Geom. Paolo Rampazzo
via Brescia, 32
35030 RUBANO (PD)
Tel. 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **Fallimento n. 288/2015 R.G.**
"EDILFACCIOLI GIORGIO S.r.l."

Giudice Delegato : **Dott. G.G. AMENDUNI**

Curatore Fallimentare : **Dott. Marco RAZZINO**

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Rubano, 21.09.2026

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, su istanza del Curatore Fallimentare dott. M. Razzino in data 05.06.2026, il sig. G.D. Dott. G. Amenduni autorizzava in data 08.06.2026 lo scrivente geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei geometri della provincia di Padova, con studio in Rubano (PD), via Brescia, 32, quale CTU della presente procedura fallimentare conferendo l'incarico di aggiornare la precedente stima del 03.03.2016.

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'aggiornamento dell'elaborato peritale, rinnovando le visure ipocatastali e compiendo altresì tutte le dovute ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con acquisizione di nuovo Certificato di destinazione urbanistica.

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, come segue:

Comune di Ospedaletto Euganeo,

N.C.T. – fg. 14

mapp. 336, semin.arb., cl. 4, di are 27.95, R.D. € 20,11 – R.A. € 12,99;

mapp. 350, seminativo, cl. 4, di are 00.55, R.D. € 0,40 – R.A. € 0,26;

mapp. 873, seminativo, cl. 4, di are 12.62, R.D. € 9,08 – R.A. € 5,87;

mapp. 875, seminativo, cl. 4, di are 02.33, R.D. € 1,68 – R.A. € 1,08.

Tra confini, rispetto N.C.T. (salvis): a nord strada pubblica S.R. n. 10 "Padana Inferiore" via Maggiore, ad est mapp.li 356 e 1002, a sud mapp.li 288 e 126, ad ovest mapp.li 237, 84, 800 e 801.

I beni sono intestati alla ditta "EDILFACCIOLI GIORGIO S.r.l.", con sede in Monselice (PD), c.f. 04128130285, **proprietaria per la quota intera.**

Allo stato attuale l'immobile è risultato libero, a disposizione del Curatore Fallimentare.

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

STORIA VENTENNALE

Circa la regolarità dei passaggi, anteriormente al ventennio, l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di:

- Faccioli Adriano, n. ad Este (PD) il 11.07.1929, pieno proprietario (in forza di atto pubblico in data 12.06.1981 a rogito del Notaio Aprico di Este (PD), Rep. n. 1873);
- successivamente, in forza di denunzia nei passaggi per causa di morte del 20.03.1998 n. 8723.1/1998 in atti dal 09.01.2001 (Prot-n. 7957), registrata ad Este al n. 92 Vol. n. 490 del 18.09.1998-successione di Faccioli Adriano, l'originaria consistenza dei beni passava in carico ai sigg.ri Faccioli Giorgio, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 22.02.1966, c.f. FCC GRG 66B22 G167T (legale rappresentante della fallita), Faccioli Paola, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 12.06.1961 e Faccioli Stefano, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 26.12.1962, per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;
- successivamente, in forza di compravendita in data 09.12.2000 a rogito del Notaio Carlo Alberto Busi di Padova, Rep. n. 2412/1175, i beni passavano in carico al sig. Faccioli Giorgio, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 22.02.1966, c.f. FCC GRG 66B22 G167T (legale rappresentante della fallita), per la quota intera;
- infine, in forza di atto pubblico in data 28.12.2012, Nota presentata con Modello Unico n. 182.1/2013 in atti dal 14.01.2013, Rep. n. 22116/12089, rogante Notaio Carlo Alberto Busi di Padova, trascritto a Padova-Sez. Este il 28.12.2012 ai nn.ri 290/182-conferimento in società, i beni passavano in carico all'attuale società fallita, per la quota intera del diritto di proprietà.

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 21.09.2026 (Conservatoria RR.II. di Padova-Sez. Este).

