

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova

Tel. e fax 049 5390211

Cell. 3382508803

luciano.bentivegna@ingpec.eu

luciano.bentivegna@libero.it

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

n. 666 Elenco C. T. U. Tribunale Padova

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 238/20 R.G.E.

G.E. dr. P. Rossi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

TRASCRIZIONE SPI Bassano del Grappa (VI) del 09.11.2020 nn. 9484/6606 di Verbale Pignoramento, Ufficiali Giudiziari PD notificato il 23.09.2020 rep. n. 3189/2020, a favore del precedente e a carico del debitore.

* * *



INCARICO – GIURAMENTO – QUESITO:

Il sottoscritto ingegnere, regolarmente iscritto all’Albo degli ingegneri della Provincia di Padova al n. 1798, ed all’Albo dei CTU di codesto Tribunale al n. 666, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al quesito di cui al “Verbale di giuramento dell’esperto” di Codesto Tribunale in analoghe procedure.

INDICE:

1.0. DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO: vengono colpiti la piena proprietà dell’intero 2

2.0. PREMESSA: 3

3.1. DITTA INTESTATA al Catasto Fabbricati: 3

3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE: 3

- C.F. Foglio 18 part.IIa 294: l’unità immobiliare edificata su area part.IIa 294 di ha 1.47.80 4

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI..... 4

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA..... 5

5.1. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO 5

6.0. PROVENIENZA..... 6

7.0. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI 7

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA (All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica) 9

9.0. CRITERIO DI STIMA 10

11.0. CONFINI..... 12

12.0. OCCUPAZIONE: 12

1.0. DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO: vengono colpiti la piena proprietà dell’intero Catasto Fabbricati Cittadella (C743) Fg. 18 part.IIa 294 - Cat. D/8 p.T - Via Cavin Lungo, precisando che il pignoramento oltre al suddetto mappale colpisce i beni eretti e/o erigendi sui mappali descritti.



2.0. PREMESSA:

I beni in Comune di Cittadella (PD) via Cavin Lungo nc 19: trattasi di un complesso aziendale costituito da appezzamento di terreno su cui sono stati edificati n. 4 (quattro) fabbricati destinati a pollicoltura, sono posti in opera, su basamento in c.a., cinque silos oltre alle inerenti attrezzature di servizio ai silos e ai singoli capannoni..

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno LOTTO UNICO.

Esaminati gli atti, eseguite le visure di verifica presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, acquisita presso l'Agenzia Territorio Catasto di Padova e presso l'U.T. del Comune di Cittadella (PD) la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati tre volte i luoghi, si relaziona.

3.0. ATTIVITA PERITALI

Lo scrivente, alla presenza del custode, procedeva all'ispezione degli immobili il 23.02.21 ad ore 14.30, e nel contempo eseguiva un servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 15 foto 1/16).

3.1. DITTA INTESTATA al Catasto Fabbricati:

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Alla data odierna gli immobili per cui è procedura risultano come di seguito catastalmente identificati all'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Padova:

Catasto Fabbricati: Comune CITTADELLA (PD) (Codice: C743) – Foglio 18:

- particella 294 - Cat. D/8 – Classe - – Cons.za e S catastale - – Rendita € 5.784,32;

particella al piano Terra in Via Cavin Lungo edificata sull'area distinta al Catasto Terreni Comune di Cittadella (PD), Fg. 18, part.lla n. 294 di ha 1.47.80 Ente Urbano.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure storiche dell'unità al C.F. part.lla 294 e relativa planimetria, al C.T. con estratto di mappa (All.ti 1-2-3- 4).



Nota 1:

- C.F. Foglio 18 part.IIa 294: l'unità immobiliare edificata su area part.IIa 294 di ha 1.47.80 trasferita all'urbano con Variazione d'Ufficio del 26.11.2012 prot. PD0319669 Bonifica Identificativi n. 10782.1/2012;
- C.T. Foglio 18 part. 294 ha 1.47.80 ente urbano: deriva da part.IIa 294 fabbricato rurale di uguale superficie per Tabella di Variazione del 15.07.2003 Prot. n. 32337 in atti dal 15.07.2003 n. 14951.1/2003 dove con la detta variazione veniva soppressa la part.IIa 454.

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Successivamente lo scrivente ispezionava nuovamente gli esterni dei capannoni rilevando presenza del manto in lastre cemento amianto (eternit); a seguito richiesta dello scrivente il G.E. autorizzava la verifica della presenza di amianto nell'immobile in narrativa.

Lo scrivente in data 14.09.2021 accedeva, con ditta specialistica, per i prelievi di necessità.

