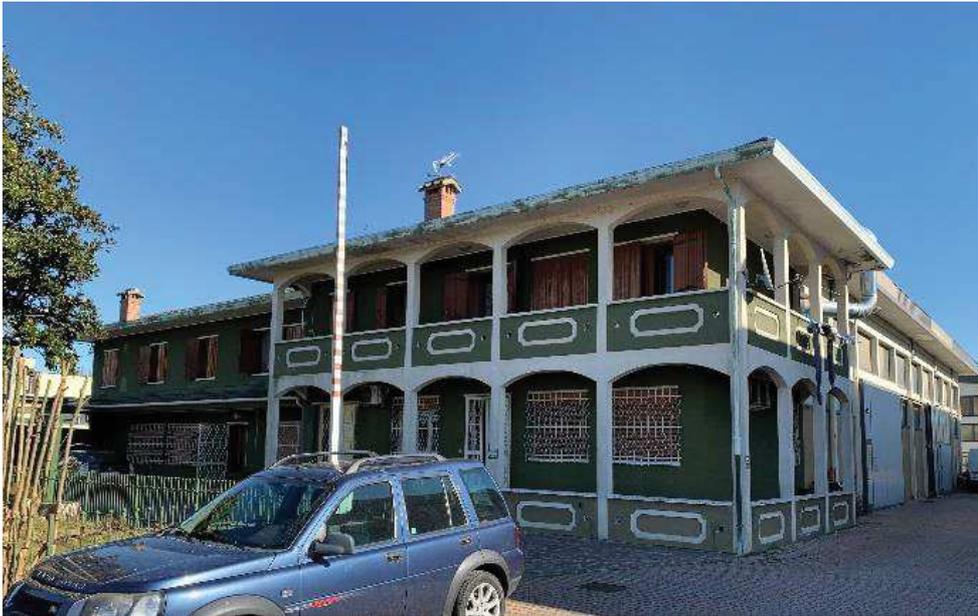


TRIBUNALE di PADOVA
G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI
Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione immobiliare n. 332/2016



Capannoni ed abitazioni custode a S. Giorgio delle Pertiche |PD|- (coordinate Google 45°31'35.8"N 11°55'00.3"E).

1

INTEGRAZIONE CON SUDDIVISIONE IN LOTTI – LUGLIO 2021

promossa da

LUCREZIA SECURITISATION S.R.L., (C.f./P.I. 13638371008/06946520159) con sede in Roma, via Mario Carucci n. 131, con procuratore ITALFONDIARIO S.P.A. (P.I. 00399750587), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Talarico in P.tta Don Pianaro n. 5 (35011) Campodarsego (PD), che la rappresenta e la difende

contro

interventuti:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F. e P. IVA n. 00884060526
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA -

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettobassini.it



INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO – QUESITO.....	3
2. PREMESSE	3
3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA.....	3
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	4
5. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	4
6. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	12
7. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	12

2



1. INCARICO - GIURAMENTO – QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1, iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al numero 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Micol SABINO, dopo avere prestato giuramento in data 06.10.2016, secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito.

In data 06.03.2017 lo scrivente ha depositato telematicamente l'elabora peritale.

A seguito dell'istanza depositata in data 08.01.2020 dal custode delegato Notaio Paolo Carraretto, è stato depositato un aggiornamento della perizia.

In data 26.05.2021 il G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni ha conferito supplemento di incarico al sottoscritto CTU: *"...eseguire una suddivisione in lotti dell'intero compendio pignorato, provvedendo a stimarne il valore anche in relazione ai costi di bonifica da imputare ai singoli beni"*.

2. PREMESSE

Il presente elaborato risponde all'incarico conferito dal G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, per gli argomenti non trattati si rimanda all'aggiornamento della perizia di stima depositato in data 06.03.2020.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 18.02.2020.

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE – **Catasto Fabbricati** (allegato 3)

Foglio 21

Particella **352** | cat. D/7 | R. Euro 7.467,97 | via Del Santo piano: T

Particella **480** | sub **12** | cat. D/7 | R. Euro 3.018,00 | via Del Santo piano: T

Particella **480** | sub **13** | cat. D/7 | R. Euro 2.403,00 | via Del Santo piano: T -1

Intestati:

Proprietà per 1/1

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE – **Catasto Fabbricati** (allegato 3)

Foglio 21 | Particella 480

sub **3** | cat. A/3 | cl. 2 | cons. 4 vani | sup. cat. 86 mq | R. Euro 299,55 | via Del Santo piano: S1-T sub

4 | cat. A/3 | cl. 2 | cons. 7,5 vani | sup. cat. 174 mq | R. Euro 561,65 | via Del Santo piano: T-1

Intestati:

Proprietà per 1/1.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettobassini.it



4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Durante il colloquio del 05.02.2020 con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di San Giorgio delle Pertiche è stata fornita copia della seguente richiesta:

Istanza di iscrizione onere reale ex Art. 253 D.Lgs 152/2006 e delega del Sindaco all'Assessore Avv. Andrea Biasibetti

Num. Protocollo: 0105084

Data: 12.09.2019

Ufficio: Area servizi di Pubblicità Immobiliare Padova – UP – T – DP Padova

Dall'aggiornamento effettuato in data 23.07.2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova - ispezioni ipotecarie: non risulta ancora iscritto in capo agli esecutati alcun onere reale.

5. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Le unità oggetto di stima fanno parte di un complesso produttivo situato in via Del Santo n. 95 a San Giorgio Delle Pertiche, in una zona periferica distante circa 3,00 km dal centro cittadino, in una piccola area destinata ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali.

Il complesso sorge su un lotto di forma rettangolare, recintato sul fronte strada con ringhiera metallica su cordolo in calcestruzzo, parte del confine nord con pannelli prefabbricati in calcestruzzo, e con rete metallica plastificata retta da stanti in ferro sul confine nord ed est; il confine sud non è delimitato e lo scoperto esterno è collegato a quello dell'adiacente proprietà sul quale sorge un altro capannone, senza alcuna delimitazione fisica tra le due proprietà.

Il complesso è stato edificato ed ampliato in più fasi a partire dalla fine degli Anni Sessanta del secolo scorso, ed è composto da un blocco con abitazioni ed uffici e due capannoni adiacenti.

Lo scoperto comune è pavimentato con blocchetti in calcestruzzo autobloccanti nel piazzale, in lastre di calcestruzzo nell'area esterna attorno ai capannoni e a verde per la parte rimanente. La zona antistante le abitazioni e l'ufficio, protetta da una sbarra motorizzata, è realizzata in lastre di porfido posate ad opera incerta, la parte tergale del lotto e la parte fronte strada non è pavimentata.

Volendo suddividere il complesso in zone omogenee si individua la parte ovest che prospetta via del Santo la zona abitativa (casa del custode) che si sviluppa con due piani fuori terra e una zona verde nella quale sono presenti una ex vasca di decantazione; in adiacenza a seguire verso est, sono collocati tre capannoni di diverse dimensioni, l'ultimo è stato ulteriormente suddiviso in modo abusivo in due porzioni, lungo tutto il prospetto nord sono collocati dei locali di servizio di piccole dimensioni e altezza un piano. Da informazioni fornite dall'esecutato l'intero tetto della parte artigianale è stata sostituita e non presenta porzioni in amianto.



BENI

Capannone - Particella 480

Realizzato fine degli Anni Sessanta del secolo scorso, è suddiviso in due distinte unità artigianali oltre alla parte uffici-residenza.

In base a quanto è stato possibile appurare in fase di sopralluogo il capannone è realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti intonacati e tinteggiati di colore ocra, il blocco in ampliamento è realizzato con blocchi intonacati e tinteggiati di colore verde, la copertura è piana; i pavimenti sono di tipo industriale in calcestruzzo lisciato ad alta resistenza, nei servizi sono posate piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, i portoni industriali scorrevoli con porta pedonale sono in pannelli sandwich.

Gli uffici, posti nel blocco realizzato agli inizi degli Anni Settanta del secolo scorso, hanno finiture prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione: il portoncino d'ingresso è in legno verniciato di colore bianco con laterali in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, protetti da grate in ferro, le porte interne sono in legno con anta a battente, verniciate di colore bianco; i pavimenti sono rivestiti con laminato effetto parquet, il bagno ha rivestimento in piastrelle di ceramica; i termosifoni sono in metallo.

sub 12: l'immobile è composto da un capannone con altezza interna di circa 7,00 ml nel quale sono presenti due locali ripostiglio; da un blocco su un piano fuori terra realizzato in una seconda fase in aderenza sul fronte nord del fabbricato con servizi igienici, spogliatoi e ripostigli; da un blocco uffici collegato internamente al laboratorio e posto sul prospetto principale con ingresso, due uffici ed un bagno; da un ripostiglio esterno.

sub 13: l'immobile è composto da un capannone con altezza interna di circa 7,00 ml nel quale sono presenti un locale riservato al capo officina; da un blocco su due piani fuori terra realizzato in una seconda fase in aderenza sul fronte nord del fabbricato con al piano terra due centrali termiche, una cabina elettrica, un ripostiglio, servizi igienici, spogliatoi ed al primo piano un locale deposito.

L'immobile è collegato mediante due aperture all'adiacente capannone, individuato con la particella 352.

