastale è formalmente regolare, si richiamano tuttavia le difformità planimetriche catastali derivanti dalle irregolarità edilizie-amministrative in seguito descritte.

40 **UBICAZIONE-DESCRIZIONE-CONSISTENZA DEI BENI**

44 Trattasi di un **fabbricato ad uso artigianale**, con **terreno coperto e scoperto**, sito in comune di **Cervarese Santa Croce**, Pd, via Bacchiglione 31, località Fossona.

48 Il **terreno** di sedime del fabbricato, di forma quadrilatera regolare, pianeggiante, della superficie complessiva, coperta e scoperta, di mq 1.540, di cui mq 520 circa coperti (edificati) e mq 1.020 circa scoperti (area cortilizia, accesso e recesso pedonale e carraio, manovra e parcheggio), è accessibile dalla viabilità pubblica di via Bacchiglione, in zona produttiva-artigianale, ad est del territorio comunale di Cervarese Santa Croce, Pd, a circa 2,5 km a nord del centro municipale.

52 Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni '80 (Conc. Ed. 30.11.1988 e 02.10.1989, abitabilità 01.12.1989), si compone di

56 - un fronte ad uso hall-ingresso-uffici, su due livelli, piano terra e primo, edificato con criteri tipici dell'edilizia civile corrente: murature in elevazione in blocchi, intonacatura interna ed esterna, solai piani in laterocemento, divisori e tramezze in tavelle di laterizio ed intonacatura al civile, pavimentazioni in piastrelle di ceramica-gres; alcune pareti divisorie e pavimenti sono realizzati in pannelli di legno OSB, con funzione decorativa di industrial-design.



64 - un blocco retrostante, più consistente, ad uso capannone artigianale, edificato con criteri e tecniche comunemente riferibile all'edilizia industriale del periodo: strutture in elevazione a telaio travi-pilasti in cemento armato (c.a.) prefabbricato ed – in parte – precompresso, solai piani di copertura in tegoli "TT" in c.a. precompresso, murature di tamponamento perimetrali in blocchi con intonacatura interna ed esterna, finestre a nastro orizzontale, pavimentazione in cemento industriale liscio a macchina; blocco servizi-wc ed accessori con divisori e tramezze in tavelle di laterizio, intonacatura interna al civile e parziale rivestimenti in piastrelle di ceramica, pavimentazioni in piastrelle di ceramica-gres;

72 Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato sono, per la parte edilizia, strutturale-muraria e delle opere di finitura interna, nel complesso buone; diversamente, le componenti impiantistiche elettriche, idro-sanitarie, termo-clima, oltre che essere naturalmente conformate sul lay-out funzionale del passato utilizzo, risentono maggiormente dell'obsolescenza tecnica e della mancata manutenzione degli ultimi anni e devono essere verificate ed integrate sostanzialmente; tanto per i necessari adeguamenti tecnico-normativi, quanto per l'adeguamento funzionale ai futuri riutilizzi del fabbricato.

76 **COMPOSIZIONE - CONSISTENZA**

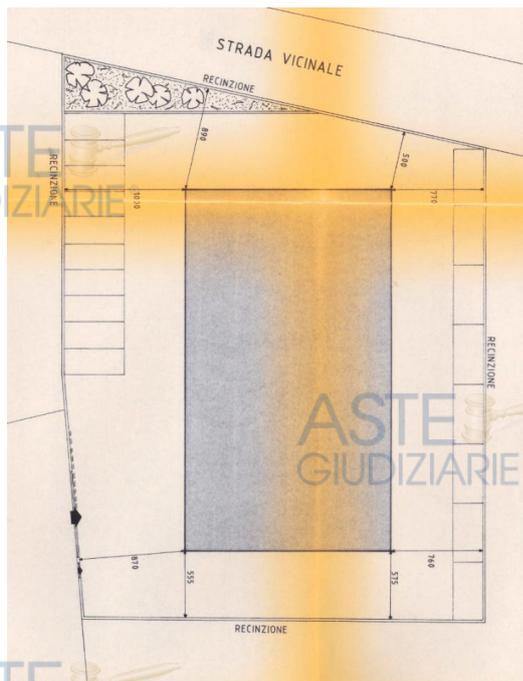
**Fabbricato piano TERRA**

- fronte – ingresso-hall-uffici, vano scala, servizi-wc, stanza blindata (ex magazzino pellami pregiati), sup.