TRASCRIZIONI

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

1) nn. 681/479 del 17.02.2016 (sentenza dichiarativa fallimento)

a favore: massa dei creditori fallimento "Edilfaccioli Giorgio S.r.l.";

a carico: "EdilFaccioli Giorgio S.r.l.", sopra generalizzata società fallita;

titolo: atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento in data 14.12.2015, n° 292/2015 di Rep. – Tribunale di Padova;

beni colpiti: i beni sopra descritti per la quota intera del diritto di proprietà.

N.B. si richiama tra le trascrizioni pregiudizievoli la scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 09.05.2001, Notaio Sergio Cardarelli di Padova, Rep. n. 70882, trascritta a Padova in data 06.06.2001 ai nn.ri 2797/1981, con la quale il sig. Faccioli Giorgio (oltre ad altri) stipulava una convenzione edilizia con il Comune di Ospedaletto Euganeo, gravante, tra gli altri, gli immobili di cui al N.C.T. Comune di Ospedaletto Euganeo, fg. 14, mapp.li 94, 336, 356, 357, 350/porz. (originanti gli attuali beni appresi alla procedura).

Nel quadro "D" della nota di trascrizione stessa viene riportato quanto segue: "Si precisa che "*la ditta lottizzante*" che presta al Comune di Ospedaletto Euganeo la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità dell'immobile sopra descritto, si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero secondo gli elaborati di progetto che si trovano depositati in atti del Comune di Ospedaletto Euganeo; progetto del quale le parti dichiarano espressamente di conoscere e di approvarne il contenuto quale parte essenziale della presente convenzione, nonché secondi le disposizioni che verranno impartite dal Comune stesso nel corso dell'esecuzione delle opere anche in funzione della reale situazione di fatto e alla natura e consistenza dei terreni, che dovranno contenere le situazioni e sovrastrutture di urbanizzazione, progettate, assumendo, "*la ditta lottizzante*", in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti in atto per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il piano di recupero ha efficacia per 10 anni".

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

***

ISCRIZIONI

1) nn. 2972/614 del 24.05.2010 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca Atestina di Credito Cooperativo" Soc. Coop., con sede in Este (PD), c.f. 03260870286;

a carico: Faccioli Giorgio, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 22.02.1966;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario della durata di anni 20 – atto Notaio Carlo Alberto Busi di Padova in data 14.05.2010, Rep. n. 18553/9818, per la somma complessiva di € 2.400.000,00 (capitale € 1.200.000,00);

beni colpiti: Comune di Ospedaletto Euganeo, N.C.T. – fg. 14, mapp.le 336, 350, 873 (identificativo immobile nella formalità precedente 94/B), 875 (identificativo immobile nella formalità precedente 357/B), per la quota intera del diritto di proprietà.

N.B. Nel quadro "D" della nota di iscrizione viene precisato (tra l'altro) quanto segue: "Si precisa che Faccioli Giorgio è titolare e firmatario dell'impresa individuale "Fa.Ba. di Faccioli Giorgio"…omissis".

N.N.B. la presente iscrizione presenta n° 3 annotazioni e più precisamente:

- annotazione presentata il 30.05.2014, registro particolare n. 319 – registro generale n. 2265, "Riduzione di Somma";
- annotazione presentata il 30.05.2014, registro particolare n. 320 – registro generale n. 2266, "Erogazione a saldo";
- annotazione presentata il 30.05.2014, registro particolare n. 321 – registro generale n. 2267, "Rideterminazione del piano di ammortamento".

A seguire si riporta l'ultima annotazione sopra indicata.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE

nn. 2267/321 del 30.05.2014 (annotazione a iscrizione)

a favore: "Banca Atestina di Credito Cooperativo" Soc. Coop., con sede in Este (PD), c.f. 03260870286;

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

a carico: Faccioli Giorgio, n. ad Ospedaletto Euganeo (PD) il 22.02.1966;

titolo: annotazione a iscrizione, rideterminazione del piano di ammortamento – atto Notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero (PD) in data 13.05.2014, Rep. n. 23645/12998 – formalità di riferimento iscrizione numero particolare 614 del 24.05.2010.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di quattro particelle di terreno le quali formano un lotto della superficie complessiva di catastali mq. 4.345, sito in Ospedaletto Euganeo (PD), alla via Maggiore, ad est e sud del civico 13.

