

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

PERIZIA AGGIORNATA A FEBBRAIO 2020

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

in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in San Giorgio delle Pertiche (PD), nato a Camposampiero (PD) il 15 marzo 1971 e residente in

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 Pelosa, 78
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)
studio@architettobassini.it



INDICE

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2. PREMESSE	3
3. INDAGINI SVOLTE	4
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita	4
5. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA	4
6. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'istanza di vendita con le risultanze catastali	5
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	5
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	11
9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	13
10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	14
11. CONFINI DI PROPRIETA'	14
12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	14
13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	21
14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	22
15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	23
16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	26
17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	26
18. FORMAZIONE DEL LOTTO	26
19. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO	26



1. INCARICO - GIURAMENTO – QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD), via Pelosa 78, 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, nella quale veniva riportato:

"... - nel corso dei sopralluoghi è emerso da un lato che gli immobili sono occupati in virtù di contratti di locazione e sub locazione e dall'altro che sono in corso i lavori di bonifica dei terreni contaminati (vedi contratti in allegato);

- i canoni dei contratti di locazione appaiono prima facie incongrui ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.p.c.;

- nella perizia agli atti a firma Arch. Mauro Bassini le circostanze sopra menzionate non sono descritte;

- le su menzionate circostanze, una volta valutate, possono incidere in modo rilevante sulla determinazione del prezzo di stima; (...)

Il G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni ha conferito supplemento di incarico al sottoscritto CTU:

"... affinché aggiorni l'elaborato peritale in relazione alla su menzionate circostanze anche in ordine alla determinazione del prezzo di stima, si esprima sulla congruità dei canoni di locazione e si relazioni con il Comune di San Giorgio delle Pertiche (ove gli immobili sono ubicati) per assumere informazioni circa i tempi e le modalità di attuazione dell'attività di bonifica attualmente in corso (la presenza delle sostanze inquinanti e la necessità di effettuare i lavori di bonifica aveva pesantemente condizionato in negativo la determinazione del valore degli immobili all'epoca della stima)".

2. PREMESSE

Per semplicità di lettura si riporta integralmente la perizia di stima depositata telematicamente in data 06.03.2017, opportunamente aggiornata ed integrata secondo le richieste dell'ill.mo G.E., il presente elaborato integra e sostituisce quello precedentemente depositato.

In data 05.02.2020 lo scrivente si è recato dal Responsabile del settore Tecnico - Edilizia privata, urbanistica e tutela dell'ambiente, del comune di San Giorgio delle Pertiche al fine di verificare l'avanzamento dei lavori di bonifica dell'area.

In data 06.02.2020 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, durante il quale sono state prese delle misure a campione e sono state effettuate riprese fotografiche dello stato dei luoghi.



3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso **l'Agenzia delle Entrate di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa Catasto Terreni;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie Catasto Fabbricati;
- aggiornamento visure ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni).

Sono state effettuate ispezioni presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche** per una verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- titoli abilitativi.

Durante il sopralluogo sono stati identificati alcuni degli elementi degni di nota ed è stato effettuato il servizio fotografico, che si produce in allegato alla presente relazione.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita

Ditta intestata:

, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in via Del Santo n. 95 (35010) San Giorgio delle Pertiche (PD), per il diritto di piena proprietà per la quota dell'intero:

Comune di San Giorgio delle Pertiche (H893):

- 1) NCU, Sez. B, Fg. 10, Part. 352, Nat. D7, Via Del Santo, P. T;
- 2) NCU, Sez. B, Fg. 10, Part. 164, Sub. 12, Nat. D7, Via Del Santo, P. T;
- 3) NCU, Sez. B, Fg. 10, Part. 164, Sub. 13, Nat. D7, Via Del Santo, P. T - 1;

Ditta intestata:

nato a Camposampiero (PD) il 15 marzo 1971 e residente
per il diritto di piena proprietà per la quota dell'intero: Comune di San Giorgio delle Pertiche (H893):

- 1) NCU, Fg. 21, Part. 480, Sub. 3, Nat. A3, Vani 4, Via Del Santo, P. S1-T;
- 2) NCU, Fg. 21, Part. 480, Sub. 4, Nat. A3, Vani 7,5, Via Del Santo, P. T-1.

5. 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, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

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.

6. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita corrispondono con le risultanze catastali, fatta eccezione per i beni intestati a _____ in quanto i nuovi identificativi catastali derivano dalla soppressione della sezione B e del foglio 10 per allineamento mappe; risulta una diversa intestazione catastale, nell'atto di pignoramento risultano intestati a _____ nelle visure catastali a _____ in seguito al MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 25/10/2018 protocollo n. PD0180278 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/11/2018 Repertorio n.: 108145 Rogante: FRANCO ROBERTO Registrazione: Sede: T52 Volume: 1T n: 15342 del 15/11/2018 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 288.1/2018)

Sono altresì compresi il bene comune non censibile **sub 1** (vano scale comune ai sub. 3, sub. 4), **sub 7** (cortile comune a tutti i subalterni) e, segnatamente, tutto ciò che è ai sensi di legge relativo all'area coperta e scoperta, alle strutture portanti, alla copertura, ecc.

7. STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Per comodità di lettura si riporta a seguire la certificazione del Notaio Francesco Saverio Diliberto alla data del 19.09.2016



- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio 21, con la Particella 352 costituisce fabbricato eretto su area di sedime e pertinenza censita al Catasto dei Terreni del predetto Comune al Foglio 21, con la particella 352 di are 37.61; detta particella 352 di are 37.61 deriva dalle precedenti particelle 164 di are 11.59 e 178 di are 58.71;
- la sopra citata unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio 21, con la Particella 352, deriva dalla precedente Sezione B, Foglio 10, Particella 352 giusta denuncia di variazione per cancellazione della Sezione n. 93/2015 del 16.07.2015; a sua volta detta Sezione B, Foglio 10, Particella 352 deriva dalla precedente Sezione B, Foglio 10, Particella 164 subalterno 11;
- le unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio 21, con la Particella 480 subalterni 12, 13, 3 e 4, costituiscono fabbricato eretto su area di sedime e pertinenza censita al Catasto dei Terreni del predetto Comune al Foglio 21, con la particella 480 di are 32.69; detta particella 480 di are 32.69 (come la particella 352 di are 37.61 sopra citata) deriva dalle precedenti particelle 164 di are 11.59 e 178 di are 58.71, di complessive are 70.30; dette particelle 164 e 178 derivano, a loro volta, dalla precedente Sezione B, Foglio 10, con le particelle 99/B di are 52.70 e 99/C di are 17.60, per complessive are 70.30;
- le sopra citate unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio 21, con la Particella 480 subalterni 12 e 13 derivano dalla precedente Sezione B, Foglio 10, Particella 480 subalterni 12 e 13 giusta denuncia di variazione per cancellazione della Sezione n. 95/2015 del 16.07.2015; a sua volta detta Sezione B, Foglio 10, Particella 480 subalterni 12 e 13 deriva dalla precedente Sezione B, Foglio 10, Particella 164 subalterni 12 e 13, giusta denuncia di variazione del 28.02.2013, Prot. n. PD0046200; a sua volta detta Sezione B, Foglio 10, Particella 164 subalterni 12 e 13, deriva dalla precedente Sezione B, Foglio 10, Particella 164 subalterno 8, giusta denuncia di divisione del 10.04.2006, Prot. n. PD0077456.

TRASCRIPTIONI A FAVORE (QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO)

Relativamente alle unità immobiliari in piena ed esclusiva proprietà della società

- Atto di "costituzione di società in nome collettivo mediante conferimento di impresa familiare" autenticato nelle firme in data 28.09.1985 dal Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) al n. 7.034 di Rep. (registrato a Cittadella – PD- il 30.09.1985 al n. 1112 Mod. 2 bis Serie II e trascritto a Padova il 21.01.1985 ai nn. 18887/13811), in forza del quale il signor _____ nato a Campodarsego (PD) il giorno 19.05.1930, ha conferito nella società _____ l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile strumentale all'azienda conferita, costituito da un fabbricato destinato a laboratorio,



deposito, magazzino ed ufficio e censito, all'epoca, al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla sezione B, Foglio 10, con la particella 164 subalterno 8 (attuale Particella 480 subalterni 12 e 13 oggetto di pignoramento, come già sopra precisato);

– Atto di compravendita autenticato nelle firme in data 16.02.1996 dal Notaio Roberto Franco di Padova al n. 53.450 di Rep. (debitamente registrato e trascritto a Padova il 01.04.1996 ai nn. 7439/5413), in forza del quale il signor _____ come sopra generalizzato, ha venduto alla società _____ come sopra generalizzata, che ha accettato ed acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla sezione B, Foglio 10, con la particella 164 subalterno 11 (attuale Particella 352 oggetto di pignoramento, come già sopra precisato).
Atto autenticato nelle firme in data 22.01.1998 dal Notaio Roberto Franco di Padova al n. 61.308 di Rep. (debitamente registrato e trascritto a Padova il 23.02.1998 ai nn. 4640/3366), in forza del quale la società _____ ha mutato la propria denominazione nell'attuale società _____ come sopra generalizzata.