80

lorda mq 90 circa, altezza netta interna ml 2,70;

- capannone – vano principale ad uso laboratorio, sup. lorda mq 370 circa, altezza interna netta ml 5,40 circa (sotto anima tegolo “TT” di copertura) - ml 5,90 circa (intradosso piano); vani accessori diretti vari (mensa, spogliatoio, servizi-wc) sup. lorda mq 51 circa, accessori indiretti (centrale termica) mq 9,00 circa, altezza netta interna ml 2,70



84 **Fabbricato piano PRIMO**

- fronte – vano scala, sala esposizione, ufficio, sup. lorda mq 90 circa, altezza netta interna ml 2,90÷3,00;
- capannone – soppalco ad uso magazzino, sup. lorda mq 60 circa, altezza interna netta ml 2,45 circa (sotto anima tegolo “TT” di copertura) – ml 2,95 circa (intradosso piano).

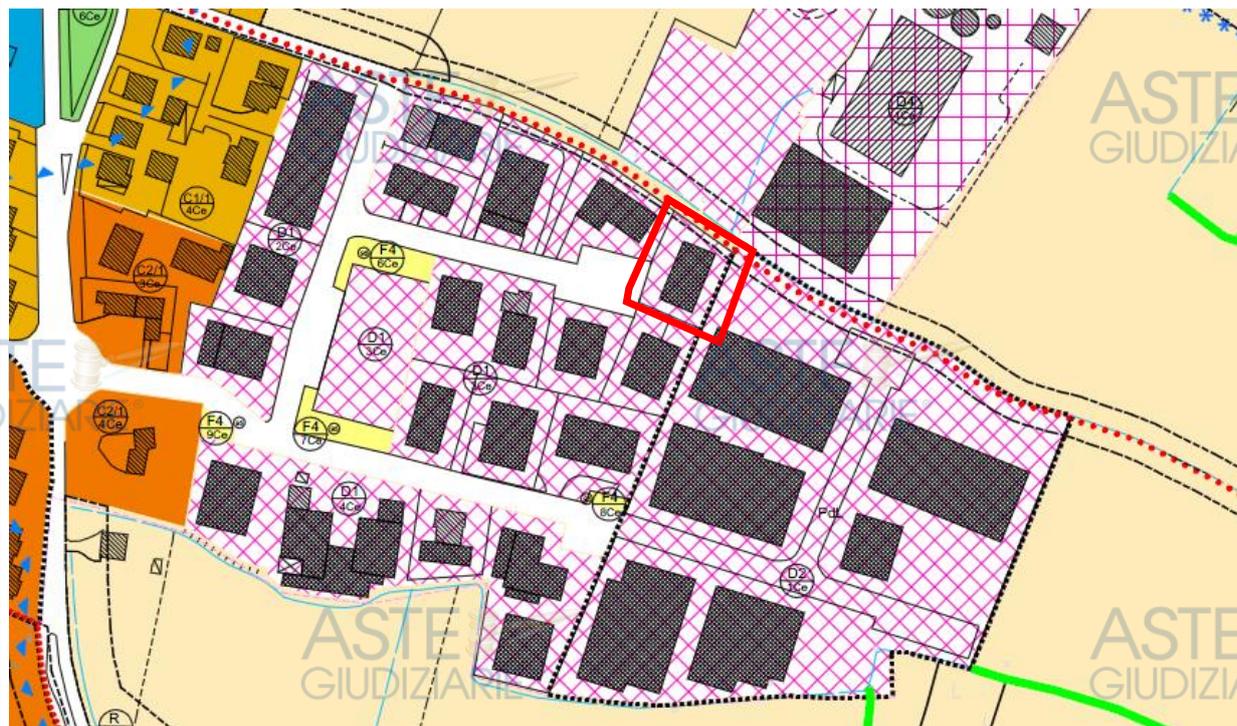
88 **Terreno**

- sup. catastale mq 1.540
- sup. edificata mq 520 circa
- sup. scoperta mq 1.020 circa

**NOTIZIE EX ART. 173 QUARTER**  
– cfr. all. 2 –

DESTINAZIONE URBANISTICA

96



100

104

108

Il terreno di sedime del fabbricato ricade – vigente P.I. – in **Z.T.O. D1** - Zona Territoriale Omogenea produttiva di consolidamento (esistenti), principalmente normata dall’art. 18 delle N.T.O. del P.I. che prescrive quanto segue:

... “ **Art. 18 Zona Omogenea D1 e D2**

112

**1. Zone produttive per insediamenti industriali - artigianali – direzionali – commerciali esistenti e di progetto.**

**2. Le destinazioni d’uso ammesse sono:**

- *Costruzione ad uso industriale, artigianale, direzionale e commerciale. Alloggio di servizio del custode o alloggio del titolare dell’azienda con un massimo di mc 500 per unità produttiva (autorimessa compresa);*

