

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

=====  
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 nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e residente in Padova - Vicolo Mazzini 1/bis (telefax 049/651511), consulente tecnico dell'Ufficio, con successivo giuramento, prestato in base alla formulazione del quesito, il giorno 15 febbraio 2016.

Quesito :

“ L'esperto:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la

visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le

domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica, nonché l'attestato di prestazione energetica (APE).

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia mediante deposito in Cancelleria di una copia (c.d. di cortesia) con un c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

*DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).*

*UBICAZIONE: comune, via, numero civico.*

*QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.*

*COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.*

*DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.*

*VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).*

*CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità immobiliare oggetto della perizia.*

*PROVENIENZA:*

*COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).*

*ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria.*

*OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio*

*REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c.,  
APE*

*PREZZO BASE: indicare il valore stimato*

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito.

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

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

- ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice, tramite Raccomandata a mano in data 02/03/16;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, scattando degli stessi numerose fotografie durante il sopralluogo;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha eseguito le pertinenti 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 allegate agli atti urbanistici e le planimetrie catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra le suddette planimetrie e le misure tratte dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso il Comune citato e contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il Valore di mercato dei beni de quibus.

**1) ACCERTAMENTI**

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 12/10/15, verbale di pignoramento del 15/10/15 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio

Provinciale di Padova - in data 12/11/15 ai n° 34790/22917, e successiva Istanza di vendita, i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

- In ditta XXXXXXXXXX

**Quota 1/1 ciascuno della piena proprietà**

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

- map. 395 are 5 centiare 35
- map. 555 are 2 centiare 80
- map. 556 are 8 centiare 90

**C.F. – Comune di Piombino Dese (Pd) - Sez, C Fg. 2**

- map. 279 sub 9 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 25 P.T. Via Mussa
- map. 286 P.T. graffato al map. 279 cortile escl. Via Mussa
- map. 279 sub 10 – Cat. C/3 cl. U mq. 61 P.T. Via Mussa
- map. 279 sub 11 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 221 P.T. Via Mussa
- map. 287 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa
- map. 279 sub 12 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 48 P.T. Via Mussa
- map. 288 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa
- 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

#### **1.a. Catastali**

Le ricerche presso l’Agenzia del Territorio di Padova hanno evidenziato la seguente situazione:



- **Le unità immobiliari sopra descritte risultano allineate per la rendita e la conformazione esterna ed interna, rispetto a quanto presente negli atti catastali; vi è, quindi, corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto (fatta salva la mancanza di identificazione al C.T. dei corpi di fabbrica e le variazioni di identificazione catastale - allineamento dei fogli di mappa del catasto fabbricati con quelli del catasto terreni - recentemente intervenute d'Ufficio,).**

**DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

- In ditta [REDACTED]

Quota 1/1 ciascuno della piena proprietà

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

- map. 395 are 5 centiare 35 Seminativo arborato
- map. 555 are 2 centiare 80 Bosco ceduo
- map. 556 are 8 centiare 90 Bosco ceduo
- map. 319 centiare 77 Ente Urbano
- map. 315 centiare 62 Ente Urbano
- map. 200 are 3 centiare 05 Ente Urbano
- map. 318 centiare 05 Accessorio
- map. 239 centiare 70 Ente Urbano
- map. 323 centiare 03 Accessorio

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

- map. 279 sub 9 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 25 P.T. Via Mussa

- map. 286 P.T. graffato al map. 279 cortile escl. Via Mussa
- map. 279 sub 10 – Cat. C/3 cl. U mq. 61 P.T. Via Mussa
- map. 279 sub 11 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 221 P.T. Via Mussa
- map. 287 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa
- map. 279 sub 12 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 48 P.T. Via Mussa
- map. 288 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa
- 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

I mappali di terreno sopra indicati quali “Ente Urbano” ed “Accessorio” costituiscono area di sedime e pertinenza delle unità immobiliari oggetto di stima.

