

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

=====

Seconda relazione integrativa alla Consulenza tecnica di Ufficio

nell'esecuzione immobiliare promossa da :

██████████

(Avv.ti K. Reinstadler – L. Corso)

e l'intervenuta

**EQUITALIA s.p.a.**

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, predisponga relazione integrativa sulla scorta dei rilievi formulati dal Custode.

**RILIEVI FORMULATI DAL CUSTODE**

Essi sono in sostanza:

1. Nel lotto 1 non è stato tenuto conto in maniera adeguata dell'eternit presente



2. Nel capannone (lotto n° 2), una delle tre locazioni ( ) è cessata e la porzione di immobile è libera, mentre per le altre 2 il canone è congruo; meglio suddividere il capannone in 3 unità autonome, oltre ad istituire un nuovo lotto relativo all'area edificabile sul retro; per il map. 1062 è, inoltre, sufficiente un adeguamento catastale.

### **1) EX FABBRICA DI LAMPADARI E PERTINENZE (lotto n° 1)**

Riportando, in sintesi, quanto descritto, in particolare a riguardo del corpo di fabbrica inserito in tale lotto:

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.

E riportando, in sintesi, la valutazione complessiva espressa per tale lotto:

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 detorranno i costi



presumibili per l'intervento di totale ristrutturazione  
".....omissis"

*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

Risulta evidente, e sottolineata in questo riepilogo, la descrizione complessiva nella relazione d'Ufficio della presenza dell'eternit nelle lastre del manto di copertura ed in quelle frontali di tamponamento del corpo di fabbrica (principale edificio costituente il lotto in oggetto).

E', peraltro, risultato evidente al sottoscritto, anche a seguito di un ulteriore breve sopralluogo effettuato nella stessa giornata in cui sono stati eseguiti gli iniziali rilievi topografici necessari al frazionamento del map. 1062 (Ente urbano comprendente sedime e pertinenze del capannone di cui al lotto n° 2), che lo stato di degrado complessivo del fabbricato si è ulteriormente aggravato con il passare del tempo, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali della C.T.U.; in particolare, al momento attuale, le numerose lastre di



eternit presenti cominciano a denotare segni palesi di pericoloso sfaldamento, oltre ad essere in parte crollato il tetto della porzione del fabbricato produttivo posta più a Nord, e ciò comporta di dover rivedere la valutazione dei costi di intervento per il recupero e trasformazione dell'edificato, fermo restando il necessario e già utilizzato metodo di stima del valore di trasformazione, che deriva dal teorico valore a nuovo dell'edificato stesso, detratti appunto i suddetti costi, in precedenza indicati dallo scrivente in €. 400,00/mq.

Con la dovuta prudenzialità del caso, sembra corretto al sottoscritto rivedere il costo unitario di intervento sull'edificato, portandolo ad almeno €. 460,00/mq.

La revisione della stima comporta, quindi, il seguente nuovo prospetto:

*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. 460,00 x mq 1.055 = € 485.300,00

La differenza è pari, quindi, a €. 177.700,00.

Resta da confermare (come da relazione d'Ufficio) l'incremento del 15% al valore assegnato all'edificio produttivo, in considerazione del valore dei terreni pertinenziali. Pertanto :

€. 177.700,00 x 1,15 = €. 204.355,00

**Per quanto sopra esposto, il nuovo valore complessivo dei beni di cui al lotto 1 (rivisto con il presente aggiornamento di stima), risulta pari, quindi, a:**

**- Valore fabbricato ad uso produttivo e pertinenze € 204.355,00**



## 2) CAPANNONE E PERTINENZE (lotto n° 2)

### 2.a. Aspetti catastali

Riportando, in sintesi, l'identificazione catastale:

- In ditta [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

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

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

Nella prima relazione integrativa depositata, il sottoscritto ha ribadito che il map. 1062 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, ed ha ribadito che necessitano, ai fini della vendita, 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]

Per quanto contenuto nell'ordinanza del G.E., ed in base a quanto anche indicato dal rappresentante del custode giudiziario, il C.T.U. ha, quindi, provveduto ad effettuare tale **frazionamento ed ad ulteriormente**



suddividere la comunque restante ampia superficie rimasta oggetto del presente lavoro in diverse porzioni; il tutto in adeguamento a quanto richiesto allo scrivente, ovvero provvedere a comporre n° 4 lotti a partire dall'originario lotto n° 2 comprendente l'intera superficie di sedime e pertinenza del capannone (ex-map. 1062), nonché l'intero capannone stesso.