A seguito regolare prelievo il campione è stato trasferito al [REDACTED] laboratorio accreditato sito in [REDACTED] accertata la presenza di amianto crisotilo (All. 5).

Solo per conoscenza di chi legge: il crisotilo, al pari degli anfiboli tra i quali la crocidolite e l'amosite, provoca danni alla salute umana. Le fibre, comprese quelle di crisotilo, provocano prima di tutto delle infiammazioni e poi attivano il processo cancerogeno in diversi organi del corpo umano.

Zona di gravitazione periferica rispetto al centro di Cittadella (PD).

Il complesso immobiliare, sito nel comune di Cittadella (PD) Via Cavin Lungo n.c. 19, composto da n. 4 corpi di fabbrica, tra loro isolati, destinati a pollicoltura con tipologia a tunnel; il complesso edificato su un appezzamento di terreno di forma regolare con giacitura piana, non è delimitato da recinzione.

Il lotto presenta un accesso carraio dalla strada principale via Cavin Lungo.

L'edificazione risale al 1972 e si è sviluppata con utilizzo di materiali e metodologie tipiche dell'epoca: fondazione in c.a., tamponamenti in muratura blocchetti calcestruzzo;



coperture a capanna con falde sfalsate (capriate ed arcarecci metallici), copertura pannelli metallici con manto in lastre cemento amianto (eternit).

Per gli esterni/interni si rinvia alla documentazione fotografica che pone in luce l'evidente assenza di manutenzione e che porta lo scrivente a definire il complesso immobiliare nello stato di totale abbandono.

Basandosi sugli elaborati comunali e sulle planimetrie catastali in possesso dello scrivente, la singola unità in analisi risulta composta:

- da n. 4 corpi di fabbrica isolati e disposti perpendicolarmente alla Via Cavin Lungo; suddivisione interna in area operativa (p.T e porzione di area tecnica sottostrada non ispezionabile) e restante p.T. area pollaio.

GIUDIZIO: Presa visione delle caratteristiche e dello stato attuale, i fabbricati appaiono obsoleti sia nei materiali che negli impianti tecnologici, stato conservativo pessimo.

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, esaminata ed estratta la necessaria documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD), il complesso edilizio risulta sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 100 del 26.08.1972 per costruire n.4 capannoni per pollicoltura (All. 6) con la prescrizione di esibire trascrizione ipotecaria di inedificabilità sul terreno di pertinenza (All. 6a).
- Permesso di Agibilità:
 - n. 82/191 del 13.07.1981 relativa a n. 2 capannoni posti ad Est (All. 7);
 - n. 110/1983 del 16.11.1983 relativa a n. 2 capannoni posti ad Ovest (All. 8).

Dai grafici allegati alle pratiche edilizie, confrontate anche con la planimetria catastale:

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE

5.1. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO

- gli odierni elementi identificativi dei beni trovano corrispondenza con quanto risulta



dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita;

- la planimetria catastale della part.lla 294: trova corrispondenza con lo stato attuale e con i grafici agli atti del Comune di Candiana (PD).

6.0. PROVENIENZA

Al ventennio

- Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti al signor [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] n.o [REDACTED] in forza di atto cv dell'01.03.1967 rep. 21205 Notaio A. Zambusi trascritto il 24.03.1967 nn 1110/939;
- Per successione legittima in morte Palladini Tranquillo, n.o a [REDACTED] deceduto il 09.10.2003 Den. Succ.ne 194 Vol. 194 del 28.09.2004 U.R. Cittadella Trascrizione del 08.11.2004 nn. 11066/7342, l'immobile in narrativa passava in proprietà ai sigg. [REDACTED] per 2/9, [REDACTED] per 2/9, [REDACTED] per 2/9 e [REDACTED] per 3/9 della proprietà;
- Trascrizione del 07.03.2006 nn 2869/1839 atto accettazione eredità in morte [REDACTED] [REDACTED] da parte eredi per atto del 27.02.2006 Rep. 113568/30933.
- Trascrizione del 07.03.2006 nn 2868/1829 atto cv del 27.02.2006 Rep. 113568/30933 Notaio F. Imparato con cui i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] vendevano l'intera proprietà dell'immobile in narrativa al sig. [REDACTED] n.o [REDACTED] (c.f. [REDACTED]);

Ultimo atto provenienza (All. 9)

Trascrizione 09.08.2017 nn 7260/5029 di atto cv del 07.08.2017 Rep. n 5356/3958

Notaio Elisa Piccolotto con cui [REDACTED] cedeva l'intera proprietà (catasto urbano Fg. 18 part.lla 294) alla [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] La Società [REDACTED] si è obbligata ad adempiere al pagamento, alle medesime condizioni cui è tenuto l'originario debitore dichiarando di conoscerle;



Annotazione n. 292 del 04.03.2021 avvenuta trascr.ne di domanda giudiziale (All.10).

