

Dott. Agr. Caprera Paolo

PADOVA P. Iva 01283920286  
Vicolo Mazzini 1 bis  
t/fax 049/651511 cell. 347/4276344  
Via Nicolodi 4  
t/fax 049/8642566 cell. 338/7581536  
email: [pcaprera@libero.it](mailto:pcaprera@libero.it), [p.caprera@conafpec.it](mailto:p.caprera@conafpec.it)

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

=====

Relazione integrativa alla Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

**CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO s.p.a.**

(Avv.ti K. Reinstadler – L. Corso)

contro

  
G.E. dott.ssa C. Zambotto

Fascicolo n° 638/15 R.G.E.

=====

L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Zambotto, ha disposto che il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, già nominato consulente tecnico dell'Ufficio nel procedimento in oggetto, risponda con relazione di chiarimenti alle osservazioni alla C.T.U. depositate da parte esecutanda.

**OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTANDA**

Le osservazioni poste alla C.T.U. hanno per oggetto il valore stimato del lotto 2, costituito dal fabbricato artigianale-industriale censito al C.F. al map. 1062 sub 6/12/13/14 e sue pertinenze (sedime e pertinenze censite al C.T. map. 1062 – Ente Urbano – di superficie catastale complessiva pari ad ha. 0.98.72).



Tale lotto di terreno presenta ulteriore capacità edificatoria non considerata dal C.T.U., bensì ammessa da quanto previsto e prescritto dalle N.T.O. del P.I. vigente e, più in particolare, dall'art. 35.

La cabina ENEL ed il fabbricato produttivo sono regolarmente concessionati e provvisti di Agibilità rilasciata dal Comune di Piombino Dese, ed una recinzione perimetrale racchiude la porzione di mappale 1062 in proprietà, mentre tutti i sottoservizi necessari all'eventuale ampliamento a destinazione artigianale, commerciale, industriale risultano presenti ed utilizzabili. La parte ancora ineditata del lotto risulta inghiaia e pronta per un'eventuale costruzione avendo già, al proprio interno, tutte le predisposizioni per l'allaccio ai pubblici servizi.

La superficie fondiaria ancora libera ai fini edificatori risulta pari a mq. 6045,86, per una superficie copribile del 50% (mq. 3.022,3) e per un valore unitario stimato di 60,00 €/mq., che complessivamente ammonta ad €. 362.751,60 (superficie stimata, invece, dal C.T.U. in €. 10,00/mq., quale pertinenza del fabbricato esistente).

**ALLO SCOPO DI INTEGRARE L'INCARICO IL C.T.U. :**

- ha eseguito ulteriori indagini urbanistiche ed amministrative presso gli Uffici Tecnici – Ed. Privata del Comune di Piombino Dese, confrontando i rilievi dello stato di fatto con le planimetrie allegare agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha reperito ogni ulteriore informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.



## RIESAMINA DEL LOTTO 2

### Approfondimento aspetti catastali

I beni in oggetto risultano catastalmente censiti:

- In ditta [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

C.F. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 21

- map. 1062 sub 12 – Cat. D/7 P.T. Via A. Pacinotti
- map. 1062 sub 13 – Cat. D/7 P.T. Via A. Pacinotti
- map. 1062 sub 14 – Cat. D/7 P.T-1 Via A. Pacinotti
- map. 1062 sub 6 – Cat. C/2 cl. 1 mq. 5 P.T. Via A. Pacinotti
- map. 1062 sub 11 - Cortile Via A. Pacinotti

C.T. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Fg. 21

- map. 1062 ettari 1 are 70 centiare 26 Ente Urbano

Il sottoscritto ribadisce che catastalmente il map. 1062 si configura come area di sedime e attualmente ampia pertinenza del fabbricato oggetto di stima (edificio ad uso artigianale); lo stesso presenta una superficie assai ampia, comprendendo anche sedime e pertinenza di altro fabbricato, nonostante, allo stato di fatto, sia delimitato da quest'ultimo da una recinzione, che lo suddivide quasi a metà.

Ad un'ulteriore osservazione dell'estratto mappa che si presenta in allegato, nessuna dividente è presente a segnalare la divisione reale delle due proprietà.

Solo l'elaborato planimetrico chiarisce la suddivisione presente allo stato di fatto della particella catastale, indicando con i sub.3-4-5-9 del map.1062 beni di altra proprietà.



Tale situazione catastale si è costituita sulla base dell'Atto d'obbligo (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535) costituito con atto in data 01/04/85 Rep. n° 23211 notaio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 16/04/85 ai n° 7515/5555.

Pertanto, per tale mappale necessitano, ai fini della vendita, se il G.E. lo autorizzerà, operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale della mappa e dell'elaborato planimetrico, risultando a tutt'oggi, peraltro, l'intero mappale (derivante dall'accorpamento degli originari mapp. 578 e 535) intestato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedasi visura catastale allegata).