## **2.b. Aspetti relativi ai registri immobiliari, aspetti urbanistici ed amministrativi**

Riportando, in sintesi, quanto già evidenziato nella relazione d'Ufficio e nella successiva prima relazione integrativa:

- E' esistente una 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

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

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.

## **2.c. Precedente valutazione del Lotto 2**

Il valore del fabbricato ad uso produttivo (capannone) deriva anche dalla considerazione della presenza di **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 - Al momento attuale tale locazione è cessata, motivo per cui la corrispondente porzione del fabbricato risulta al momento libera -
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

Riportando, in sintesi, quanto già evidenziato nella relazione d'Ufficio e nella successiva prima relazione integrativa:

Il valore complessivo del bene di cui al lotto 2, corretto dal C.T.U. con la "prima" relazione integrativa (fabbricato ad uso produttivo ed area edificabile residua),  
....., 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 frazionamento €. 5.500,00 -



€. 1.311.423,40

## **2.d. Frazionamento del mapp. 1062 Fg. 21 C.T.**

Le operazioni peritali di frazionamento al Catasto Terreni sono consistite in:

- Ricerca catastale dei Punti Fiduciali di appoggio sulla mappa della zona
- Rilievo tramite strumentazione GPS, con appoggio sui P.F. esistenti in mappa e su diverse stazioni intermedie create durante i rilievi stessi, effettuati nei giorni 15/01/18 e 16/01/18
- Restituzione grafica del rilievo, previa elaborazione computerizzata, con numerazione dei punti battuti ed indicazione di alcuni punti particolari rilevati
- Sovrapposizione del rilievo alla mappa catastale d'impianto e considerazioni in merito del C.T.U.
- Individuazione negli elaborati grafici dei confini richiesti
- Predisposizione elaborato Pregeo da sottoporre alla successiva approvazione (avvenuta in data 23/01/18) da parte dell'Agenzia delle Entrate - sez. Territorio di Padova

Sono stati materializzati sul terreno solo i vertici dei confini delle nuove particelle con chiodo topografico infisso nel suolo e sovrastante X in vernice (dai quali si può comodamente riprendere le linee dividenti), unica operazione utile ai fini del procedimento e non impedente né all'attualità, né in futuro, il transito dei mezzi per il carico scarico delle attività produttive)

Allo stato attuale, a partire dall'originario map. 1062, quindi, la situazione aggiornata è la seguente:

### ***Comune di Piombino Dese (Pd)***

|                    |                  |                    |  |
|--------------------|------------------|--------------------|--|
| <b>C.T. Fg. 21</b> | <b>map. 1062</b> | <b>ha. 0.71.17</b> | <b>- non più interessante il<br/>presente procedimento</b> |
|                    | <b>map. 1152</b> | <b>ha. 0.42.51</b> | <b>- capannone con pertinenza<br/>+ area comune</b>        |





map. 1153 ha. 0.56.50 - area edificabile – Area Urbana -

map. 1154 ha. 0.00.08 - cabina elettrica

## 2.e. Frazionamento al C.F. del neo mapp. 1152 Fg. 21

Di seguito al precedente frazionamento (denominabile “Frazionamento 1” - vedasi allegati), il C.T.U. ha provveduto al C.F. ad ulteriormente frazionare il neo map. 1152, al fine di formare le aree necessarie alla formazione dei nuovi lotti (“Frazionamento 2 area capannone” – vedasi allegati), ovvero:

C.T. Fg. 21 map. 1062 ha. 0.71.17 - non più interessante il  
presente procedimento