Relativamente alle unità immobiliari in piena ed esclusiva proprietà del signor _____ :

– Atto di compravendita in data 22.06.1967, n. 134.602 di Rep. Notaio De Julio di Campodarsego (PD) (debitamente registrato e trascritto a Padova il 24.06.1967 ai nn. 8952/6986), in forza del quale il signor _____ , come sopra generalizzato, ha acquistato l'intero diritto di piena proprietà del terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, Particella 99/B di are 52.70;

– Atto di compravendita in data 29.02.1968, n. 146.930 di Rep. Notaio De Julio di Padova (debitamente registrato e trascritto a Padova il 11.03.1968 ai nn. 3969/3155), in forza del quale il signor _____ come sopra generalizzato, ha acquistato l'intero diritto di piena proprietà del terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, Particella 99/C di are 17.60;

– Successione testamentaria in morte del signor _____ come sopra generalizzato, deceduto il giorno 08.09.1997 (dichiarazione di successione registrata a Padova il 09.01.1998 al n. 30 Vol. 34 e trascritta a Padova il 25.08.2001 ai nn. 34571/23333), la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 23.09.1997, n. 59.790 di Rep. Notaio Roberto Franco di Padova (debitamente registrato) ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di proprietà a favore dei tre figli signori _____ , come sopra generalizzato, _____ nata a Camposampiero (PD) il giorno 07.10.1963 e _____ nato a Camposampiero (PD) il giorno 28.03.1965; eredità avente ad oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà al de cuius spettante, fra altri beni, sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 3 e 4;



– Atto di compravendita in data 29.12.2000, n. 73.377 di Rep. Notaio Roberto Franco di Padova (debitamente registrato e trascritto a Padova il 24.01.2001 ai nn. 2691/1540), in forza del quale i signori _____ come sopra generalizzati, hanno venduto al signor _____ come sopra generalizzato, che ha accettato ed acquistato la complessiva quota di 2/3 del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 3 e 4 (divenendone, pertanto, pieno ed esclusivo proprietario).

Si evidenzia che risulta osservata nel ventennio la regolare continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la trascrizione di atti di accettazione di eredità in morte del signor _____ in favore dei signori _____

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. atto di Pignoramento esattoriale in data 08.04.2013, n. 130035 di Rep. trascritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.04.2013 ai nn. 12425/8254, a favore di “EQUITALIA NORD SPA”, con sede in Milano, codice fiscale: 07244730961 ed avente ad oggetto l’intero diritto di piena proprietà alla società esecutata _____ spettante sull’unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352; 2. atto di Pignoramento immobiliare in data 24.05.2016, n. 3281/2016 di Rep.

trascritto, Ufficiale Giudiziario di Padova, trascritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.07.2016 ai nn. 24450/15889, a favore di “LUCREZIA SECURITISATION SRL”, come sopra generalizzata, ed avente ad oggetto l’intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla società esecutata _____ spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352 ed alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 12 e 13, e l’intero diritto di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato _____ spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 480 subalterni 3 e 4.

ISCRIZIONI

*formalità pregiudizievole iscritta a carico della società
presso la Conservatoria di Padova in data anteriore al mutamento di denominazione
sociale nell’attuale*

1. Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 17.12.1996 ai nn. 28984/5592 a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL’ALTA PADOVANA – SOCIETA’ COOPERATIVA A RESPONSABILITA’ LIMITATA” ed a carico, fra gli altri soggetti, della società _____



come sopra generalizzata, per l'importo capitale di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) e per l'importo complessivo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), in forza di atto di mutuo in data 13.12.1996, n. 182.702 di Rep. Notaio Donato Cazzato di Padova (debitamente registrato), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla stessa società spettante, all'epoca, sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 11 e 8.