Capannone - Particella 352

Realizzato in ampliamento al corpo di fabbrica principale nel 1993, in base a quanto è stato possibile appurare in fase di sopralluogo è realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti intonacati e tinteggiati di colore bianco, copertura piana; i pavimenti sono di tipo industriale in calcestruzzo lisciato ad alta resistenza, nei servizi sono posate piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, i portoni industriali scorrevoli con porta pedonale sono in pannelli sandwich.

È composto da un laboratorio con altezza interna di 6,90 ml sottotrave e da un blocco realizzato in una seconda fase in aderenza sul fronte nord del fabbricato con locali tecnici, magazzino, centrale termica, servizi igienici, spogliatoi.



A ridosso del prospetto est è stata realizzata una tettoia con struttura metallica chiusa con teli in pvc e pannelli.

Durante il sopralluogo effettuato in data 06.02.2020 è emerso che è stata realizzata una parete in cartongesso per dividere in due parti il capannone. Ne risulta una nuova porzione di piccole dimensioni, interposta tra i capannoni di forma irregolare con due accessi carrai sui lati nord e sud e la rimanente porzione di capannone di dimensioni maggiori di forma regolare di dimensioni interne di circa 24,17 ml x 43,90 ml circa (esclusa la zona servizi lato nord).

La nuova porzione di capannone è occupata da materiale e oggetti di vario genere non presenti alla data del primo sopralluogo, che andranno rimossi a cura e spese della parte acquirente.

BENI

Abitazioni - Particella 480

Il blocco che ospita le due abitazioni (sub 3 e 4) e gli uffici collegati al capannone (sub 12) è stato realizzato nei primi Anni Settanta del secolo scorso, ha prospetti intonacati e tinteggiati di colore verde, i portici hanno decorazioni e pilastri tinteggiati di colore bianco a contrasto, la copertura a falde inclinate ha manto in tegole.

I due appartamenti sono posti rispettivamente al piano terra e primo del fabbricato e sono dotati di vano scale comune.

sub 3: appartamento al piano terra, composto da soggiorno, ampio disimpegno, pranzo, cucina, lavanderia e bagno; al piano interrato c'è una cantina.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, le finiture risalgono all'epoca di costruzione: il portoncino d'ingresso è in legno con laterali in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, protetti da grate in ferro, la porta finestra della lavanderia ha telaio in metallo e pannelli in vetro con scuri esterni in metallo, le porte interne sono in legno con anta a battente; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di forma ottagonale, nel corridoio e in lavanderia con piastrelle di forma rettangolare, i bagni hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica di colore azzurro; i termosifoni sono in metallo.

sub 4: appartamento al primo piano suddiviso in zona giorno con un corridoio che disimpegna soggiorno, cucina abitabile e bagno, e zona notte con un corridoio che disimpegna quattro camere ed un bagno; dalla zona giorno è possibile accedere al terrazzo coperto.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, le finiture risalgono all'epoca di costruzione: gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scuri in legno, le porte interne sono in legno con anta a battente e sopra luce in vetro (nella zona giorno); i pavimenti della zona giorno sono di tipo e forma diversi in ogni locale, nella zona notte è posato il parquet a quadrotti; sono presenti termosifoni in metallo e mobiletti ventil convettori.

In base a quanto appurato durante il secondo sopralluogo, risulta che l'impianto di riscaldamento di



entrambi gli appartamenti non è funzionante; la cantina risulta ancora allagata (come durante il primo sopralluogo), e non è stato possibile visionarla.

INDAGINI AMBIENTALI

Da quanto è stato appurato a seguito di sopralluogo sul sito d'indagine e di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche, l'area in oggetto è risultata contaminata come da nota dell'ARPAV n. 21379 del 30.12.2003 per inquinamento causato dalla ditta esecutata.

A seguito di Ordinanza comunale n. 30 del 30.12.2003 la società _____ ha presentato un Piano di caratterizzazione del sito, al quale però non è seguito il progetto di bonifica.

Il Comune ha così sottoscritto una convenzione con _____ per la redazione del progetto di bonifica, presentato con Prot. n. 16810 in data 24.11.2015 ed approvato con prescrizioni dalla Conferenza di Servizi decisoria tenutasi il 27.10.2016.

Tale progetto prevede cinque interventi relativi a cinque aree contaminate:

A. Scorticatura dell'area cortiliva contaminata da Nichel (lato est):

Sono stati riscontrati superamenti nei campioni di terreno prelevati nei primi 50 cm dei sondaggi S1, S5, TR9.

Il materiale contaminato lungo il vecchio fossato al confine Est, riscontrato nel 2004, è stato rimosso con la bonifica del fossato stesso (acqua e terreno) e successivamente tombinato.

I riscontri successivi non hanno rivelato contaminazioni salvo nella trincea TR1 la cui area viene inserita nel progetto di bonifica.