#### Approfondimento aspetti relativi ai Registri Immobiliari

Nei beni sopra citati si confermano registrate le seguenti note pregiudiziali:

- Limitazioni derivanti dalla **Convenzione urbanistica** del 07/08/82 n° 1787 segretario comunale di Piombino Dese (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535), trascritta a Padova il 06/09/82 ai n° 16026/13379
- **Servitù di metanodotto** (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535) costituita con atto in data 28/02/83 n° 3246 notaio Martellozzo di Padova, trascritta a Padova il 22/03/83 ai n° 5389/4363
- **Atto d'obbligo** (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535) costituito con atto in data 01/04/85 n° 23211 notaio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 16/04/85 ai n° 7515/5555



- **Vincolo di inedificazione** (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535), atto del segretario comunale di Piombino Dese n° 2242 in data 25/03/85, trascritto a Padova il 11/05/85 ai n° 8849/6576
- **Vincolo distanza dal confine** (a carico degli immobili Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535) costituito con atto in data 21/09/98 n° 100258 notaio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 29/09/98 ai n° 26758/17715

### Approfondimento degli aspetti urbanistici

Le ulteriori indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comuni di Piombino Dese hanno permesso di confermare, con riguardo agli immobili sopracitati, la seguente istoria amministrativa:

- In base al vigente strumento urbanistico (P.A.T. approvato con Delibera C.C. n° 10/11), oltre al Piano degli Interventi e successive varianti, gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in parte in **zona DC artigianale, industriale e commerciale di completamento.**

L'edificazione è consentita ai sensi degli artt. 35-46 delle Norme Tecniche operative della Variante n° 3 al P.I., che si allegano alla presente relazione integrativa.

Si conferma anche la legittimazione edilizia del fabbricato ad uso produttivo, nonchè della cabina Enel.

### VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

Alla luce, quindi, delle ulteriori indagini effettuate è doveroso attestare che nel lotto in oggetto è presente un'ulteriore potenzialità edificatoria. La



complessa situazione catastale del map. 1062 ha fuorviato lo scrivente nell'individuazione di tale potenzialità, che sembrava essersi esaurita con l'edificazione del fabbricato attualmente presente.

Pertanto, tale capacità edificatoria andrà a sommarsi al valore del bene determinato nella precedente relazione peritale.

Ovvero, la valutazione del lotto deve essere comprensiva anche dell'ulteriore superficie edificabile ed effettivamente copribile, presente nel lotto stesso, superficie che risulta dalla differenza tra quella dell'intero lotto (mq. 9.872 ricavabili non dall'estratto mappa dall'elaborato planimetrico catastale) e l'area coperta dai fabbricati presenti, comprensiva della superficie vincolata da essi generata (mq. 3826,14); si viene a determinare, quindi, una superficie ancora edificabile pari a mq. 6045,86 (mq. 9872 - mq. 3826,14).

A riguardo dei valori unitari, il C.T.U. ritiene, comunque, di confermare l'attribuzione al capannone di un valore unitario piuttosto ridotto, tenendo conto dell'elevata cubatura del fabbricato stesso (che ne rende non troppo facile l'alienazione sul mercato), valore che oscilla attorno ad 80,00 €/mc..

Per quanto riguarda la stima dell'area edificabile, sentiti gli operatori immobiliari della zona, visti i prezzi utilizzati dal Comune di Piombino Dese, nonché utilizzando i prezzi di riferimento della Camera di Commercio della Provincia di Padova, e soprattutto in considerazione della forte contrazione del mercato immobiliare, il valore unitario che il sottoscritto indica, frutto della mediazione dei risultati delle diverse indagini esperite, è pari a 50,00 €/mq.

Pertanto, il valore del fabbricato identificato, è confermato pari a:

13.350,40 mc. x 80,00 €/mc. = €. 1.068.032,00



Mentre, la residua superficie edificabile è pari a:

6045,86 mq. x 50,00 €/mq. = €. 302.293,00

Occorre, però, considerare i **contratti di locazione**, ovvero:

1. alla ditta [REDACTED] contratto della durata di sei anni, stipulato in data 01/07/10, in scadenza, con canone di locazione annuo pari ad €. 16.200,00
2. alla ditta [REDACTED] contratto della durata di sei anni, stipulato in data 10/12/13, con canone di locazione annuo pari ad €. 16.800,00
3. alla ditta [REDACTED] contratto della durata di sei anni, stipulato in data 02/05/11, con canone di locazione annuo pari ad €. 28.800,00

Tali contratti prevedono il godimento del fabbricato in oggetto, situazione che determina un indubbio minor valore complessivo dello stesso, da quantificarsi sul mercato del bene in circa il 5% del valore libero dal vincolo contrattuale.

Pertanto, il valore del fabbricato (capannone) si attesta, all'attualità, in:

€. (1.068.032,00 x 0,95) = €. 1.014.630,40

Necessita, come indicato nella relazione d'Ufficio, detrarre a tale valore le operazioni di frazionamento ed allineamento del map. 1062 Fg. 21 del C.T., oltre al costo di demolizione della cabina e smaltimento materiali, il tutto per:

- A detrarre operazioni catastali necessarie alla vendita (frazionamento mapp. 1062 Fg. 21 C.T., voltura ed aggiornamento mappa catastale)

€. 5.500,00 -

**Il valore complessivo del bene di cui al lotto 2, corretto dal C.T.U. con la presente relazione integrativa (fabbricato ad uso produttivo ed area edificabile**



residua), oggetto del presente procedimento di esecuzione, risulta dalla seguente sommatoria:

• Valore fabbricato ad uso produttivo all'attualità	€.	1.014.630,40
• Valore Area edificabile residua	€.	302.293,00
• A detrarre spese tecniche catastali e di demolizione	€.	5.500,00 -
	€.	<b>1.311.423,40</b>

**(Diconsi Euro Unmilionetrecentoundicimilaquattrocentoventitre//40)**

=====

Pertanto a risposta dei chiarimenti richiesti, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 06 febbraio 2017