– *formalità pregiudizievoli iscritte presso la Conservatoria di Padova a carico della società*

2. Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 24.07.2004 ai nn. 35286/8828

a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed a carico della società

come sopra generalizzata, per l'importo capitale di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) e per l'importo complessivo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero), in forza di atto di mutuo in data 23.07.2004, n. 259.631 di Rep. Notaio Donato Cazzato di Padova (debitamente registrato), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla stessa società spettante, all'epoca, sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352 ed alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterno 8.

3. Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 18.10.2006 ai nn. 56509/14765

a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed a carico, fra gli altri soggetti, della società

come sopra generalizzata, per l'importo capitale di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) e per l'importo complessivo di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), in forza di atto di mutuo in data 11.10.2006, n. 275.935 di Rep. Notaio Donato Cazzato di Padova (debitamente registrato), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla stessa società spettante, all'epoca, sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352 ed alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 12 e 13;

4. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01, iscritta a Padova in data 13.03.2008 ai nn. 10706/2468

con atto amministrativo del 03.03.2008, n. 103009/77, per l'importo capitale di Euro 45.300,18 (quarantacinquemila trecento virgola diciotto) e per l'importo complessivo di Euro 90.600,36 (novantamila seicento virgola trentasei), a favore di "EQUITALIA POLIS SPA", con sede a Napoli, codice fiscale 07843060638, domicilio ipotecario eletto a Padova, via Longhin n. 115, e contro la società come sopra generalizzata, ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla stessa società spettante sulle unità immobiliari



censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352 ed alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 12 e 13;

5. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D. Lgs 193/01, iscritta a Padova in data 01.09.2010 ai nn. 34718/7936

con atto amministrativo del 31.08.2010, n. 113080, per l'importo capitale di Euro 163.672,16 (cento sessantatremila seicento settantadue virgola sedici) e per l'importo complessivo di Euro 327.344,32 (trecentoventisettemila trecentoquarantaquattro virgola trentadue), a favore di "EQUITALIA POLIS SPA", con sede a Napoli, codice fiscale 07843060638, domicilio ipotecario eletto a Padova, via Longhin n. 115, e contro la società _____ come sopra generalizzata, ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà alla stessa società spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 352 ed alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 12 e 13.

– *formalità pregiudizievoli iscritte presso la Conservatoria di Padova a carico del signor*

6. Ipoteca volontaria iscritta a Padova in data 18.10.2006 ai nn. 56509/14765

a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed a carico, fra gli altri soggetti, del signor _____ come sopra generalizzato, per l'importo capitale di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) e per l'importo complessivo di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), in forza di atto di mutuo in data 11.10.2006, n. 275.935 di Rep. Notaio Donato Cazzato di Padova (debitamente registrato), ipoteca che colpisce l'intero diritto di piena ed esclusiva proprietà allo stesso soggetto spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche alla Sezione B, Foglio 10, con la Particella 164 subalterni 3 e 4.

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 02.03.2017 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo agli esecutati rilevando che sono presenti nuove formalità (allegato 5):

– *ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 40135
Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Repertorio 182702 del 13/12/1996
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in San Giorgio Delle Pertiche (PD)
SOGGETTO DEBITORE*



– ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 - Registro Particolare 7534 Registro Generale 40135
Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Repertorio 182702 del 13/12/1996
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in San Giorgio Delle Pertiche (PD)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

NB: In capo a _____ risultano anche le seguenti formalità:

– ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2006 - Registro Particolare 9712 Registro Generale 37660
Pubblico ufficiale FRANCO ROBERTO Repertorio 86945/16111 del 29/06/2006
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in San Giorgio Delle Pertiche (PD)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

– TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2010 - Registro Particolare 20739 Registro Generale 35425
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1361 del 26/07/2010
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in San Giorgio Delle Pertiche (PD)
AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 27.02.2020 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo agli esecutati rilevando che **non sono presenti nuove formalità** (allegato 5).

NB: 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 (allegato 5A):

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 24.02.2020 non risulta ancora iscritto in capo agli esecutati alcun onere reale.

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PRG

In base al P.R.G. vigente del Comune di San Giorgio Delle Pertiche, l'unità risulta ricadere in Z.T.O. D1c - parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali.

Le norme di riferimento sono riportate all'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato 6).