Le particelle, distinte al Catasto Terreni, formano di fatto un unico appezzamento di terreno sito nelle vicinanze del centro del paese (ml. 500), in posizione comoda ai servizi sia commerciali che sociali del modesto Comune.

Il lotto si presenta con una forma ad "L" maggiormente sviluppata lungo la direttrice nord-sud e da sud verso est sul retro del mapp.le 356.

Il lotto faceva originariamente parte di un più ampio piano di recupero (denominato "Ca Rizzi") che prevedeva un intervento a destinazione mista residenziale e commerciale di cui alla convenzione sopra citata, stipulata con il Comune di Ospedaletto Euganeo: con delibera di C.C. n. 13 del 28.03.2012 si è proceduto ad adottare la variante parziale al P.R.G. "Adozione variante parziale al P.R.G. vigente art. 50 comma 4 lett. a) – suddivisione in due ambiti D3 1.1 e D3 1.2 – Zona territoriale omogenea D3-1". Pertanto allo stato attuale, urbanisticamente, il lotto si presenta libero da vincoli.

L'area si presenta incolta e non lottizzata; la stessa risulta recintata sui lati est (sul mapp.le 1002), sud ed ovest a mezzo di muretta in calcestruzzo con rete metallica su stanti in acciaio, mentre sul lato nord è presente un cancello manuale ad anta sulla strada pubblica: la recinzione della particella 873 sul mapp.le 356 è presente e collocata sul confine di proprietà mentre la recinzione est delle particelle 336 e 875 sul mapp.le

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

356 non si presenta sul confine. Si noti che il mapp.le 356 e l'abitazione ivi edificata sono di proprietà del sig. Faccioli.

La superficie del lotto si presenta prevalentemente piana con qualche cumulo di terra o sabbia: allo stato attuale risulta ricoperta da vegetazione (erba regolarmente sfalciata).

L'accesso al lotto è possibile da nord direttamente dalla strada pubblica a mezzo di ponte carrabile realizzato sulle particelle 350 e 875: dall'ingresso, verso sud si sviluppa una stradina bianca con iniziale andamento curvilineo la quale poi procede rettilinea per una lunghezza di ca. 50 ml.; la strada si presenta costeggiata da due murette di contenimento in C.A.

Da una ricognizione visiva ed in base a quanto affermato dal sig. Faccioli, l'area non presenta inquinanti e/o rifiuti né superficiali né interrati: lo stesso dichiara che nel corso degli anni 2000 ha provveduto a propria cura e spese alla demolizione di tutti i manufatti presenti (costruzioni precarie, ricoveri, annessi e piazzale) con conferimento presso le PP.DD. di tutto il materiale di risulta e rinvenuto.

Si segnala che a sud del lotto ad una distanza di ca. 50 ml. dal confine sud, si trova la strada ferrata elettrificata della linea Monselice-Mantova.

In base alle indagini svolte è emerso che l'area fornirebbe capacità edificatoria sia a destinazione residenziale che a destinazione commerciale: tuttavia, nelle prossime settimane la destinazione urbanistiche decadrà; maggiori dettagli saranno forniti nel successivo capitolo "Valutazione dei Beni".

La destinazione urbanistica dell'area rispetto al Piano Regolatore Generale vigente è desumibile dall'allegato CDU.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, in base alla documentazione fornita dalla proprietà, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) e da quanto esibito dalla stesso, è emerso che il ponte di accesso da nord è stato eretto in forza di:

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

- nulla osta Veneto Strade S.p.A. n. 21989/11 del 03.06.2011, successiva voltura e proroga del 17.07.2013 con prot. 26363/13, proroga del 14.08.2014 con prot. n. 28277/14, proroga del 09.09.2015 con prot. n. 30925/10;
- S.C.I.A. in data 13.11.2015, Prot. n. 0015819 – autorizzazione in essere.

Allo stato attuale i lavori risultano incompleti: manca la pavimentazione stradale in asfalto e l'installazione di un lampione per l'illuminazione pubblica.

VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione degli immobili, in questo caso, avviene con il metodo del valore di mercato per confronto diretto. La qualità del bene da stimare consisterebbe in una capacità edificatoria a destinazione residenziale e commerciale, secondo la seguente distinta:

mapp.le	*superficie (are)*
336	*27.95*
350	*00.55*
873	*12.62*
875	*02.33*
Sommano are	*43.45*

Estratto del CDU in data 06.07.2026:

Comune di Ospedaletto Euganeo (PD)

Foglio	Mappale	% ZTO D3	% ZTO C1.2	% ZTO C2/PER	Obbligo Strumento urb./attuativo Art.12, 13, 14
14	336	91,23 %	1,53 %	7,24 %	7,24%
14	350	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
14	873	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
14	875	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

Come di può desumere, eccezion fatta per 1,53% del mappale 336 che ricade in zona di completamento C1.2 (pari a mq. 42,76 ca), l'area ricade

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

in zona omogenea commerciale/produttiva D3 o C2PER in minima parte, soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo.

Nell'art. 12 del repertorio normativo, oltre agli indici di edificabilità, viene riportata una importante indicazione che si riporta a seguire:

> "*Ambito soggetto a decadenza quinquennale cui art. 18. co. 7 LR.11/2004 - decorrenza 12.11.2026 - dalla data di efficacia dell'approvazione del PAT (BUR.143 del 29.10.2021). A seguito della decadenza si applica l'art. 33 della LR. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree*".

Interpellato l'UtC per conferma, a partire dalla data del 12.11.2026 l'area seguirà l'art. 33 della L.R. 11/2004 che si cita:

> "*Art. 33 – Aree non pianificate.*
>
> *1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all' articolo 18, comma 7.*
>
> *2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*
>
> *3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001*".

In base a quanto sopra pertanto, nel brevissimo periodo, l'area perderà la propria capacità edificatoria divenendo "area bianca", assimilabile per destinazione, uso e qualità a quella agricola.

Pertanto, valutate le tempistiche della procedura, il sottoscritto perito stimatore prende atto della importante mutazione di destinazione dell'area, prendendo per assunto che la stessa risulti di fatto, ai fini della stima,

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

un'area priva di edificabilità (fino a nuova disciplina urbanistica delle aree stesse).

Sulla base di quanto rilevato nel territorio, a fronte della consultazione di banche dati ed esperti del settore in loco, si ritiene di fissare il seguente valore di mercato:

- € 5,00 /mq.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona in cui è situato, la propria commerciabilità alla luce della congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato per beni similari per destinazione e conformazione, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento alla prossima mutazione di destinazione d'uso:

Area Bianca

mq. 4.345,00 x € 5,00 /mq = € 21.725,00

Valore di stima, arrotondati **€ 22.000,00**

(€ ventiduemila/00)

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

*

ALLEGATI

n. 1 C.D.U.

n. 2 estratto NTO

n. 3 repertorio normativo

n. 4 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

*

Rubano, 21.09.2026

Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo

Perito Stimatore Geom. Paolo Rampazzo, via Brescia, 32 - 35030 RUBANO (PD) - Tel. 049/8975556
E-mail geom.rampazzo@libero.it - P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

ALL 1

COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO

35045 - PROVINCIA DI PADOVA

Partita IVA 00675340285 – Cod. Fiscale 82002370284 – Tel. (0429) 90683 – Fax 90786

AREA TECNICA
Edilizia Privata - Urbanistica

Applicare
Marca da bollo da € 16,00

Identificativo n.
Esente art. 18
D.P.R. 115/2002

Prot.

Prot. domanda: 7282 del 19.06.2026
Pratica SUAP: PMRNDR73S22D442Q-19012026-1734
Protocollo pratica REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0251727 del 19/06/2026

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

-Visti gli atti d'ufficio ed assunte le necessarie informazioni;
-Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

A richiesta del CTU Rampazzo Paolo nomina del 28/01/2016.