L'intervento di bonifica di questa area cortiliva contaminata a "macchia di leopardo" prevede la scorticatura per 0,50 m di 4 aree del diametro di circa 10-15 m intorno ai sondaggi S1, S5, TR1, TR9.

Viene stimato in 300 mc il volume di materiale scavato e posto in cumuli che verranno preventivamente campionati e classificati ai fini del loro successivo smaltimento in impianti autorizzati. Le aree scavate saranno ripristinate con materiale inerte di cava.

La spesa prevista per questo intervento, comprese le verifiche analitiche di pareti e fondo degli scavi, è di 94.000 Euro circa.

B. Bonifica delle canalizzazioni di scarico delle acque di processo ex _____:

Gli spandimenti di soluzioni di Nichel, avvenuti quando la Ditta _____ era attiva, avevano provocato la contaminazione delle canalette in cui scorrevano le tubazioni di scarico delle acque di processo.

Ciò ha provocato la contaminazione anche del terreno sottostante, ripetutamente trovato inquinato da Ni nel primo metro (sondaggi S₂₁, S₁₀, S₁₁ e recentemente nel 2013 anche nel punto S_a).



L'intervento di bonifica prevede la rimozione delle tubazioni e la demolizione delle canalette dopo di che sarà scavato il suolo per una sezione di 1,00 * 1,00 m e per una lunghezza totale (interno + esterno) di circa 150 m (circa 100 t di terreno).

Il materiale di demolizione ed il terreno contaminato saranno conferiti in impianto autorizzato.

Il costo della bonifica è stato previsto in **25.000 Euro circa**.

C. Area giardino lato Ovest:

Le indagini ambientali hanno rivelato una presenza costante di Cr^{VI} e Cr_{tot} nell'acqua dei piezometri P₁₄ e P₁₅ ubicati in prossimità del pozzetto di scarico verso il canale Viana delle acque di processo del vecchio impianto di galvanica.

Non sono state invece riscontrate nel tempo presenze significative di tali elementi nel terreno né propagazione degli stessi nelle acque di falda (cioè verso P₁₂ e P₁₃).

Il progetto di bonifica prevede la realizzazione di una stazione "Pump e Treat" applicata al piezometro P₁₅, costituita da una pompa volumetrica di portata 100 l/h e da 2 serbatoi da 5 mc di stoccaggio dell'acqua di falda contaminata asportata, tramite il piezometro, dalla falda limitrofa.

L'acqua di falda contaminata verrà smaltita con autobotte in un impianto di trattamento autorizzato.

Per dare un costo all'operazione è stata prevista l'aspirazione e lo smaltimento di 50 mc d'acqua contaminata per i quali viene stimata una spesa di **21.000 Euro circa**, comprendendo anche i lavori di demolizione del pozzetto in c.a.

Qualora la contaminazione della falda persista, sarà necessario attuare soluzioni più prolungate nel tempo e miranti ad una soluzione definitiva del problema come ad esempio l'adozione di un impianto di trattamento in loco.

D. Interventi sul canale Viana:

Le indagini più recenti hanno rivelato che i sedimenti presenti nel canale Viana non sono contaminati, salvo un punto a monte dello stabilimento ex

Il progetto riserva una cifra di **20.000 Euro circa**, per un ulteriore monitoraggio dei sedimenti eventualmente collegato ai lavori di espurgo del canale programmati dall'Ente Competente (Consorzio di Bonifica).

E. Bonifica della pavimentazione del locale ex galvanica S_A:

Il monitoraggio eseguito in sito nel mese di ottobre 2013 ha rivelato la presenza di Cr^{VI} nel sottofondo del pavimento dell'ex locale galvanica della vecchia proprietà.

Nel precedente incontro tecnico del 18 dicembre 2014 era stata considerata una ipotesi di riduzione del Cr^{VI} con un dosaggio di Ditionito di sodio con diffusione del sale nello strato di sottofondo del locale ex galvanica.



In progetto è stata prevista quindi una fase di sperimentazione localizzata per verificare le modalità di migrazione del reattivo e il propagarsi dell'effetto di riduzione del Cr^{VI}.

Considerato però che la migrazione dovrebbe avvenire anche nella massa in c.a. della pavimentazione e che il progettista ritiene estremamente lenta tale diffusione per le caratteristiche di scarsa porosità del c.a., è stata presa in considerazione anche una soluzione radicale che prevede la demolizione della pavimentazione e del suo sottofondo per uno spessore di 1 m circa.

L'asporto con camion del materiale demolito porterà il materiale in un impianto di deposito definitivo autorizzato ripristinando nel contempo il sottofondo asportato con materiale inerte naturale.

La demolizione dovrà avvenire con mezzi ed attrezzature che garantiscano la salute e la sicurezza degli operatori contro le polveri contenenti Cr^{VI}.

