

**TRIBUNALE di PADOVA**

**G.E. Caterina ZAMBOTTO**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Esecuzione immobiliare n. 332/2016**



Complesso industriale in via del Santo a San Giorgio delle Pertiche |PD|

**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 via Del Santo n. 95 (35010) 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

**C.T.U.: MAURO BASSINI**

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel./fax. 049 8685337  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it



INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO .....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	7
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' ISTANZA DI VENDITA .....	8
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.) .....	8
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI .....	9
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO .....	9
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	18
8.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA' .....	20
9.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA .....	21
10.	CONFINI DI PROPRIETA' .....	22
11.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	22
12.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI .....	30
13.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	31
14.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE .....	32
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	32
16.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA .....	32
17.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	33
18.	STIMA DEL VALORE DEL LOTTO .....	33
19.	CONCLUSIONI .....	40



**1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Selvazzano Dentro (PD) c.a.p. 35030, via Combattenti per l'Italia, 16, c.f.: BSS MRA 64P04 G2N4K, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 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 Caterina ZAMBOTTO, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

L'esperto

**A** - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza;

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

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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



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

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

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

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

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

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

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

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre



accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali. L'esperto è autorizzato ad avvalersi anche di collaboratori di fiducia cui conferirà apposta delega; del compenso dell'eventuale delegato si terrà conto nella liquidazione del compenso all'esperto nominato.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

## 2. 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 N.C.T.R.;
- estratto visura catastale per soggetto;
- copia planimetrie N.C.E.U.;
- 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.

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



**3. 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 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 in 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.

**4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI  
PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.).**

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE – N.C.E.U. (allegato 3)

Foglio 21 | Particella 352 | cat. D/7 | R. Euro 7.467,97 | via Del Santo piano: T

Foglio 21 | Particella 480 | sub 12 | cat. D/7 | R. Euro 3.018,00 | via Del Santo piano: T

Foglio 21 | Particella 480 | sub 13 | cat. D/7 | R. Euro 2.403,00 | via Del Santo piano: T -1

Intestati:

con sede in San Giorgio delle Pertiche| C.F.

| Proprietà



COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE – N.C.E.U. (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

Foglio 21 | Particella 480 | 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:

nato a Camposampiero il 15/03/1971 | C.F. | Proprietà

per 1/1.

**5. 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 risultano intestati a

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

Dalla Relazione notarile 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

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel./fax. 049 8685337  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it



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 352bdi 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. **TRASCRIZIONI**

#### **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 \_\_\_\_\_, con sede a San Giorgio delle Pertiche (PD), codice fiscale: \_\_\_\_\_ 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 sora 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 \_\_\_\_\_

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l’Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



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*

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*

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



*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)*

## **7. 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 N.T.A. (allegato 6).

### **B) PRATICHE EDILIZIE**

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Delle Pertiche 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 18.12.2004 l'Ufficio Tecnico comunica l'avvio del procedimento e richiede documentazione integrativa al fine che la DIA sia produttiva (allegato 21).

#### 8. 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, 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 (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.

BENI

**Abitazione piano terra - sub 3:** sostanzialmente conforme; si fa presente che la cantina non è stata visionata, non risultava accessibile.

**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.

I costi della sanatoria vengono inclusi nel prezzo finale di stima.

**9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Giorgio Delle Pertiche non sono state reperite 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

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



e quindi la classe energetica medio bassa.

#### **10. 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.

#### **11. 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, senza alcuna recinzione a formare un unico lotto.

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 tergo del lotto non è pavimentata.

BENI



**Capannone - Particella 480**

Realizzato fine degli Anni Sessanta del secolo scorso, è suddiviso in due distinte unità.

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 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.

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.

### 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 quadretti; sono presenti termosifoni in metallo e mobiletti ventil convettori.

#### 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 a causa di un 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 S<sub>1</sub>, S<sub>5</sub>, TR<sub>9</sub>.

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 TR<sub>1</sub> 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 S<sub>1</sub>, S<sub>5</sub>, TR<sub>1</sub>, TR<sub>9</sub>.