B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzo ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 73/71 rilasciata a _____ per ampliamento ad uso abitazione custode (allegato 7);
- Autorizzazione Edilizia n. 88/72 rilasciata in data 04.09.1972 a _____ per ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio per cromatura (allegato 8);
- Concessione Edilizia n. 136/84 rilasciata a _____ per variante in corso d'opera al fabbricato uso laboratorio artigiano e abitazione per costruzione di un portico (allegato 9);
- Permesso di Abitabilità n. 136/84 rilasciato in data 12.10.1984 a _____ per la costruzione uso abitazione ed uffici (allegato 10);
- Concessione Edilizia n. 184/86 Prot. n. 4442 rilasciata in data 13.01.1987 a _____ per ristrutturazione dei locali servizi posti sul lato nord del capannone (allegato 11);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 54/90 Prot. n. 4954 rilasciata in data 18.01.1991 a _____ per centrale termica, centrale di depressorizzazione, 4 tettoie, 2 stalle, pollaio, porcile, deposito attrezzi agricoli (allegato 12);
- Concessione Edilizia n. 64/90 Prot. n. 2137/90 rilasciata in data 21.01.1991 a _____ per ristrutturazione copertura di un complesso artigianale (allegato 13);
- Concessione Edilizia n. 33/92 Prot. n. 722 rilasciata in data 09.10.1993 a _____ per ampliamento di complesso produttivo e costruzione recinzione (allegato 14);
- Concessione Edilizia n. 18/96 Prot. n. 682/96 rilasciata in data 26.07.1996 a _____ per ampliamento artigianale (allegato 15);
- Richiesta di Agibilità Prot. n. 682 presentata in data 27.06.1997 da _____ (allegato 16);
- Comunicazione richiesta Integrazione Agibilità Prot. n. 682/97 del 30.06.1997 (allegato 17);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1062 rilasciata in data 14.10.1998 a _____ per costruzione recinzione e modifiche interne capannone ad uso artigianale (allegato 18);
- Concessione Edilizia n. 55/99 Prot. n. 3609/99 rilasciata in data 18.02.2000 a _____ per ampliamento complesso produttivo (allegato 19);
- Permesso di Costruire n. 37/04 Prot. n. 3872 rilasciato in data 30.12.2004 a _____ per ristrutturazione capannone uso artigianale con ricavo di nuovo laboratorio (allegato 20);
- Denuncia di Inizio Attività n. DIA38/04 presentata in data 16.12.2004 per lavori di adeguamento vasca di contenimento (allegato 19) - Con comunicazione Prot. n. 16382 del _____

12



18.12.2004 l'Ufficio Tecnico comunica l'avvio del procedimento e richiede documentazione integrativa al fine che la DIA sia produttiva (allegato 21).

9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna ed interna dell'edificio, che sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero edificio, sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici reperiti in Comune.

PARTI COMUNI

Nello scoperto comune non sono presenti l'aiuola e la recinzione di separazione con l'adiacente proprietà (particella 439), lungo il confine nord è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate (non è possibile a vista definire il tipo di materiale).

BENI

Capannone - sub 12: i locali individuati come ufficio ed infermeria non sono separati, non è stato realizzato l'antibagno, non è stato possibile visionare i ripostigli all'interno del laboratorio.

Nel locale ripostiglio esterno al capannone è stata ricavata un'apertura dotata di portone basculante sul prospetto sud.

Capannone - sub 13: sono presenti due porte di comunicazione con il capannone adiacente posizionato a est (particella 352), dal quale si accede, mediante una porta di comunicazione, alla centrale termica; negli elaborati grafici sono indicati due pilastri, in realtà, in base a quanto è stato possibile appurare, è presente un solo pilastro posizionato, presumibilmente, in una posizione diversa da quanto autorizzato. Il deposito posto al primo piano sul fianco nord del fabbricato non è stato visionato perché non accessibile.

Capannone - Particella 352: sono presenti due porte di comunicazione con il capannone adiacente (sub 13), nella centrale termica del quale si accede mediante una porta di comunicazione; sul lato est del fabbricato è stato aperto un portone.

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

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

Durante il sopralluogo effettuato in data 06.02.2020 è emerso che è stata realizzata una nuova parete in cartongesso nella zona ovest del capannone a circa ml 43,90 dalla parete esterna est 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).

BENI



Abitazione piano terra - sub 3: la cantina non è stata visionata, non risultava accessibile in quanto completamente allagata (come nel corso del primo sopralluogo); la distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme, alcune camere non sono state visionate perché non accessibili.

Abitazione piano primo - sub 4: sostanzialmente conforme.