- 116 - Magazzini, depositi;  
- Uffici pertinenti all'attività, mense, locali di riposo e svago;  
- Impianti tecnologici;  
- Infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- 120 - Mostre;  
- I locali e le strutture indicate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303 "Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro" e successive modificazioni;  
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale.
- 124 **3. Modi di intervento:**  
Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- 128 Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;  
Tipo c) con strumento urbanistico attuativo.
- 4. Parametri edificatori:**  
Tipologia edilizia : edifici secondo le esigenze produttive.
- 132 Superficie coperta : 60% della superficie fondiaria, (80% previo parere dei vigili del fuoco, del Consorzio di Bonifica e del rispetto delle distanze).  
Numero massimo dei piani per la sola residenza : 2 fuori terra  
Altezza massima del fabbricato: H = ml. 12.00.
- 136 Lotto minimo per nuovi insediamenti: mq 1.000  
Per specifici impianti o esigenze produttive, previo parere della Commissione Edilizia Comunale e dell'Ufficio Tecnico, il Consiglio Comunale potrà autorizzare altezze diverse.  
E' consentito il frazionamento di fabbricati, con le relative aree scoperte di pertinenza, nel caso di edifici modulari; la superficie minima complessiva (edificio ed aree di pertinenza) di ciascuna unità immobiliare risultante non potrà essere inferiore a mq.
- 140 500.  
Sistemazioni esterne : le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, entrambi dimensionati in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria. Nel caso di destinazioni commerciali o direzionali, all'interno della superficie del lotto devono essere reperiti gli appositi spazi a standard che dovranno essere ceduti al Comune, o vincolati ad uso pubblico, comunque tramite apposita convenzione che disciplini anche gli oneri di manutenzione. Nel caso ciò non fosse possibile, le aree a standard potranno essere monetizzate in base ai costi reali per la loro realizzazione indicizzati su base annua.
- 144 Fasce di rispetto : le fasce di rispetto previste possono computarsi nell'edificabilità dell'area; tali fasce possono peraltro essere utilizzate ai fini della realizzazione degli standard.
- 148 In tali zone è consentito l'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante con relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e per il lavaggio, nel rispetto del D.Lgs. 11.2.98 n°32, per rispettare le disposizioni di legge vigenti.
- 152 Sono comunque da escludere l'insediamento di nuove attività che rientrino nell'elenco di cui alla lettera "c" dell'elenco delle industrie insalubri di prima classe riportate nell'elenco del D.M. della Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed

*integrazioni, e di quelle considerate a rischio di incidente rilevante secondo il D.P.R. 175/88.*

*Per la Z.T.O. D1/1Ce valgono le seguenti prescrizioni:*

156 - è vietato ogni accesso dalla Strada "Giana" definita Strada Parco;

*Per la Z.T.O. D2/1Ce valgono le seguenti prescrizioni:*

- è vietato ogni accesso dalla Strada "Giana" definita Strada Parco;

160 *Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte sui quattro lati a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m 2,20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta (e pertanto senza vincoli di superficie massima) ma soggette alle distanze di legge dai confini e dalle strade.*

#### TITOLI EDILIZI-AMMINISTRATIVI

164 Il fabbricato è stato realizzato a seguito di

- Concessione Edilizia n. 791 del 02.12.1988;
- Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n. 857 del 25.10.1989;

cui seguivano

- 168
- relazione di collaudo statico prot. 12452 del 23.10.1989 del Genio Civile;
  - certificazione di regolare esecuzione del Direttore dei Lavori;

e successivamente reso agibile con

- Permesso di agibilità n. 97/278 del 01.12.1989.

172

#### OPERE REGOLARI/IRREGOLARI - SANABILITÀ

Al sopralluogo, dal confronto tra i rilievi in sito ed i titoli edilizi rilasciati, sono emerse le seguenti difformità:

- 176
- differenza di quota della pavimentazione interna, indicata in progetto autorizzato a cm + 50 rispetto alla quota cm ± 0,00 esterna di riferimento e la quota effettivamente realizzata, con conseguenti differenze anche nelle altezze nette interne (da progetto cm 480+30 = cm 510 sotto-tegoli di copertura, rilevati cm 540), salva l'altezza complessiva di imposta della copertura;
  - esecuzione di una scala interna fissa, in metallo, di accesso al soppalco posto sopra il blocco servizi del personale;
- 180

Si dovrà procedere con una pratica di regolarizzazione, secondo criterio della "doppia conformità" - artt. 36÷37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

184 Per tali incombenze si stima un costo di circa € 6.500,00, comprensivo di spese tecniche (rilievo e pratica di sanatoria, nuovo accatastamento, nuova agibilità, ... ), spese amministrative e sanzioni.