**Particolare la situazione del map. 1062, area di sedime e pertinenza del fabbricato oggetto di stima (capannone); lo stesso presenta una superficie assai ampia, comprendendo anche sedime e pertinenza di altro fabbricato, nonostante sia delimitato in gran parte da quest’ultimo da recinzione nello stato di fatto; per tale mappale necessitano ai fini della vendita, se il G.E. lo autorizzerà, operazioni di frazionamento ed aggiornamento catastale della mappa, risultando a tutt’oggi, peraltro, l’intero mappale (derivante dall’accorpamento degli originari mapp. 578 e 535) intestato alla società**

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

#### **1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari**

Detti beni sono così pervenuti in proprietà alla società esecutanda:

- In parte con atto di compravendita (Fg. 21 map. 186 sub 1,2,6 e Fg. 21 mapp. 541-535) a rogito del Notaio Franco Roberto di Padova del 13/11/08 Rep. n° 92084, trascritto a Padova il 17/11/08 ai n° 50314/29766 dalla società precedente proprietaria Hypo Alpe Adria Bank s.p.a. con sede in Udine C. Fisc. 01452770306

- In parte con atto di compravendita (C.F. Fg. 21 mapp. 279 sub 9,10,11,12 - 286-287-288 e C.T. Fg. 21 mapp. 239-200-318-319-323--33) a rogito del notaio Franco Roberto di Padova del 14/05/09 Rep. n° 93194, trascritto a Padova il 22/05/09 ai n° 19458/11319 dalla società precedente proprietaria

**- Pertanto, la quota effettiva di proprietà della ditta esecutanda dei suddetti beni è pari a 1/1, ovvero per l'intera proprietà.**

#### **1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti**

##### Trascrizioni contro

- **12/11/15 n° 34790/22917** – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Padova, Rep. 7027/15 del 15/10/15, trascritto a Padova a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.s., con sede in Bolzano, C.Fisc. 00152980215, a carico di [REDACTED] riguardante i beni oggetto della presente esecuzione

##### Iscrizioni

- **17/11/08 n° 50315/10942** - Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Franco Roberto Rep. n° 92085/19541 del 13/11/08, a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. per €. 2.600.000,00; immobili siti in Piombino Dese (Pd)
- **22/05/09 n° 19459/4070** - Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Franco Roberto Rep. n° 93195/20262 del 14/05/09, a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. per €. 400.000,00; immobili siti in Piombino Dese (Pd)

Nei beni sopra citati non vi sono registrate Servitù di alcun genere ad eccezione delle seguenti:

- 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) costituita 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, in data 25/03/85 n° 2242, 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) costituita con atto in data 21/09/98 n° 100258 notaio Merone di Camposampiero, trascritto a Padova il 29/09/98 ai n° 26758/17715

#### **1.d. Accertamenti urbanistici**

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

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

Il mappale 555 ricade invece in **zona FE area per industrie alle zone industriali e artigianali.**

L'edificazione è consentita ai sensi degli artt. 35-46 delle Norme Tecniche operative della Variante n° 3 al P.I.

#### **Fabbricati al Lotto 1**

Il complesso, costituito come detto da più corpi di fabbrica adiacenti, è stato realizzato in fasi successive :

- negli anni 1959 - 1960 i corpi ad Est (mapp. 286 - 279 sub 9; 279 sub 10; 287 - 279 sub 11; 288 - 279 sub 12);

- negli anni 1963 - 1964 i corpi ad Ovest ( laboratori di complessivi mq. 415 circa);
- negli anni 1973 - 1975 un ultimo corpo di fabbrica ad Ovest (capannone) di complessivi mq. 155 circa.

L'edificazione di quest'ultimo era avvenuta senza la necessaria autorizzazione amministrativa.

In data 28/03/86 è stata presentata al Comune di Piombino Dese domanda di sanatoria ai sensi della legge n° 47/85 (prot. n° 2484/86).

In data 23/09/87 è stata rilasciata Concessione in sanatoria relativa ad ampliamenti per complessivi mq. 268,52; ampliamenti relativi ai corpi di fabbrica realizzati successivamente al 1967, e corrispondenti al citato capannone di mq. 155 e ad ulteriori corpi di fabbrica esterni (tettoia e ripostigli), poi demoliti.

Gli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, così come rilevato in dettaglio dal sottoscritto (planimetria in allegato e documentazione fotografica in allegato).

Pertanto, il complesso può ritenersi amministrativamente autorizzato; per i corpi demoliti è stato ovviamente perso ogni diritto.

### **Fabbricati al Lotto 2**

- 1) il fabbricato insistente sui map. 1062 Fg.21 C.T. risulta attualmente in regola amministrativamente;**
- 2) il fabbricato è stato ristrutturato dalla ditta Hypo Alpe Adria Bank s.p.a., tramite Concessione Edilizia n° 109/2001 e succ. Varianti (n°152/2002), rilasciata dal Comune di Piombino Dese il 04/10/02**

- 3) L'intero fabbricato ha ottenuto il Permesso di Agibilità per le diverse unità artigianali, tramite autorizzazione n°152/02 del 12/04/03
- 4) il C.T.U. ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto delle unità immobiliari presenti nel fabbricato esistente con quanto di progetto, tramite misurazioni di massima a campione e verifiche della distribuzione degli spazi e delle forometrie.