C.F. Fg. 21 map. 1062 sub 3 P.T. Ufficio Via Pacinotti

map. 1062 sub 4 P.T. Garage Via Pacinotti

map. 1152 sub 5 P.T.-1 Abitazione Via Pacinotti

map. 1062 sub 9 P.T. B.C.N.C. ai sub 3,4,5 Via Pacinotti

C.T. Fg. 21 map. 1152 ha. 0.42.51 - capannone con pertinenza  
+ area comune

C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 1 P.T. Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 2 P.T. Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 3 P.T.-1 Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 4 P.T. mq. 151 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 5 P.T. mq. 144 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 6 P.T. mq. 533 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

In particolare, l’area comune (Bene Comune Non Censibile) di cui al map. 1152 sub 7 – cortile – è stata creata dal C.T.U. al fine di rendere possibile l’accesso a tutti i nuovi 4 lotti generati (vedasi precisazione a seguire), senza



dover ricorrere all'istituzione di neo servitù di passaggio; ovviamente la stessa (ciò in particolare vale per l'area edificabile), essendo appunto di proprietà comune, può essere considerata nel computo della superficie fondiaria utile ai fini della cubatura realizzabile.

## **2.f. Predisposizione del nuovo elaborato planimetrico ed aggiornamento delle planimetrie catastali**

Tramite le pratiche Docfa sono stati, quindi, aggiornati tutti i nuovi sub al Catasto Fabbricati, generati dal frazionamento del map. 1152

Restano, quindi, ad interessare il presente procedimento:

### ***Comune di Piombino Dese (Pd)***

C.T. Fg. 21 map. 1152 ha. 0.42.51 - capannone con pertinenza  
+ area comune

map. 1153 ha. 0.56.50 - area edificabile – Area Urbana -

map. 1154 ha. 0.00.08 - cabina elettrica

C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 1 P.T. Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 2 P.T. Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 3 P.T.-1 Laboratorio Via dei Selgari

map. 1152 sub 4 P.T. mq. 151 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 5 P.T. mq. 144 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 6 P.T. mq. 533 Area Urb. Via dei Selgari

map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

La formazione delle Aree Urbane del map. 1152 ha seguito la corrispondenza della situazione divisoria interna del capannone, così come rilevata dal C.T.U.



e licenziata tramite la C.E. in Variante n° 2002.152, di cui si riportano in allegato le tavole planimetriche esterna ed interna.

## **2.g. Nuovi lotti originati dall'ex Lotto n° 2**

A seguito delle disposizioni ricevute e dei frazionamenti effettuati, dall'originario Lotto n° 2 sono stati originati i neo Lotti n° 2 – 3 – 4 – 5, di seguito precisamente indicati.

L'originaria superficie del capannone, nella sua totalità, è pari a mq. 1.907,20.

L'originaria cubatura del capannone, nella sua totalità, è pari a mc. 13.350,40.

A seguito della neo-formazione dei lotti, le cubature sono così redistribuite

- Porzione Ovest - neo Lotto n° 2 mc. 3.850,21 attualmente locato
- Porzione centrale - neo Lotto n° 3 mc. 3.695,51 libero
- Porzione Ovest - neo Lotto n° 4 mc. 5.804,68 attualmente locato

### **Lotto n° 2**

#### **Identificazione catastale**

C.T. Fg. 21 map. 1152 ha. 0.42.51 - Ente Urbano

C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 1 P.T. Laboratorio Via dei Selgari  
map. 1152 sub 4 P.T. mq. 151 Area Urb. Via dei Selgari  
map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

#### **Descrizione**

Porzione Ovest del capannone, confinante ad Ovest e Nord con l'area comune (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.), ad Est con la porzione centrale del capannone, ed a Sud con l'area edificabile (map. 1153).

Ha possibilità di accesso all'area produttiva da Nord (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.) e da Sud (map. 1152 sub 4 – Area Urbana).



### Valutazione

- Porzione Ovest del capannone mc. 3.850,21 attualmente locato

- Valore unitario = €. 80,00/mc.