Le ulteriori spese per adeguamento ed aggiornamenti impiantistici e per rilascio delle certificazioni di conformità impiantistica, sono considerate in fase di stima, nella valutazione relativa alle condizioni generali dei beni.

188 Si sono riscontrate solo parzialmente, rilievo topografico non eseguito, le corrette distanze del fabbricato dai confini.



**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO**

– risultanze alla Cons.RR.II. di Padova - agg. al 20.03.2025 –

– cfr. all. 4 –

224

Sui beni periziati in Cervarese Santa Croce, Pd

228

attualmente identificati al

N.C.T.R.-Catasto Terreni, fg. 4, mapp. 287 di ha 00.15.40

N.C.E.U.-Catasto Fabbricati, fg. 4, mapp. 287, sub. - -, cat. D/7

gravano le seguenti ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI pregiudizievoli

232

- **ISCRIZIONE nn. 24008/3725 R.G./R.P. del 29.09.1989**

**Ipoteca volontaria** del 27.09.1989, rep./racc. 54053/ - - del notaio dr. Donato Cazzato di Padova.

Nota

236

Trattasi di iscrizione ultraventennale, **non rinnovata e decaduta** – art. 2847 del C.C.

- **ISCRIZIONE nn. 6144/898 R.G./R.P. del 10.03.1990**

**Ipoteca volontaria** del 09.03.1990, rep./racc. 6144/ - - del notaio dr. Donato Cazzato di Padova.

Nota

240

Sussiste

- annotamento di conferma del 16.05.1990 ai nn. R.G./R.P. - - / 1850

Trattasi di iscrizione ultraventennale, **non rinnovata e decaduta** – art. 2847 del C.C.

244

- **ISCRIZIONE nn. 25863/6690 R.G./R.P. del 02.08.1999**

**Ipoteca volontaria** del 27.07.1999, rep./racc. 38860/ - - del notaio dr. Loris Camporese di Abano Terme, Pd.

Nota

248

Sussiste

- **Comunicazione** n. 5714 del 07.12.2015 di **estinzione dell'obbligazione e di cancellazione totale** (art. 13 - D.L. 7/2007 e art. 40 bis - D.Lgs. 385/1993).

252

- **ISCRIZIONE nn. 4430/981 R.G./R.P. del 07.02.2002**

**Ipoteca volontaria** del 04.02.2002, rep./racc. 49041/ - - del notaio dr. Loris Camporese di Abano Terme, Pd.

Nota

256

Sussiste

- Annotazione ai nn. 24581/4212 R.G./R.P. del 24.06.2011 di modifica ed integrazione alle condizioni di mutuo.

260

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** ai nn. 1924/294 R.G./R.P. del 20.01.2022

▪ **ISCRIZIONE nn. 51520/13507 R.G./R.P. del 22.09.2006**

**Ipoteca volontaria** del 13.09.2006, rep./racc. 67016/16016 - del notaio dr. Loris Camporese di Abano Terme, Pd.

Nota

264

Sussiste

- Annotazione ai nn. 24582/4213 R.G./R.P. del 24.06.2011 di modifica ed integrazione alle condizioni di mutuo.

268

▪ **ISCRIZIONE nn. 33281/5356 R.G./R.P. del 14.11.2014**

**Ipoteca legale** del 31.10.2014, rep. 637/7714 di Equitalia Nord S.p.A.

272

▪ **TRASCRIZIONE nn. 17016/10895 R.G./R.P. del 24.05.2016**

**Atto di pignoramento immobiliare** del 24.05.2016, rep. 95/2016 di Equitalia Nord S.p.A.

Nota

Sussiste

- **Annotazione** ai nn. 16295/2839 R.G./R.P. del 03.05.2018 **di cancellazione.**

276

▪ **TRASCRIZIONE nn. 15029/9883 R.G./R.P. del 20.04.2018**

**Atto di pignoramento immobiliare** del 19.04.2018, rep. 314/2018 di Agenzia delle Entrate Riscossione

Nota

280

Sussiste

- **Annotazione** ai nn. 27491/3494 R.G./R.P. del 01.07.2022 **di cancellazione.**

284

▪ **ISCRIZIONE nn. 1924/294 R.G./R.P. del 20.01.2022**

**Ipoteca volontaria** in rinnovazione del 04.02.2002, rep./racc. 49041/ - - del notaio dr. Loris Camporese di Abano Terme, Pd.