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

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

B. Bonifica delle canalizzazioni di scarico delle acque di processo ex \_\_\_\_\_ :

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

Ciò ha provocato la contaminazione anche del terreno sottostante, ripetutamente trovato inquinato da Ni nel primo metro (sondaggi S<sub>21</sub>, S<sub>10</sub>, S<sub>11</sub> e recentemente nel 2013 anche nel punto S<sub>a</sub>).

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 P<sub>14</sub> e P<sub>15</sub> 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 P<sub>12</sub> e P<sub>13</sub>).

Il progetto di bonifica prevede la realizzazione di una stazione "Pump e Treat" applicata al piezometro P<sub>15</sub>, costituita da una pompa volumetrica di portata 100 l/h e da 2 serbatoi da 5 mc di stoccaggio dell'acqua di falda contaminata asportata, tramite il piezometro, dalla falda limitrofa.

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

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

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

D. Interventi sul canale Viana:

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

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



E. Bonifica della pavimentazione del locale ex galvanica SA:

Il monitoraggio eseguito in sito nel mese di ottobre 2013 ha rivelato la presenza di Cr<sup>VI</sup> 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<sup>VI</sup> 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<sup>VI</sup>.

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<sup>VI</sup>.

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<sup>VI</sup> mediante dosaggio di una soluzione di Ditionito di Sodio che presenta una spiccata attività riducente per il Cr<sup>VI</sup> 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.



## 12. 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
							<b>538,08</b>
		13	Laboratorio	T	389,75	1	389,75
			Locali accessori	T-1	143,90	0,5	71,95
							<b>461,70</b>
21	352		Laboratorio	T	1384,35	1	1384,35
			Locali accessori		301,55	0,5	150,78
							<b>1535,13</b>



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
							<b>128,95</b>
		4	Abitazione	1	176,05	1	176,05
			Uffici	T-1	20,00	0,3	6,00
							<b>182,05</b>

**13. 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

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



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.

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.

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

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

**15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale.

**16. 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.



## 17. FORMAZIONE DEL LOTTO

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

## 18. 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 loro finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le spese e costi necessari alla regolarizzazione urbanistica 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

**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 ÷ 550 Euro/mq per capannoni industriali, 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, 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 = 100xN: 100

$$D = (48 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 30,17$$

$$Cv = 100 - D$$

Cv = 0,70

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 x Co x Cp x Cc

Ct = 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,90 x 0,80

Ct = 0,38

VALORE DI RIFERIMENTO: 550,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Cv = 0,38

Valore di stima attualizzato: 550,00 Euro/mq x 0,38 = 211,55 Euro/mq  $\cong$  210,00 Euro/mq

Superficie commerciale – sub 12: 538,08 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 12: Euro 112.996,80

Superficie commerciale – sub 13: 461,70 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 13: Euro 96.957,00

**CAPANNONE PART. 352**

Coefficiente vetustà Cv:

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

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

dove:

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



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

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

$$D = (24 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 10,97$$

$$Cv = 100 - D$$

$$Cv = 0,89$$

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

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

$$Cp = 0,90$$

Coefficiente per caratteristiche ambientali Ca

caratteristiche ambientali intrinseche

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

$$Ca = 0,90$$

Coefficiente per manutenzione e conservazione Cc

stato di conservazione e manutenzione (cc)

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



Cc = 0,80

Coefficiente di deprezzamento totale Ct

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

$Ct = 0,89 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,80$

Ct = 0,49

VALORE DI RIFERIMENTO: 550,00 Euro/mq

Coefficiente di deprezzamento Cv = 0,49

Valore di stima attualizzato:  $550,00 \text{ Euro/mq} \times 0,49 = 269,71 \text{ Euro/mq} \cong 270,00 \text{ Euro/mq}$

Superficie commerciale – Part. 352: 1.535,13 mq

Valore di stima allo stato attuale – Part. 352: Euro 414.483,75

VALORE DI STIMA CAPANNONI: (112.996,80 + 96.957,00 + 414.483,75)= Euro 624.437,55

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.