Da segnalare che attualmente sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, nè diritti di comproprietà con soggetti terzi.

Da precisare che, a riguardo dei beni inseriti nei successivi lotti predisposti dal C.T.U., non si riscontrano vizi tali da effettuare detrazione per garanzia degli stessi dal valore base di stima, a carico dei beni oggetto della presente relazione.

I beni, pertanto, sono vendibili tal quali, per la quota di piena proprietà della società esecutanda.

## **2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare possono essere compresi in 2 lotti, e come tali di seguito verranno descritti e valutati.

### **Lotto n° 1**

- In ditta XXXXXXXXXX

Quota 1/1 della piena proprietà

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

- map. 395 are 5 centiare 35 Seminativo arborato
- map. 555 are 2 centiare 80 Bosco ceduo

- map. 556 are 8 centiare 90 Bosco ceduo
- map. 319 centiare 77 Ente Urbano
- map. 315 centiare 62 Ente Urbano
- map. 200 are 3 centiare 05 Ente Urbano
- map. 318 centiare 05 Accessorio
- map. 239 centiare 70 Ente Urbano
- map. 323 centiare 03 Accessorio

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

- map. 279 sub 9 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 25 P.T. Via Mussa
- map. 286 P.T. graffato al map. 279 cortile escl. Via Mussa
- map. 279 sub 10 – Cat. C/3 cl. U mq. 61 P.T. Via Mussa
- map. 279 sub 11 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 221 P.T. Via Mussa
- map. 287 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa
- map. 279 sub 12 – Cat. C/3 cl. 1 mq. 48 P.T. Via Mussa
- map. 288 P.T. graffato al map. 279 Via Mussa

***Descrizione***

Porzione di fabbricato (piano terra) di un edificio a due elevazioni fuori terra con caratteristiche di tipo residenziale, nella quale è stata ricavata la zona uffici e laboratori per la contigua unità produttiva.

Grazie a precedenti modiche e frazionamenti è dotato di ingresso autonomo entrambe le zone, infatti vi è un accesso indipendente sul fronte strada, tramite map. 318.

La costruzione risale al 1959 – 1960 con tipologia tipica delle zone rurali: muratura in laterizio, solai in latero cemento, copertura con manto in tegole



curve (coppi): intonaci a civili, serramenti in legno con vetro semplice e serrande avvolgibili sul fronte strada; pavimentazione eterogenea parte in piastrelle di conglomerato cementizio e parte in getto di cemento frattazzato.

Detta porzione ha una superficie utile complessiva di mq. 86 circa.

Le sue condizioni generali sono degradate e pressoché nullo è lo stato di manutenzione.

L'unità, ed il fabbricato in genere, abbisognano, come detto, di significativi interventi di manutenzione straordinaria, o meglio, di parziale ristrutturazione dovendosi rivedere la distribuzione interna con creazione di servizi, nonché di tamponamento delle aperture prospicienti l'unità produttiva.

Aderisce a questa unità un aggregato di corpi di fabbrica contigui con caratteristiche di tipo artigianale-industriale, costituenti l'unità produttiva una volta funzionante.

A completamento delle zone uffici e laboratori, si trova un appezzamento di terreno a forma trapezoidale della superficie di mq 1.553, attualmente adibito a prato sfalciabile.

La tipologia costruttiva dei fabbricati è di modesta consistenza con murature portanti in blocchi cementizi parzialmente intonacate, copertura a falde inclinate con struttura ad elementi reticolari di acciaio ed omega, manto in lastre ondulate piane di fibro cemento (eternit) con interposte lastre traslucide; le lastre in fibro cemento formano altresì i timpani frontali a completamento della muratura.

Pavimento in conglomerato cementizio frattazzato, portoni di accesso in lamiera dei quali, due sul fronte strada ed uno sul prospetto Ovest.

Il corpo centrale destinato a magazzino è a due elevazioni fuori terra, ed è pressoché inesistente la dotazione di impianti (impianto elettrico per illuminazione e forza motrice fuori norma ed in parte non funzionante).

Notevole lo stato di degrado generale che, abbinato alla inconsistenza della tipologia costruttiva rende pressoché improponibile un intervento di semplice ristrutturazione.

Si fa presente che il corpo di fabbrica ad Est, è stato risanato e bonificato da reflui affioranti da sottostanti vasche di raccolta fluidi residui della operazione di brunitura, un tempo attività svolta nel fabbricato.