SANABILITA'

Previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio delle Pertiche, è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Il costo e tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Non sono state reperite all'interno dei fascicoli visionati durante l'accesso atti le dichiarazioni di conformità degli impianti (secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11).

Considerata l'età dell'edificio e la tecnica costruttiva utilizzata in quel periodo, si ritiene che l'edificio nel suo insieme non possieda particolari accorgimenti dal punto di vista del risparmio energetico; si ritiene che i lavori di ristrutturazione realizzati nel tempo non abbiano influito particolarmente sulla sua trasmittanza termica, che si ipotizza possa essere medio alta e quindi la classe energetica medio bassa. Il funzionamento e la conformità degli impianti alle normative vigenti devono essere verificati con l'ausilio di un tecnico specializzato.

11. CONFINI DI PROPRIETA'

Il lotto in esame, particelle 352 e 480, foglio 21, Catasto terreni del Comune di San Giorgio Delle Pertiche, confina come segue (allegato 2):

a NORD con le particelle 497 e 346, stesso Comune e Foglio;

ad OVEST con via Del Santo;

a SUD con le particelle 439, 440 e 441, stesso Comune e Foglio;

ad EST la particella 422, stesso Comune e Foglio.

12. 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, la parte 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 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 liscio 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.

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

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.

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

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 (allegato 22).

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 _____ 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

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 SA:

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.

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

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 (allegato 26).

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 (allegato 5A); dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 24.02.2020 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.

13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
21	480	12	Laboratorio	T	392,10	1	392,10
			Locali accessori		151,95	0,5	75,98
			Uffici		64,80	1	64,80
			Portico		17,35	0,3	5,21
TOTALE 1							538,08
		13	Laboratorio	T	389,75	1	389,75
			Locali accessori	T-1	143,90	0,5	71,95
TOTALE 2							461,70
21	352		Laboratorio	T	1384,35	1	1384,35
			Locali accessori		301,55	0,5	150,78
TOTALE 2							1535,13
TOTALE							2.534,91

Foglio	Part	sub	Destinazione	Piano	mq	Coeff.	Sup. comm.le mq
21	480	3	Abitazione	T	96,05	1	96,05
			Cantina	S1	65,80	0,5	32,90
TOTALE 1							128,95
		4	Abitazione	1	176,05	1	176,05
			Terrazzo	T-1	20,00	0,3	6,00
TOTALE 2							182,05
TOTALE GENERALE							311,00

14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

L'unità oggetto di stima presenta alcune difformità rispetto a quanto risulta dalle planimetrie catastali (allegato 4):

BENI

Nello scoperto comune, lungo il confine nord è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate.

Capannone - sub 12: i locali individuati come ufficio ed infermeria non sono separati, non è stato realizzato l'antibagno, non è stato possibile visionare i ripostigli all'interno del laboratorio.

Nel locale ripostiglio esterno al capannone è stata ricavata un'apertura dotata di portone basculante sul prospetto sud.



Capannone - sub 13: sono presenti due porte di comunicazione con il capannone adiacente (particella 352), dal quale si accede, mediante una porta di comunicazione, alla centrale termica; negli elaborati grafici sono indicati due pilastri, in realtà, in base a quanto è stato possibile appurare, è presente un solo pilastro posizionato, presumibilmente, in una posizione diversa da quanto autorizzato.

Il deposito posto al primo piano sul fianco nord del fabbricato non è stato visionato perché non accessibile.

Capannone - Particella 352: sono presenti due porte di comunicazione con il capannone adiacente (sub 13), nella centrale termica del quale si accede mediante una porta di comunicazione; sul lato est del fabbricato è stato aperto un portone.

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

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

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.

BENI

Abitazione piano terra - sub 3: diversa distribuzione interna, il bagno indicato in planimetria non è presente, una porta di comunicazione conduce ad un locale lavanderia ed a un bagno ricadenti catastalmente nel sub 12, ma di fatto facenti parte dell'abitazione; si fa presente che la cantina non è stata visionata.

Abitazione piano primo - sub 4: sostanzialmente conforme.

Conclusioni:

Le planimetrie catastali di entrambe le proprietà devono essere aggiornate.

15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Gli immobili al momento del sopralluogo effettuato in data 14.11.2016 risultavano in parte occupati, escluso il capannone insistente sulla particella 352; in quella occasione non sono stati forniti i contratti di locazione.