- Valore base = €. (80,00 x 3.850,21) = € 308.016,80

- Detrazione per locazione (- 5%) “ 15.400,84

- Detrazione per frazionamenti (pro-quota) “ 1.500,00

**Valore lotto n° 2 (arrotondato) € 291.116,00**

### Lotto n° 3

### Identificazione catastale

C.T. Fg. 21 map. 1152 ha. 0.42.51 - Ente Urbano

C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 2 P.T. Laboratorio Via dei Selgari  
map. 1152 sub 5 P.T. mq. 144 Area Urb. Via dei Selgari  
map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

### Descrizione

Porzione centrale del capannone, confinante ad Ovest con il Lotto n° 2, a Nord con l'area comune (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.), ad Est con la porzione Est del capannone, ed a Sud con l'area edificabile (map. 1153).

Ha possibilità di accesso all'area produttiva da Nord (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.) e da Sud (map. 1152 sub 5 - Area Urbana).

### Valutazione

- Porzione centrale del capannone mc. 3.695,51 libero

- Valore unitario = €. 80,00/mc.

- Valore base = €. (80,00 x 3.695,51) = € 295.640,80

- Detrazione per frazionamenti (pro-quota) “ 1.400,00



**Valore lotto n° 3 (arrotondato) €. 294.241,00**

**Lotto n° 4**

**Identificazione catastale**

C.T. Fg. 21 map. 1152 ha. 0.42.51 - Ente Urbano

C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 3 P.T.-1 Laboratorio Via dei Selgari  
map. 1152 sub 6 P.T. mq. 144 Area Urb. Via dei Selgari  
map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

**Descrizione**

Porzione Est del capannone, confinante ad Ovest con il Lotto n° 3, a Nord con l'area comune (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.), ad Est e Sud con l'area edificabile (map. 1153).

Ha possibilità di accesso all'area produttiva da Nord (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.) e da Est e Sud (map. 1152 sub 5 - Area Urbana).

**Valutazione**

- Porzione Est del capannone mc. 5.804,68 attualmente locato
- Valore unitario = €. 80,00/mc.
- Valore base = €. (80,00 x 5.804,68) = €. 464.374,40
- Detrazione per locazione (- 5%) “ 15.400,84
- Detrazione per frazionamenti (pro-quota) “ 2.000,00

**Valore lotto n° 4 (arrotondato) €. 446.974,00**

**Lotto n° 5**

**Identificazione catastale**

C.T. Fg. 21 map. 1153 ha. 0.56.50 - Ente Urbano -  
map. 1154 ha. 0.00.08 - cabina elettrica



C.F. Fg. 21 map. 1152 sub 7 P.T. B.C.N.C. a tutti i sub Via dei Selgari

**Descrizione**

Area edificabile, confinante ad Ovest con proprietà di terzi, a Nord con l'area comune del map. 1152 (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.) e le Aree Urbane dei Lotti n° 2-3-4, nonché con proprietà di terzi, ad Est e Sud con proprietà di terzi. Ha possibilità di accesso da Nord e da Ovest, attraverso il cortile comune (map. 1152 sub 7 - B.C.N.C.).

**Valutazione**

- Valore calcolato dell'area edificabile (da mantenersi analogo a quanto già rivisitato nella prima relazione integrativa, in quanto, per la superficie fondiaria da considerare ai fini della cubatura edificabile può essere sommata quella dei mapp. 1153-1154 ad una parte del cortile comune (B.C.N.C.)

€. 302.293,00

- Detrazione per frazionamenti (pro-quota) “ 600,00

**Valore lotto n° 5 (arrotondato) €. 301.693,00**

=====

Pertanto a seguito dei rilievi esposti dal Custode, il sottoscritto deposita la presente seconda relazione integrativa, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U. :

Dott. Agr. Paolo Caprera

Padova, 29 gennaio 2018

ELENCO ALLEGATI:

- Rilievo topografico scala 1:500



- Rilievo topografico scala 1:2.000
- Frazionamento1 (al Catasto Terreni)
- Frazionamento1 approvazione
- Frazionamento1 deposito in Comune
- Frazionamento1 estratto mappa post FM
- Frazionamento 2 area capannone
- Frazionamento 2 area capannone approvazione
- Concessione Edilizia in Variante 2002.152 – Tavola planimetrie esterne
- Concessione Edilizia in Variante 2002.152 – Tavola planimetrie interne
- Servizio fotografico del picchettamento