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica degli immobili censiti in Catasto:

1) Comune di Ospedaletto Euganeo (PD)

Foglio	Mappale	% ZTO D3	% ZTO C1.2	% ZTO C2/PER	Obbligo Strumento urb./attuativo Art.12, 13, 14
14	336	91,23 %	1,53 %	7,24 %	7,24%
14	350	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
14	873	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
14	875	100,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %

Agli effetti del P.I. II fase adottato con D.C.C. n. 27 del 25/07/2023 e approvato con D.C.C. n. 23 del 24/12/2024 ricade in:

- in zona territoriale Omogenea Commerciale/produttiva D3 (art. 27 NTO P.I. - L.R. 23/04/2004 n. 11), **SOGGETTA** a obbligo di strumento urbanistico attuativo (PUA) (art. 12/13 NTO P.I. - L.R. 23/04/2004 n. 11);
- in zona territoriale omogenea di completamento C1.2 (art. 21 NTO P.I. - L.R. 23/04/2004 n. 11);

* Copia conforme all'originale * Comune di Ospedaletto Euganeo Prot. N.0007825 del 06-07-2026 partenza Cat6 Cl.3

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO

35045 - PROVINCIA DI PADOVA

Partita IVA 00675340285 – Cod. Fiscale 82002370284 – Tel. (0429) 90683 – Fax 90786

- in zona territoriale Omogenea Commerciale/produttiva C2PER (art. 24 NTO P.I. - L.R. 23/04/2004 n. 11), **SOGGETTA** ad obbligo di strumento urbanistico attuativo PUA perequato (ex PRG) (art. 12/13/24 NTO P.I. - L.R. 23/04/2004 n. 11);

Si rilascia la presente su carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, lì 06/07/2026

IL RESPONSABILE V U.O.
AREA TECNICA

Arch. Romina Bottaro
documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n.82)

* Copia conforme all'originale * Comune di Ospedaletto Euganeo Prot. N.0007825 del 06-07-2026 partenza Cat6 Cl.3

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

ALL 2

- dei tipi di intervento definiti all'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone;
- per gli edifici residenziali esistenti in zona D1s, fino a quando non viene attuata la destinazione di PI, sono consentiti gli interventi cui al punto precedente, l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 m^3;

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti gli interventi definiti al precedente art.17 co. 7 delle presenti NTO nel rispetto dei parametri urbanistici definite dalle presenti norme e delle disposizioni fissate nel repertorio normativo. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	a blocco, in linea, a capannone comunque secondo le esigenze produttive. Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) rapporto di copertura massimo:	10% della superficie fondiaria;
c) standard:	come da art.15 delle NTO;
d) altezza massima:	m. 12,00; parametri diversi possono trovare riferimento nel repertorio normativo.
e) distacco tra fabbricati:	minimo m. 12,00 tra pareti finestrate. In caso di pareti non finestrate minimo m. 6.00;
f) distanza dai confini:	minimo m. 6 o distanze diverse nel rispetto del codice civile previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata;
g) distanza dal ciglio stradale:	minima m. 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m. 15,00, e superiore a m.15,00;
h) note:	- superficie permeabile nuove costruzioni ≥ 15% della superficie fondiaria; - Da/1: le parti perimetrali del lotto dovranno avere idonee fasce alberate per la schermatura antirumore; - D1s: la superficie scoperta serve per la movimentazione del terreno e degli inerti. Il perimetro interno dell'area, per una profondità di almeno m. 5,00, deve essere sistemato con siepe ed alberature ad alto fusto;

Articolo 27 Zona territoriale omogenea commerciale/produttiva (D3.c = di completamento, D3.e = di espansione)

1. La zona territoriale omogenea commerciale/produttiva è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 15 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
   - nelle zone D3c/1 e 2 - commerciale all'ingrosso, di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m^2);
   - nelle zone D3c/1 e 2 - attività connesse alla destinazione principale;
   - nelle zone D3c/1 e 2 - produttivo di tipo artigianale;
   - nelle zone D3c/1 e 2 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
   - nelle zone D3c/4, 5 e 6 - attività turistica-ricettiva;
   - nella zone D3c/7 - attività residenziale e commerciale all'ingrosso, di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m^2);
   - impianti tecnici in tutte le zone D3;
   - quanto legittimato alla data di adozione del primo PI;
   - nella zona D3c/3 - si recepisce l'esistenza della grande struttura di vendita presente nel territorio comunale, che però resta vincolata alla attuale destinazione.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
   - tutte le destinazioni non citate al co. 2 per le singole zone.
4. Nelle zone D3c/1 e 2 sono ammesse nuove costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 800 m^3 per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 300 m^2 nel rispetto dei parametri urbanistici, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