L'onere economico complessivo previsto per questo intervento è di **450.000 Euro circa**.

Il progettista ha ritenuto di precisare nel progetto che:

qualsiasi intervento potrà essere avviato soltanto dopo aver eseguito un'Analisi di Rischio Sanitario Ambientale, ai sensi dell'Allegato 1, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., per verificare l'effettiva necessità di dare corso alla demolizione del pavimento nell'edificio. Ciò al fine di evitare un aumento significativo dei costi complessivi della bonifica e di quelli indiretti collegati all'eventuale sospensione dell'attività di falegnameria che attualmente viene condotta nell'edificio in assenza di concreti pregiudizi ambientali.

In virtù di ciò e degli esiti dell'Analisi di Rischio proposta, si potrà procedere, in prima istanza, con un intervento finalizzato alla riduzione elettrochimica del Cr^{VI} mediante dosaggio di una soluzione di Ditionito di Sodio che presenta una spiccata attività riducente per il Cr^{VI} e, solo in caso di insuccesso e di permanente rischio non accettabile per il bersaglio uomo o ambiente, provvedere alla demolizione del pavimento del locale.

NB:

– Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere versate a favore della Provincia garanzie finanziarie nell'importo pari al 20% del costo degli interventi A-B-C-D (la garanzia relativa all'eventuale intervento E sarà successivamente quantificata) a corretta esecuzione e completamento degli interventi. La Provincia disporrà lo svincolo di tali garanzie contestualmente al rilascio del certificato di avvenuta bonifica.

– La Conferenza prescrive inoltre che il progettista provveda a presentare un quadro economico che comprenda tutti gli oneri necessari per l'esecuzione della bonifica, comprese le spese tecniche, IVA, imprevisti, campionamenti e contro campionamenti, analisi e contro analisi, garanzie finanziarie, ecc.

– I cinque interventi possono essere realizzati per fasi, destinando ad un successivo approfondimento con l'analisi di rischio l'intervento E.



Il costo complessivo dei primi quattro interventi ammonta a Euro 160.000,00.

Si fa presente inoltre che nella Determinazione n. 401 del 28.11.2016 viene disposto che vengano iscritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'Onere reale ed il Privilegio speciale immobiliare.

I costi indicati derivano da indagini e computi forniti dall'Amministrazione Pubblica e da Enti preposti, lo scrivente non è in grado di fornire alcuna indicazione in merito alle cifre e alla tipologia dei lavori di bonifica indicati che dovranno sempre essere validati e quantificati da ditte specializzate.

In data 05.02.2020 il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un nuovo accesso atti al fine di aggiornare la documentazione relativa all'avanzamento dei lavori di bonifica dell'area.

La Conferenza dei Servizi del 27.10.2016 prevedeva la suddivisione degli interventi di bonifica in due stralci, il primo stralcio comprendeva gli interventi A), B), C) e D), il secondo riguardava l'intervento F) relativo alla bonifica della pavimentazione del locale ex galvanica.

Con la Conferenza dei Servizi in data 03.05.2018 (allegato 25) viene approvata l'Analisi di Rischio che prevede indagini integrative per acquisire elementi di valutazione relativi all'intervento F) e di avviare dell'intervento C) previsto nel progetto di bonifica afferente il Piezometro P15 – Area giardino lato Ovest.

Sono stati effettuati tre sondaggi a ridosso del capannone al fine di dettagliare l'area sorgente del potenziale impatto sulla falda, i risultati delle indagini ambientali presentati in data 30.07.2018 non hanno rilevato contaminazioni attribuibili alla sorgente ubicata nel sottofondo della pavimentazione del capannone.

Intervento di bonifica C)

I lavori sono iniziati in data 24.01.2019 e sono stati effettuati i tre pompaggi previsti, l'intervento deve essere completato con la rimozione delle canalizzazioni di scarico.

Nella relazione dell'ing. Romeo Savioli, tecnico supervisore dei lavori di bonifica relativi all'intervento C), viene riportato " ... *si ritiene che non esiste un'effettiva contaminazione della falda (...) ma che sia invece contaminato il terreno superficiale di posa delle vecchie canalizzazioni di scarico che, tra l'altro, devono essere demolite con l'intervento C)*".

Alla data odierna restano quindi da effettuare gli interventi A), B), D) del primo stralcio, ed in una seconda fase l'intervento F).

Con Decreto n. 372 Giunta Regionale del Veneto del 18.09.2019 è stato assegnato al Comune di San Giorgio delle Pertiche il Fondo regionale di rotazione per interventi di bonifica e ripristino, per un importo pari a Euro 200.000,00, che l'amministrazione comunale dovrà restituire mediante rate annuali per un periodo di 15 anni dal 31.12.2020.