$624.437,55 \text{ Euro} - 15\% = 530.771,92 \text{ Euro}$

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO CAPANNONI: Euro 531.000,00**

#### **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:  $950 \div 1.200 \text{ Euro/mq}$  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, 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: 500 Euro/mq.

Superficie commerciale – sub 3: 128,95 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 3: Euro 64.475,00

Superficie commerciale – sub 4: 182,05 mq

Valore di stima allo stato attuale – sub 4: Euro 91.025,00

VALORE DI STIMA ABITAZIONI CUSTODE: (64.475,00 + 91.025,00)= Euro 155.500,00

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.

155.500,00 Euro - 15% = 132.175,00 Euro

**VALORE DI STIMA ABITAZIONI CUSTODE ARROTONDATO: Euro 132.000,00**



## LOTTO UNICO

### VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CAPANNONI ED ABITAZIONI CUSTODE:

**Euro 531.000,00 + Euro 132.000 = Euro 663.000,00**

### VALORE FINALE LOTTO UNICO: Euro 663.000,00 (seicentosessantatremila/00)

Dal valore indicato restano escluse le spese di bonifica indicate nel precedente capitolo 11 al punto Indagini Ambientali

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, di eventuali ulteriori bonifiche, 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.

## 19. CONCLUSIONI

Lotto	Categoria	Stima  Euro	Svalutazione -15%  Euro	Stima arrotondata -15%  Euro
1	Capannoni	624.437,55	530.771,92	531.000,00
2	Abitazioni custode	155.500,00	132.175,00	132.000,00



## 20. OSSERVAZIONI

Con mail del 20.03.2017 l'Avv. G. Talarico chiede allo scrivente un aggiornamento e chiarimento in merito alle "spese di bonifica" riportate al capitolo "Indagini Ambientali".

"sarebbe indispensabile avere un aggiornamento e chiarimento in merito alle "spese di bonifica" di cui parla alla voce "Indagini Ambientali" della stessa (pagg 25 seqq).

In particolare c'è da chiarire se l'onere relativo alla Bonifica del locale di cui al punto E. sia effettivamente necessario e in che misura".

RISPOSTA AL QUESITO DELL'AVV. G. TALARICO

Come appurato durante l'incontro con il dirigente del Settore Tecnico - Edilizia privata, urbanistica e tutela dell'ambiente del Comune di San Giorgio delle Pertiche, e come indicato al capitolo "Indagini Ambientali", pag 28 e 29, " *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<sup>VI</sup> mediante dosaggio di una soluzione di Ditionito di Sodio che presenta una spiccata attività riducente per il Cr<sup>VI</sup> 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.*

L'intervento indicato al punto E prevede quindi:

1. una prima operazione volta alla riduzione dell'agente inquinante con un dosaggio di Ditionito di sodio;



2. un'Analisi di Rischio Sanitario Ambientale per verificare l'effettiva necessità di dare corso alla demolizione del pavimento nell'edificio;
3. la demolizione della pavimentazione e la successiva bonifica, per l'importo previsto di 450.000 Euro circa, soltanto nel caso il risultato ottenuto con l'intervento descritto al punto 1 non sia sufficiente.

In base alle informazioni fornite allo scrivente dall'Ufficio Tecnico, alla data del 22.03.2017 non è stato ancora affidato l'incarico per effettuare l'Analisi di Rischio.

Non è dato sapere quindi l'esatto importo dei lavori di bonifica.