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

Gli immobili risultano locati in base ai contratti di locazione depositati agli atti con l'istanza presentata dal custode delegato in data 08.01.2020. La particella 352 risulta non locata.

BENI

Capannone sub 12 – sub 13: contratto di locazione della durata di anni sei a partire dal 11.04.2016 rinnovabile per la stessa durata. Il canone di locazione annuale è stabilito in 3.000,00 Euro da corrispondere in dodici rate mensili da 250,00 Euro; non è prevista alcuna cauzione.



È stata verificata la **congruità del canone** di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di Arsego, in quanto non presenti per la zona di riferimento: (Capannoni tipici, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 2 – 2,6

Considerata la collocazione in una zona non perimetrata, al di fuori quindi di una zona industriale – artigianale con viabilità e servizi opportunamente dimensionati, la previsione di interventi di bonifica programmati a causa di un forte inquinamento ambientale che andranno effettuati anche nelle pertinenze delle unità in oggetto e la presenza ancora di materiali chimici altamente tossici, si è deciso di applicare alcuni coefficienti di svalutazione al valore unitario minimo pari a 2 Euro/mq per mese.

Promiscuità spazi esterni: 0,80

Sito altamente inquinato da bonificare: 0,50

Coefficiente di svalutazione totale: 0,40

2 Euro/mq per mese x 0,40 = 0,80 Euro/mq per mese

Superficie: 999,78 mq

Euro/mq: 0,80

Euro/mq per mese: 799,82 Euro

Canone locazione mensile attuale: 250,00 Euro.

Pur considerando che il canone di locazione può

Si ritiene che il canone di locazione non sia congruo.

Capannone sub 12: contratto di sublocazione della durata di anni sei a partire dal 01.05.2016 rinnovabile per la stessa durata. Il canone di locazione annuale è stabilito in 17.221,92 Euro da corrispondere in dodici rate mensili; è stata versata a titolo di deposito cauzionale la somma di 4.308,48 Euro pari a tre mensilità.

È stata verificata la **congruità del canone** di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di Arsego, in quanto non presenti per la zona di riferimento: (Capannoni tipici, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 2 – 2,6

Considerata la collocazione in una zona non perimetrata, al di fuori quindi di una zona industriale – artigianale con viabilità e servizi opportunamente dimensionati, la previsione di interventi di bonifica programmati a causa di un forte inquinamento ambientale che andranno effettuati anche nelle pertinenze delle unità in oggetto, e la presenza ancora di materiali chimici altamente tossici, si è deciso



di applicare alcuni coefficienti di svalutazione al valore unitario minimo pari a 2 Euro/mq per mese.

Promiscuità spazi esterni: 0,80

Sito altamente inquinato da bonificare: 0,40

Coefficiente di svalutazione totale: 0,40

2 Euro/mq per mese x 0,40 = **0,80 Euro/mq per mese**

Superficie: 538,08 mq

Euro/mq: 0,80

Euro/mq per mese: 430,46 Euro

Canone locazione mensile attuale: 1435,16 Euro

Si ritiene che il canone di locazione sia vantaggioso.

BENI

Appartamenti piano terra e prima sub 3 – sub 4: contratto di locazione della durata di anni tre dal 01.02.2016 al 31.01.2019 con rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, che allo spirare della seconda scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni. Il canone di locazione annuale è stabilito in 1.200,00 Euro da corrispondere in dodici rate mensili da 100,00 Euro; è stata versata a titolo di deposito cauzionale la somma di 300,00 Euro pari a tre mensilità.

È stata verificata la **congruità del canone** di locazione prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediati e attualizzati con le informazioni reperite in fase di analisi delle unità.

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati dall'osservatorio immobiliare, per la zona di riferimento:

(Abitazioni civili, stato conservativo normale): valore di locazione Euro/mq per mese: 4,2 – 5

Considerata la collocazione in un complesso industriale con una forte commistione degli spazi esterni, fuori da un contesto residenziale in una zona periferica isolata (tutti i principali servizi devono essere raggiunti in auto, la viabilità è priva di pista ciclabile e marciapiedi), che si tratta di appartamenti vecchi in pessimo stato di manutenzione, con l'impianto di riscaldamento non funzionante, con interventi di bonifica programmati a causa di un forte inquinamento ambientale che andranno effettuati anche nelle pertinenze delle abitazioni, e la presenza ancora di materiali chimici altamente tossici, si è deciso di applicare alcuni coefficienti di svalutazione al valore unitario pari a 4,2 Euro/mq per mese.