Tra la documentazione reperita durante l'accesso atti del 05.02.2020 è presente anche l'Istanza per l'iscrizione dell'onere reale ex Art. 253 D.Lgs 152/2006, Prot. n. 0105084 del 12.09.2019 presentata



all'Area servizi di Pubblicità Immobiliare Padova; dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 23.07.2021 non risulta ancora iscritto in capo agli esecutati alcun onere reale.

Non è stato possibile quantificare inoltre eventuali oneri e spese per lo smantellamento dell'impianto sito all'interno del capannone part. 352 e per lo smaltimento delle vasche e dei contenitori ancora pieni di cromo esavalente, nichel e reagenti chimici, il costo della bonifica e dello smaltimento dei materiali presenti sia all'interno che all'esterno del capannone è quantificabile solo da ditte specializzate a seguito della redazione di una perizia, dopo aver effettuato il sopralluogo e i debiti accertamenti sulle sostanze presenti, che andranno analizzate, quantificate e classificate, per poter prevedere in base alla loro tipologia l'apposito trattamento ed il conferimento nel sito preposto.

Le spese di bonifica sono quindi quantificate complessivamente in Euro 630.000 oltre alle spese per lo smantellamento dell'impianto di cromatura, delle vasche e lo smaltimento dei materiali chimici presenti (da quantificare) oltre alle spese a disposizione dell'Amministrazione, quantificate in Euro 250.000 per complessivi presunti Euro 880.000 (si veda il quadro economico).

Tali spese sono da ritenersi ad oggi parziali in quanto non è possibile determinare nemmeno in modo sommario gli importi relativi alle spese per lo smantellamento dell'impianto di cromatura, delle vasche e lo smaltimento dei materiali chimici presenti (da quantificare) oltre alle spese a disposizione dell'Amministrazione.

La suddivisione in lotti e l'alienazione del singolo bene, comporta la partecipazione della parte acquirente alle spese di bonifica in quota anche se non compiutamente individuate.

QUADRO ECONOMICO GENERALE PER L'INTERVENTO DI BONIFICA DEL SITO "EX
IN COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)

I° - IMPORTO LAVORI DI BONIFICA		
A	Scorticatura area cortiliva contaminata da Nichel	€ 93.487
B	Bonifica delle canalizzazioni di scarico acque di processo ex impianto di galvanica	€ 24.745
C	Bonifica piezometro P15 Area giardino lato Ovest	€ 21.075
D	Espurgo Canale Viana	€ 20.000
E	Bonifica del sottofondo locale S _A	
	1- Fase di sperimentazione: Riduzione del Cr _{VI} con ditionito di sodio	€ 4.400
	2- Fase esecutiva: rimozione e smaltimento pavimentazione	€ 450.000
F	Oneri per la sicurezza	€ 16.293
COSTI LAVORI BONIFICA		TOTALE I°
		€ 630.000
II° - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
A	Spese tecniche: indagini, progettazione, DD.LL., collaudi, sicurezza ecc.	€ 70.000
B	Spese analisi chimiche di competenza ARPAV (10% del totale dei campioni di terreno e acque sotterranee)	€ 10.000
C	Analisi di rischio sanitario/ambientale	€ 20.000
D	Imprevisti e arrotondamento (compreso IVA)	€ 67.200
E	IVA 10% su € 630.000	€ 63.000
F	IVA 22% su € 90.000	€ 19.800
SOMME A DISPOSIZIONE		TOTALE II°
		€ 250.000
		TOTALE I° + TOTALE II°
		€ 880.000



6. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Come richiesto dall'incarico, è stata effettuata una divisione in lotti dell'intero compendio pignorato, al fine di rendere più appetibili i beni e favorirne una più facile alienabilità:

PROPRIETÀ

LOTTO 1 | CAPANNONE PART. 480 SUB 12

LOTTO 2 | CAPANNONE PART. 480 SUB 13

LOTTO 3 | CAPANNONE PART. 352

PROPRIETÀ

LOTTO 4 | ABITAZIONI CUSTODE

7. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia del bene.

Si fa presente che, come riportato ai capitoli precedenti, il progetto di bonifica prevede cinque interventi che possono essere realizzati per fasi, destinando ad un successivo approfondimento con l'analisi di rischio l'ultimo intervento previsto.

Il costo complessivo dei primi quattro interventi ammonta a circa Euro 160.000,00, il costo del quinto intervento ammonta a Euro 450.000,00 (oltre oneri fiscali).

La valutazione dei presenti lotti viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

PROPRIETÀ

CAPANNONI

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona industriale, in quanto non ci sono valori per quella di riferimento, da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

Osservatorio Immobiliare:



Attuali valori medi di mercato: 400 ÷ 530 Euro/mq per capannoni industriali, stato conservativo normale (per la zona produttiva di Arsego).