### *Valutazione*

Per la valutazione complessiva del fabbricato e dei terreni, il sottoscritto ha attinto, oltre ai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nonchè quelli messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Padova, anche ai dati pubblicati dagli operatori immobiliari nel comune di Piombino Dese.

La superficie coperta complessiva dei fabbricati è pari a mq 1.019 circa ed il volume totale, così come ricavabile dagli elaborati planimetrici allegati alla pratica di condono, è pari a mc. 3.465 (non si è ovviamente conteggiato il volume dei corpi demoliti in quanto per essi, come detto, si è preso il diritto di ricostruzione).

Il rilievo dello stato di fatto (planimetria allegata) ha evidenziato la sostanziale conformità con quanto rappresentato nei citati elaborati salvo modeste variazioni interne.

Il valore attribuibile al complesso discende sostanzialmente non dal valore intrinseco dei fabbricati, ma dalla potenzialità edificatoria che da essi ne deriva.

Potenzialità che altrimenti non sarebbe possibile realizzare nel rispetto delle norme vigenti (rapporto massimo di copertura, rispetto delle distanze).

Per determinare tale valore si farà quindi riferimento ad un teorico valore a nuovo di fabbricati industriali di semplice tipologia costruttiva, dal quale si detraranno i costi presumibili per l'intervento di totale ristrutturazione.

Le norme del nuovo P.R.G. non influenzano di fatto le modalità d'intervento sul fabbricato in quanto trattasi di costruzione esistente ed amministrativamente regolarizzata (C.E. in sanatoria del 23/09/87) con una superficie coperta ed un conseguente volume non realizzabile in caso di nuovo intervento diretto o di demolizione e ricostruzione.

Rimane quindi valida la metodologia di stima, restando il bene appetibile solo nel campo delle ristrutturazioni, anche se, date le condizioni dell'immobile, un tale tipo d'intervento risulta particolarmente oneroso.

*Valore teorico a nuovo*

€/mq. 600,00 x mq. (86+1.019) 1.055                      €.              663.000,00

*A detrarre*

Costi di intervento per il recupero e la trasformazione dei fabbricati,

€/mq. 400,00 x mq 1.055 =                                      €.              422.000,00

La differenza è pari, quindi, a €. 241.000,00.

In considerazione del valore dei terreni pertinenziali, il lotto è valutabile un incremento del 15% al valore assegnato all'edificio produttivo.

Pertanto :

€. 241.000,00 x 1,15 = €. 277.150,00

**Il valore complessivo del bene di cui al lotto 1, oggetto del presente procedimento di esecuzione, risulta pari, quindi, a:**

**- Valore fabbricato ad uso produttivo e pertinenze €.** 277.150,00

**(Diconsi Euro Duecentosettantasettemilacentocinquanta//00)**

**Lotto n° 2**

**- In ditta** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**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

***e da frazionare ed aggiornare in mappa al***

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

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

***Descrizione***

I beni in questione, ubicati nel Comune di Piombino Dese, in via Pacinotti, si configurano quali un edificio ad uso artigianale-industriale (capannone) con relative pertinenze di circa 8.000 mq., oltre ad una piccola ed obsoleta cabina

E.N.E.L. oramai dismessa (map. 1062 sub 6), che presenta ancora all'interno strumentazione oramai inutilizzabile (vecchio trasformatore).

Il capannone in oggetto, costruito negli anni recenti, presenta due piani fuori terra, ed è suddiviso in tre unità totalmente indipendenti (sub 12 – sub 13 – sub 14). Lo stato manutentivo del fabbricato è ottimale, e le attività artigianali esistenti (con **regolari e congrui contratti d'affitto**) risultano pienamente in funzione.

Anche esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione; non vi sono dipinture esterne, ma lo stesso è costituito da materiale a vista (pietra) che non necessitano di particolare manutenzione come gli intonaci; anche le grondaie ed i pluviali appaiono, peraltro, in buono stato.

L'accesso avviene tramite un unico cancello carraio scorrevole sul lato Ovest, provvisto di automazione, che consente l'ingresso alla vasta area pertinenziale per lo scarico e carico delle merci, verso le apposite aperture di ciascuna unità immobiliare. Infatti, ogni subunità è dotata di uffici al piano terra e al secondo piano, presenti nel lato Nord del fabbricato; gli stessi sono pavimentati con piastrelle, presentano pareti divisorie in cartongesso, ed il loro riscaldamento avviene tramite radiatori, alimentati autonomamente dalle rispettive tre caldaie.