5. Per gli edifici esistenti, in questa ZTO il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto (piano di recupero) sulla base:
   - dei tipi di intervento definiti all'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone;
   - per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di PI, sono consentiti gli interventi cui al punto precedente, l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 m^3;

   nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti gli interventi definiti al precedente art.17 co. 7 delle presenti NTO nel rispetto dei parametri urbanistici definite dalle presenti norme e delle disposizioni fissate nel repertorio normativo. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	a blocco, in linea, a capannone comunque secondo le esigenze produttive. Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) rapporto di copertura	come indicato nel repertorio normativo;

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

	massimo:	
c)	standard:	come da art.15 delle NTO;
d)	altezza massima:	m. 12,00; altezze diverse possono trovare riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un PUA, con previsioni planivolumetriche;
e)	distacco tra fabbricati:	minimo m. 12 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza , ove previsto, PUA, con previsioni planivolumetriche;
f)	distanza dai confini:	Non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 6,00;
g)	distanza dal ciglio stradale:	minima 10,00;
h)	note:	- superficie permeabile nuove costruzioni ≥ 15% della superficie fondiaria; - la superficie scoperta deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature;

Articolo 28 Attività produttive in zona impropria

1. Con riferimento all'art. 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua negli elaborati "Disciplina del Suolo" le attività produttive da ampliare e/o confermare (con scheda puntuale) e le attività produttive da dismettere e trasferire.
2. Il PI stabilisce:
   a) attività da "ampliare e/o confermare ": sono attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT che non costituiscono turbativa ambientale soggetti a specifica scheda di intervento;
   b) attività da "trasferire": sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili risultano essere incompatibili, di conseguenza vanno trasferite.
3. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.
4. I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dalla zona territoriale omogenea nella quale risultano inserite e nei limiti dei parametri urbanistici della ZTO.
5. Gli interventi sulle attività in zona impropria, dovranno prevedere opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza e realizzare o concorrere all'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Le attività sopracitate dovranno essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità. Inoltre gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85).

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

Ist. n. 72 dep. 22/09/2026

ALL 3

Articolo 12 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D3 completamento – D3 espansione "

Zona Territoriale Omogenea	Ambito n.	Tipo Intervento	Rapporto di copertura %	Altezza del fronte massima	Riferimento principale alle NTA	Note
D3c	4	Diretto / Permesso di costruire convenzionato	40%	12,00		Grande struttura di vendita LR. 50/2012 Gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante cui art. 10 co. 1 c) del DPR. 380/2001 sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato
D3c	7	Strumento attuativo	30%	12,00		Piano di recupero. Il 50% della superficie coperta esistente abbia destinazione residenziale e il rimanente 50% della superficie coperta esistente abbia destinazione ad uso commerciale. Ambito soggetto a decadenza quinquennale cui art. 18. co. 7 LR.11/2004 - decorrenza 12.11.2026 - dalla data di efficacia dell'approvazione del PAT (BUR.143 del 29.10.2021). A seguito della decadenza si applica l'art. 33 della LR. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d

ALL 4

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di PADOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ESTE

Data 21/09/2026 Ora 15:00:37
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T93392 del 21/09/2026

per denominazione
Richiedente RMPPLA

Dati della richiesta

Codice fiscale:	04128130285 - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare:	dal 23/02/2016 al 21/09/2026
Tipo di formalità:	Trascrizioni contro - Iscrizioni contro - Annotazioni favore e contro

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	08/01/1998 al	21/09/2026
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1974 al	07/01/1998

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Firmato Da: PAOLO RAMPAZZO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE EC CA 4 Serial#: 7d5289c75a23ff83ab0b462510e00aafdb35477d