Al fine della stima sono state considerate le condizioni dell'immobile, la posizione rispetto alle principali arterie stradali, la promiscuità dello spazio esterno per la mancanza della recinzione di separazione con il lotto adiacente, le ampie dimensioni di un capannone sito fuori dalla zona industriale, l'inquinamento ambientale del sito documentato nei capitoli precedenti, le necessarie spese di ripristino, adeguamento e completamento interne ed esterne.

Considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, si è ritenuto congruo applicare dei coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla viabilità di accesso, allo stato di obsolescenza e funzionalità globale, calcolati in base alle indicazioni riportate nel "Prontuario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E)" - D.M. 20.01.1990 e nella Legge n. 392 del 1978:

VALORE DI STIMA LOTTO 1 | CAPANNONE PART. 480 SUB 12

Coefficiente vetustà Cv:

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è così calcolata:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita $A = 100 \times N: 100$

$$D = (51 + 20)^2: 140 - 2,86 = 33,15$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,67$$

Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale Co

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, le strutture e le coperture.

stato di obsolescenza e funzionalità globale (co)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,90 - 0,85	0,85 - 0,75

$$Co = 0,85$$

Coefficiente per caratteristiche posizionali Cp

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato.

caratteristiche posizionali

Insediamiento nei comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale.



Cp = 0,90

Coefficiente per caratteristiche ambientali Ca

caratteristiche ambientali intrinseche

Strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico

Ca = 0,90

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

stato di conservazione e manutenzione (cc)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,80	0,60

Cc = 0,80

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

$Ct = Cv \times Co \times Cp \times Cc$

$Ct = 0,67 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$

$Ct = 0,37$

VALORE DI RIFERIMENTO: 530,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Cv = 0,37

Valore di stima attualizzato: 530,00 Euro/mq x 0,37 = 195,16 Euro/mq \cong 195,00 Euro/mq

Superficie commerciale – sub 12: 538,08 mq

LOTTO 1 | CAPANNONE PART. 480 SUB 12

Valore di stima allo stato attuale – sub 12: Euro 104.925,60

L'immobile verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie, a tale scopo si è ritenuto congruo applicare una riduzione del valore del 15% sul valore di stima per garantire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 104.925,60 – 15 % = Euro 89.186,76

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 1 | CAPANNONE PART. 480 SUB 12: Euro 89.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 2 | CAPANNONE PART. 480 SUB 13

Coefficiente vetustà Cv:

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è così calcolata:

$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.



Se N sono gli anni di vita $A = 100 \times N: 100$

$D = (51 + 20)^2: 140 - 2,86 = 33,15$

$C_v = 100 - D$

$C_v = 0,67$

Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale C_o

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, le strutture e le coperture.

stato di obsolescenza e funzionalità globale (c_o)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,90 - 0,85	0,85 - 0,75

$C_o = 0,85$

Coefficiente per caratteristiche posizionali C_p

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato.

caratteristiche posizionali

Insediamiento nei comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale.

$C_p = 0,90$

Coefficiente per caratteristiche ambientali C_a

caratteristiche ambientali intrinseche

Strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico

$C_a = 0,90$

Coefficiente per manutenzione e conservazione C_c

stato di conservazione e manutenzione (c_c)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,80	0,60

$C_c = 0,80$

Coefficiente di deprezzamento totale C_t

$C_t = C_v \times C_o \times C_p \times C_c$

$C_t = 0,67 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$

$C_t = 0,37$

VALORE DI RIFERIMENTO: 530,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento $C_v = 0,37$

Valore di stima attualizzato: 530,00 Euro/mq x 0,37 = 195,16 Euro/mq \cong 195,00 Euro/mq

Superficie commerciale – sub 12: 538,08 mq

LOTTO 2 | CAPANNONE PART. 480 SUB 13

Superficie commerciale – sub 13: 461,70 mq



Valore di stima allo stato attuale – sub 13: Euro 90.031,50

L'immobile verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie, a tale scopo si è ritenuto congruo applicare una riduzione del valore del 15% sul valore di stima per garantire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 90.031,50 – 15 % = Euro 76.526,78

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 2 | CAPANNONE PART. 480 SUB 13: Euro 76.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 3 | CAPANNONE PART. 352

Coefficiente vetustà Cv:

Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è così calcolata:

$$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita A = 100xN: 100

$$D = (27 + 20)^2: 140 - 2,86 = 12,92$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,87$$

Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale Co

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, le strutture e le coperture.

stato di obsolescenza e funzionalità globale (co)

normale	mediocre	scadente
1,00	0,90 - 0,85	0,85 – 0,75

$$Co = 0,85$$

Coefficiente per caratteristiche posizionali Cp

Coefficiente derivante dalle specifiche caratteristiche della zona in cui è situato il fabbricato.