Nota

Formalità di riferimento

288

- **iscrizione nn. 4430/981 R.G./R.P. del 07.02.2002**

**ipoteca volontaria** del 04.02.2002, rep./racc. 49041/ - - del notaio dr. Loris Camporese di Abano Terme, Pd.

292 ■ **ISCRIZIONE nn. 34672/5784 R.G./R.P. del 18.09.2024**

**Ipoteca amministrativa di riscossione** del 03.09.2024, rep./racc. 315/2024 di Abaco S.p.A. di Padova.

296 **ALTRI VINCOLI/ONERI**  
Per le caratteristiche dei beni, non si rilevano aspetti relativi ad oneri-vincoli di carattere condominiale – delibere per spese di manutenzione - debiti condominiali - altri vincoli e/o convenzioni - diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei.

300 Non vi sono, trascritti, diritti di comproprietà con soggetti estranei, vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura di liquidazione od altri vincoli pregiudizievoli alla libera circolazione degli immobili.

304 **OCCUPAZIONE-LOCAZIONE-PRELAZIONE**  
Dalle informazioni disponibili l'immobile risulta libero da contratti di locazione / comodato d'uso a favore di terzi.

308 **STIMA DEL VALORE**  
Si stima il valore economico di mercato dell'immobile, come segue:

CAPANNONE + UFFICI + TERRENO		SUPERFICI LORDE	ALTEZZE NETTE -MEDIA-	PARAM. OMOG.	SUPERFICI COMMERCIALI		STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO						VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO	VALORE DI STIMA	
							VALORE UNITARIO MEDIO DI RIF.	COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO			VALORE DI STIMA
								VETUSTA	CONSISTENZA	UBICAZIONE	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI				
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14		
PIANO TERRA	VANI PRINCIPALI HALL-UFFICI	90,00	2,70	1,00	90,00										
	CAPANNONE	370,00	5,40÷5,90	1,00	370,00										
CAPANNONE + UFFICI + ACCESSORI	VANI ACCESSORI DIRETTI	51,00	2,70	0,90	45,90										
	VANI ACCESSORI INDIRETTI	9,00	2,70	0,70	6,30										
					<b>746,20</b>	850,00	0,90	0,90	1,00	0,85	<b>585,23</b>	<b>436.694,90</b>			
PIANO PRIMO	VANI PRINCIPALI UFFICI	90,00	2,90÷3,00	1,00	90,00										
	UFFICI + ACCESSORI	60,00	2,45÷2,95	0,70	42,00										
TERRENO	AREA COPERTA -EDIFICATA -	520,00	--	0,00	0,00										
	AREA SCOPERTA -CORTILE -	1.020,00	--	0,10	102,00										

All'importo di stima – intera piena proprietà – determinato in € 436.694,90 vanno ancora detratti i costi di



312 regolarizzazione edilizia-amministrativa e catastale stimati in € 6.500,00  
**Ne deriva un valore di stima – per l'intera piena proprietà – arrotondato ad € 430.000,00 – euro quattrocento-trentamila/00**



316 NOTE ALLA TABELLA DI STIMA

- Colonne 03÷07 – si determina la superficie media commerciale a mezzo di coefficienti di omogenizzazione delle diverse superfici/destinazioni;
- Colonna 08 – si attribuisce un valore unitario (€/mq) medio di riferimento in base a valori di comparazione rilevati sul mercato / valori OMI / borsini immobiliari;
- Colonne 09÷11 – si attribuiscono coefficienti di mediazione relativamente a vetustà / consistenza / ubicazione rispetto ai valori medi assunti a termine di comparazione;
- Colonna 12 – si attribuisce un coefficiente di deprezzamento per le caratteristiche delle vendite giudiziarie (art. 2922 del C.C.) - assenza di garanzia per vizi;
- Colonne 13 – il valore unitario (€/mq) come determinato, pari ad €/mq 585 circa è in linea con le ricerche di mercato eseguite:



324

- valori O.M.I. medi – 2° semestre 2024
- destinazione produttiva zona periferica D2 – condizioni medie-normali = €/mq 400,00÷550,00
- destinazione produttiva zona produttiva E3 – condizioni medie-normali = €/mq 500,00÷650,00



328 - ricerca comparabili  
- via dell'industria 8 – sup. mq 500 (p.T.) + mq 500 P.1) = € 650.000,00 = €/mq 650,00

332

Arch. Marco Calderone