Adiacenti agli uffici i bagni utilizzabili dai fruitori, in buone condizioni igienico-sanitarie e provvisti di pavimentazione con piastrelle.

Per ogni unità si ha poi accesso ai grandi spazi manifatturieri, dove si svolgono le attività artigianali, cui si può accedere, oltre che tramite gli uffici, direttamente da grandi portoni scorrevoli posti sul lato Sud della fabbrica. Tali aree sono pavimentate con cemento battuto.

Il tetto è piano e sostenuto da pilastri in cemento. Buone le aperture sullo stesso soffitto che consentono una migliore illuminazione. Diverse poi le strategie dell'impianto di illuminazione, a seconda dell'indirizzo produttivo che, pertanto, è stato rifinito sulla base delle esigenze dell'affittuario.

Al piano superiore degli uffici si accede tramite scala con struttura differente a seconda dell'artigiano che lo utilizza; i locali al piano superiore sono suddivisi da pareti in cartongesso e/o da porte.

Tutti gli impianti tecnologici sono essere stati realizzati nel rispetto delle normative vigenti e si trovano in uno stato manutentivo sufficiente; gli stessi sono stati adeguati dagli affittuari in base alle proprie esigenze produttive.

L'altezza massima del fabbricato è 7 m. (nelle porzioni ad ufficio di 2,40 m.); la lunghezza complessiva del fabbricato è di 64,00 m., per una larghezza di 29,80 m. La cubatura complessiva è pari, quindi, a:

$64,00 \times 29,80 \times 7,00 = 13.350,40$  mc.

Il totale della cubatura dell'intero fabbricato oggetto del presente lotto è pari a 13.350,40 mc. (la cabina elettrica inutilizzata è, invece, da demolire)

### ***Valutazione***

Lo scrivente ha condotto un'attenta ricerca dei valori unitari di beni aventi funzionalità simile all'area oggetto di stima, interpellando per l'occasione diversi operatori immobiliari della zona. Altre informazioni sono state ottenute consultando banche dati di riviste specializzate oltre a quelle disponibili in rete, ovvero dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, nonchè quelli messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Padova.

La valutazione effettuata tiene conto dello stato manutentivo del fabbricato e della forte contrazione del mercato per beni similari; al sottoscritto appare congruo effettuare la valutazione per il fabbricato considerando un valore unitario di mercato al metro cubo, mentre per le pertinenze un valore unitario di mercato sulla base della superficie.

Nessun problema particolare è stato, invero, riscontrato nell'assunzione delle informazioni relative al valore dei fabbricati industriali, in quanto il valore medio unitario di beni simili a quello oggetto di stima è abbastanza noto agli operatori immobiliari che esercitano in loco.

Il C.T.U. ritiene, comunque, corretto attribuire al capannone un valore unitario piuttosto ridotto, tenendo conto dell'elevata cubatura del fabbricato (che ne rende non troppo facile l'alienazione sul mercato), valore che oscilla attorno a 80,00 €/mc.; per le pertinenze è corretto indicare un valore unitario di 10,00 €/mq.

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

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

Mentre, il valore delle pertinenze (indicato circa al netto del sedime del fabbricato), è pari a :

6.100,00 mq. x 10,00 €/mq. = €. 61.000,00

Valore del bene €. 1.129.032,00

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

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 dell'immobile in oggetto, situazione che determina un indubbio minor valore complessivo dell'immobile, da quantificarsi sul mercato del bene in circa il 5% del valore dello stesso, libero dal vincolo contrattuale.

Pertanto, il Valore del bene (capannone e pertinenze) si attesta, all'attualità, in:

(€. 1.129.032,00 x 0,95) = €. 1.072.580,40

Necessita 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 -

- A detrarre costo di demolizione della cabina e smaltimento materiali

€. 6.000,00 -

Il valore complessivo del bene di cui al lotto 2 (fabbricato ad uso produttivo e pertinenze, oggetto del presente procedimento di esecuzione, risulta pari, quindi,

ad €. 1.061.080,40

**(Diconsi Euro Un milionesessantunmilaottanta//40)**

=====



Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 04 luglio 2016

ELENCO ALLEGATI:

- Raccomandata a mano per inizio operazioni peritali
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Concessione edilizia n° 87/134 scaduta
- Concessione edilizia n° 2002/152 (con elaborati grafici)
- Permesso di Agibilità n° 2002/152
- Contratti di locazione (lotto 2)
- Servizio fotografico
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotti riepilogativi