caratteristiche posizionali

Insiediamento nei comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale.

$$Cp = 0,90$$

Coefficiente per caratteristiche ambientali Ca

caratteristiche ambientali intrinseche

Strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico

$$Ca = 0,90$$



Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

stato di conservazione e manutenzione (cc)

normale mediocre scadente

1,00 0,80 0,60

Cc = 0,80

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

$Ct = Cv \times Co \times Cp \times Cc$

$Ct = 0,87 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$

$Ct = 0,48$

VALORE DI RIFERIMENTO: 530,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Cv = 0,48

Valore di stima attualizzato: 530,00 Euro/mq x 0,48 = 254,21 Euro/mq \cong 255,00 Euro/mq

LOTTO 3 | CAPANNONE PART. 352

Superficie commerciale – Part. 352: 1.535,13 mq

Valore di stima allo stato attuale – Part. 352: Euro 391.456,88

L'immobile verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie, a tale scopo si è ritenuto congruo applicare una riduzione del valore del 15% sul valore di stima per garantire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 391.456,88 – 15 % = Euro 332.738,34

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 3 | CAPANNONE PART. 352: Euro 332.500,00

PROPRIETÀ

ABITAZIONI CUSTODE | Part. 480 sub 3 sub 4

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento, da alcuni siti internet specializzati, normalmente utilizzati come riferimento.

Osservatorio Immobiliare:

Attuali valori medi di mercato: 900 ÷ 1.150 Euro/mq per abitazioni civili, stato conservativo normale.

Al fine della stima sono state considerate le condizioni dell'immobile, la posizione rispetto alle principali arterie stradali, la promiscuità dello spazio esterno per la mancanza della recinzione di separazione con il lotto adiacente e con i capannoni, l'inquinamento ambientale del sito documentato nei capitoli precedenti, le necessarie spese di ripristino, adeguamento e completamento interne ed esterne.

Considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, si è ritenuto congruo applicare dei coefficienti di deprezzamento relativi alla vetustà dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione.

ARCHITETTO
MAURO BASSINI
Via E. Bernardi, 1
35030 RUBANO (PD)
studio@architettobassini.it



Si è inoltre tenuto conto che l'unità in oggetto non è inserita in un contesto residenziale ma fa parte di un capannone industriale, con il quale ha in comune gli accessi e gli spazi esterni, con il disagio che consegue dal tipo di attività svolta; si ritiene quindi congruo applicare un valore unitario di stima pari a: 450 Euro/mq.

Superficie commerciale – sub 3: 128,95 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 3: Euro 58.027,50

Superficie commerciale – sub 4: 182,05 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 4: Euro 81.922,50

Valore di stima abitazioni custode: (58.027,50 + 81.922,50)= Euro 139.950,00

L'immobile verrà venduto attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie, a tale scopo si è ritenuto congruo applicare una riduzione del valore del 15% sul valore di stima per garantire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 139.950,00 – 15 % = Euro 118.957,50

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO 4 | ABITAZIONI CUSTODE: Euro 119.000,00

Come già indicato le spese di bonifica sono quantificate complessivamente in Euro 630.000 oltre alle spese per lo smantellamento dell'impianto di cromatura, delle vasche e lo smaltimento dei materiali chimici presenti (da quantificare) oltre alle spese a disposizione dell'Amministrazione, quantificate in Euro 250.000 per complessivi presunti Euro 880.000 (si veda il quadro economico).

Tali spese sono da ritenersi ad oggi parziali in quanto non è possibile determinare nemmeno in modo sommario gli importi relativi alle spese per lo smantellamento dell'impianto di cromatura, delle vasche e lo smaltimento dei materiali chimici presenti (da quantificare) oltre alle spese a disposizione dell'Amministrazione.

La suddivisione in lotti e l'alienazione del singolo bene, comporta la partecipazione della parte acquirente alle spese di bonifica in quota.



IMPUTAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA AI SINGOLI BENI CON ASSEGNAZIONE IN PERCENTUALE DELLE CORRISPONDENTI SPESE DI BONIFICA AD OGGI NOTE, DA AGGIORNARE.

Lotto	Categoria	identificativo catastale	Valore di stima lotto Euro	Ripartizione spese di bonifica ad oggi note %	spese di bonifica ad oggi note, suddivise in quota parte Euro
1	Capannone	Part. 480 sub 12	89.000,00	14%	126.936,79
2	Capannone	Part. 480 sub 13	76.500,00	12%	109.108,59
3	Capannone	Part. 352	332.500,00	54%	474.230,15
4	Abitazioni custode	Part. 480 sub 3 - 4	119.000,00	19%	169.724,47
TOTALE			617.000,00	100%	880.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

19