7.0. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 08.11.2021 (All. 11) presso l’Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, oltre alle trascrizioni di cui al Cap. 6.0 relative agli atti di provenienza, risultano gravanti sui beni immobili in narrativa le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE del 07/03/2006 nn. 2870/649 ipoteca volontaria nascente per atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26.02.2006 rep. 113569/30934 Notaio F. Imparato, importo mutuo € 800.000,00, ipoteca € 1.200.000,00.=, anni 15;

Beni colpiti: tra altri Fg. 18, part. 294;

a favore [redacted]

[redacted]

contro [redacted]

[redacted]

Annotazione n. 932 dell’01.12.2014 (rinegoziazione contratto mutuo)

- 2. ISCRIZIONE del 01/12/2014 nn. 8672/1300 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione di nuova ipoteca del 26.11.2014 rep. 209749/75532 Notaio Fietta Giuseppe, ipoteca € 2.900.000,00.=;

Beni colpiti: sez. urb. Fg. 8, part. 294;

a favore di [redacted]

[redacted]

contro [redacted]

[redacted]

- 3. ISCRIZIONE del 29/12/2015 nn. 9822/1662 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo Trib. Vicenza del 20.01.2015 nn. 5256/2015; importo € 400.000,00;

Beni colpiti: sez. urb. Fg. 8, part. 294;

Firmato Da: BENTIVEGNA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9442aa0aed136bc00666609436e9b



a favore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

4. TRASCRIZIONE del 12/06/2018 nn. 5795/4158 domanda giudiziale da revoca atti soggetti a trascrizione n. 88 del 29.05.2018 Tribunale Treviso;
Beni colpiti: sez. urbana Fg. 18 mapp. 294;

a favore di [redacted]
contro [redacted]
[redacted] e contro [redacted]
[redacted]

5. ISCRIZIONE del 13/02/2019 nn. 1503/217 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo Trib. Treviso dell'11.02.2019 nn. 464/2019;
Capitale € 200.000,00 – ipoteca € 200.000,00;
Beni colpiti: sez. urb. Fg. 8, part. 294;

a favore [redacted]
[redacted]
contro [redacted]

6. TRASCRIZIONE del 09.11.2020 nn. 9484/6606 nascente da Verbale Pignoramento, Ufficiali Giudiziari PD, notificato il 23.09.2020 rep. n. 3189/2020,
a favore [redacted]
[redacted]
contro [redacted]

Beni colpiti: Catasto Fabbricati Fg. 18, part. 294 piano Terra.

7. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 nn. 1133/806 (All.12) Domanda giudiziale del 03.12.2020 Rep. 4036 Trib. Treviso Revoca atti soggetti a trascrizione, colpisce i beni in narrativa;



a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

contro [REDACTED]

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA (All. 13 Certificato di Destinazione Urbanistica)

I terreni Fg. 18 part.IIa 294, sul quale insistono anche i fabbricati in narrativa, ai sensi delle Norme Tecniche Operative del vigente adottato Piano degli Interventi di Cittadella (PD), ricadono nelle seguenti zone urbanistiche, più precisamente:

- Ai sensi dell'art. 107 delle vigenti NTO l'area ricade in ZTO C4 - Zone residenziali di recupero – Zona n. 8 soggette all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) secondo procedure L.R. 11/2004 art.20, entro anni tre dalla data di esecutività della Delibera Consiliare.

Interventi ammessi: esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ai fini della messa in sicurezza a garanzia della tutela della pubblica incolumità;

Con l'approvazione del PUA saranno ammesse edificazioni residenziali nonché per attività commerciali esercizi di vicinato (< 250mq) e di medie strutture (251<Sv <1.500).

Si precisa inoltre che l'area in analisi è parzialmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua – D. Lgs. 42/2004 e ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico ricade parzialmente in Zona di Attenzione.



9. CRITERIO DI STIMA E STIMA

Visti i luoghi, da ricerca sul mercato, viste le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate il 1° semestre 2021 che si attestano attorno ad €/mq 600,00 per edifici simili in condizioni buone (NON NUOVI), visti i dati dei profili dei fascicoli forniti da Astalegale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà con metodo diretto basato su valori noti di beni simili, previo indagini ed analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ubicazione, zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, sistema costruttivo e qualità materiali, risultato architettonico, stato manutentivo, vetustà oggettiva, destinazione urbanistica, attuale situazione di mercato, appetibilità anche quale fonte reddituale.