Appartamento in complesso industriale: coeff. 0,85

Promiscuità spazi esterni: 0,80

Appartamento vecchio in pessimo stato di manutenzione: 0,45

Privo di impianto di riscaldamento: 0,95

Sito altamente inquinato da bonificare: 0,50

Coefficiente di svalutazione totale: 0,15



4,2 Euro/mq per mese x 0,15 = 0,61 Euro/mq per mese

Superficie: 311,00 mq

Euro/mq: 0,61

Euro/mq per mese: 189,86 Euro

Canone locazione mensile attuale: 100,00 Euro

Si ritiene che il canone di locazione non sia congruo.

Trattandosi di appartamenti nati come casa del custode di un'attività produttiva, non sono assimilabili alle abitazioni offerte sul mercato per dimensioni, collocazione, tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risulta difficile usare dei comparabili per verificare la congruità del canone di locazione; il bene allo stato attuale non risulta appetibile sul mercato per le criticità evidenziate nella precedente descrizione e potrebbe trovare interessati solo nell'ottica di una locazione che comprenda gli annessi capannoni. Lo scrivente ritiene comunque che l'inquinamento del sito non sia compatibile con idoneità dell'alloggio.

16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è soggetto ad essere gestito da alcun amministratore di condominio.

17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono presenti vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

18. FORMAZIONE DEL LOTTO

La consistenza e l'ubicazione dell'immobile suggeriscono la necessità di definire un **LOTTO UNICO**, di seguito valutato.

19. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

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 Euro 160.000,00, il costo del quinto intervento ammonta a Euro 450.000,00.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

LOTTO UNICO | CAPANNONI ED ABITAZIONI CUSTODE

- **CAPANNONI | Part. 480 sub 12 sub 13 – Part 352**

DIRITTO VENDUTO:

| Proprietà per 1/1

- **ABITAZIONI CUSTODE | Part. 480 sub 3 sub 4**

DIRITTO VENDUTO:

| Proprietà per 1/1

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2020

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:



CAPANNONE PART. 480 SUB 12 - 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 $A = 100 \times N: 100$

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

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,67$$

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

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



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

$$C_t = 0,37$$

VALORE DI RIFERIMENTO: 530,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento $C_v = 0,37$

Valore di stima attualizzato: $530,00 \text{ Euro/mq} \times 0,37 = 195,16 \text{ Euro/mq} \cong 195,00 \text{ Euro/mq}$

Superficie commerciale – sub 12: 538,08 mq

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

Superficie commerciale – sub 13: 461,70 mq

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

CAPANNONE PART. 352

Coefficiente vetustà C_v :

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 $A = 100 \times N: 100$

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

$$C_v = 100 - D$$

$$C_v = 0,87$$

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

Insiediamento 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

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

Superficie commerciale – Part. 352: 1.535,13 mq

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

VALORE DI STIMA CAPANNONI: (104.925,60 + 90.031,50 + 391.456,88)= Euro 586.413,98

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.

586.413,98 Euro - 15% = 498.451,88 Euro

VALORE DI STIMA ARROTONDATO CAPANNONI: Euro 498.000,00

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.

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.

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

VALORE DI STIMA ABITAZIONI CUSTODE ARROTONDATO: Euro 119.000,00

LOTTO UNICO

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CAPANNONI ED ABITAZIONI CUSTODE:

Euro 498.000,00 + Euro 119.000 = Euro 617.000,00

VALORE FINALE LOTTO UNICO: Euro 617.000,00 (seicentodiciassettemila/00)

Dal valore indicato restano escluse le spese di bonifica indicate nel precedente capitolo 12 al punto Indagini Ambientali 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 quadro economico allegato 23), spese che ricadrebbero in capo all'acquirente.

LOTTO UNICO | VALORE DI STIMA ARROTONDATO: Euro 617.000,00

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento



di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto



32

Allegati:

ALLEGATO 1	Ortofoto, documentazione fotografica
ALLEGATO 2	Estratto di mappa Catasto Terreni
ALLEGATO 3	Visura catastale
ALLEGATO 4	Planimetrie catastali
ALLEGATO 5	Aggiornamento ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 6	Estratto P.R.G. e N.T.O.
ALLEGATI 7-21	Titoli abilitativi
ALLEGATI 22-26	Documenti bonifica