Seguendo il criterio sopra esposto:

valore attuale capannoni analoga tipologia in buone condizioni: €/mq (350/400);

Coefficiente di omogeneizzazione con i capannoni in narrativa (età oltre 40 anni, stato pessimo), si è anche tenuto conto del necessario intervento di bonifica (eternit): $K = 0,25$;

Superficie dei n. 4 capannoni: $(90,50 \times 12,50) \times 4 = 4.525\text{mq}$;

Superficie equivalente: $S_{eq} = 4.525,00 \times 0,25 = 1131,25\text{mq}_{eq}$

$V_{eq} = 1.131,25\text{mq} \times 375,00 \text{ €/mq} = \text{arrotondati } \text{€ } 425.000,00.=$

Nell'importo è compresa l'area coperta e scoperta.

A conforto, vista la destinazione urbanistica, posto che gli attuali capannoni, per dare corso all'investimento sulla base della destinazione urbanistica, inevitabilmente dovranno essere demoliti, previo bonifica del cemento amianto presente nelle coperture, e sgombero delle attrezzature (qualora non vengano per tempo sgombrate/recuperate dalla [REDACTED] rilevato che non è possibile la vendita di immobili nuovi (di qualsivoglia tipologia) a prezzi inferiori ad €/mq (1.750,00 / 1.800,00), visto peraltro la stagnazione delle vendite anche in aree già



lottizzate; tenuto conto degli oneri amministrativi e di urbanizzazione, delle spese tecniche (progettazione / direzione lavori / tecnico sicurezza / strutturista / ecc.), degli oneri finanziari, di commercializzazione e il margine imprenditoriale, lo scrivente procede con criterio della trasformazione volto alla determinazione del futuro più probabile valore del suolo, attraverso la differenza fra il valore dei beni (suolo bonificato) e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione.

Per quanto sopra, determina il valore, che si esprimerà a corpo benché, per conoscenza di chi legge, si riportino dati operativi di riferimento tratti da rilievo da grafici e planimetrie a supporto cartaceo.

a. Demolizione dei 4 capannoni, previo bonifica (eternit), smontaggio e rimozione silos e relative attrezzature (anche della pesa), sgombero-pulizia-trasporti-discarda autorizzata e spesa per pratica amministrativa e tecnico per la demolizione : $V_{d/ecc}$;

$$V_{d/ecc} = € 90.000,00 + € 45.000,00 \text{ eternit} + € 30.000,00 + € 5.000,00 = € 170.000,00.=$$

b. Superficie dei n. 4 capannoni: $(90,50 \times 12,50) \times 4 = 4.525\text{mq}$;

Superficie catastale del lotto (part.IIa 294): 14.780mq;

Volume realizzabile previo approvazione PUA: 14.780mc.

Superficie lorda edificabile: $\approx 4.600\text{mq}$ (85% residenziale, 15% autorimesse)

Ricavo vendita R_V : $3.910\text{mq} \times 1.750,00€/mq + 690\text{mq} \times 800,00€/mq = € 7.394.500,00$;

Costo costruzione C_C : $\approx 900€/mq \times 4.600\text{mq} = € 4.140.000,00.=$;

Oneri amministrativi ed urbanizzazione, spese tecniche, oneri finanziari, margine imprenditore, commercializzazione: $O_{vari} \ 35\% \times 7.394.500,00 = € 2.588.000,00$;

Si stima a corpo il LOTTO in narrativa così identificato

Catasto Fabbricati: Comune CITTADELLA (PD) (Codice: C743) – Foglio 18:

- particella 294 - Cat. D/8 – Classe - – Cons.za e S catastale - – Rendita € 5.784,32;

particella al piano Terra in Via Cavin Lungo compresa l'area distinta al Catasto Terreni

Comune di Cittadella (PD), Fg. 18, part.IIa n. 294 di ha 1.47.80 Ente Urbano.



Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 12 novembre 2021

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

1 Catasto Fabbricati visure storiche	9 Atto provenienza
2 Planimetria	10 ann.ne – 11 elenco agg.to ispezioni
3 Catasto Terreni visure storiche	12 ispezione ipotecaria Tr.ne 05.02.2021
4 Estratto mappa	13 C.D.U.
5 Relazione presenza amianto	14 Contratto di locazione
6 - 6a - 7 - 8 Pratiche edilizie	15 Doc.ne fotografica nn 1/18