Alla pagina 29 viene inoltre riportato: *“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”.*

Il geom. G. Azzalin dell'Ufficio Tecnico del comune di San Giorgio delle Pertiche, su richiesta dello scrivente, ha fornito con comunicazione mail del 30.03.2017 la copia del Quadro Economico del progetto di bonifica (allegato 23), che prevede, oltre ai costi di bonifica riportati nell'apposito capitolo, per un importo complessivo di Euro 630.000,00, anche le spese tecniche, le indagini, gli oneri di legge:

<b>I° - IMPORTO LAVORI DI BONIFICA</b>		
<b>A</b>	<b>Scorticatura area cortiliva contaminata da Nichel</b>	<b>€ 93.487</b>
<b>B</b>	<b>Bonifica delle canalizzazioni di scarico acque di processo ex impianto di galvanica</b>	<b>€ 24.745</b>
<b>C</b>	<b>Bonifica piezometro P15 Area giardino lato Ovest</b>	<b>€ 21.075</b>
<b>D</b>	<b>Espurgo Canale Viana</b>	<b>€ 20.000</b>
<b>E</b>	<b>Bonifica del sottofondo locale S<sub>A</sub></b>	
	<b>1- Fase di sperimentazione: Riduzione del Cr<sub>v1</sub> con ditionito di sodio</b>	<b>€ 4.400</b>
	<b>2- Fase esecutiva: rimozione e smaltimento pavimentazione</b>	<b>€ 450.000</b>
<b>F</b>	<b>Oneri per la sicurezza</b>	<b>€ 16.293</b>
<b>COSTI LAVORI BONIFICA</b>		<b>TOTALE I° € 630.000</b>



II° - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
A	Spese tecniche: indagini, progettazione, DD.LL., collaudi, sicurezza ecc.	€ 70.000
B	Spese analisi chimiche di competenza ARPAV (10% del totale dei campioni di terreno e acque sotterranee)	€ 10.000
C	Analisi di rischio sanitario/ambientale	€ 20.000
D	Imprevisti e arrotondamento (compreso IVA)	€ 67.200
E	IVA 10% su € 630.000	€ 63.000
F	IVA 22% su € 90.000	€ 19.800
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>TOTALE II°</b>
		<b>€ 250.000</b>
		<b>TOTALE I° + TOTALE II°</b>
		<b>€ 880.000</b>

A seguito delle ulteriori verifiche effettuate con il Comune di San Giorgio delle Pertiche, è risultato che sia all'interno che all'esterno del fabbricato, durante sopralluogo dell'Arpav – Dipartimento Provinciale di Padova, è stata riscontrata la presenza di materie prime e residui liquidi e solidi delle lavorazioni galvaniche contenenti sostanze pericolose.

Con Ordinanza n. 22 del 26.04.2011 (allegato 24), è stato ordinato alla ditta esecutata di fornire una perizia giurata con la descrizione quali/quantitativa di tutte le sostanze e rifiuti presenti, di portare le materie prime ed i rifiuti all'interno di locali chiusi inaccessibili, di presentare un piano di smaltimento/recupero, di ripristinare il funzionamento dei piezometri risultati manomessi e non funzionanti.

Anche in questo caso la ditta esecutata è risultata inadempiente: alla data del 22.03.2017, in base a quanto riferito dal tecnico dell'Ufficio Tecnico che ha seguito la procedura, non è stato redatto alcun progetto di bonifica da parte del Comune e quindi non è dato sapere quali saranno i costi per lo smaltimento dei materiali chimici inquinanti.

"I cinque interventi di bonifica resterebbero comunque a carico della proprietà?".

RISPOSTA AL QUESITO DELL'AVV. G. TALARICO

Il Comune, poiché la Cromatura Sarti non ha adempiuto all'ingiunzione di redigere il progetto di bonifica, come previsto dall'art. 250 del D. Lgs n. 152/2006 - Norme in materia ambientale,

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
 Via Combattenti per l'Italia, 16  
 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
 tel./fax. 049 8685337  
 Ordine Architetti Padova n. 1213  
 Iscr. Tribunale n. 2060  
 studio@architettobassini.it  
 studio.bassini@pec.it



ha provveduto a far predisporre il progetto di bonifica sostituendosi alla ditta inadempiente con l'addebito delle spese e dei costi relativi.

Come riportato a pag. 29: "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"; in base alle informazioni fornite, l'amministrazione Comunale ha fatto richiesta al Conservatore per l'iscrizione presso i Registri Immobiliari.

Come previsto dall'art. 253 del D. Lgs n. 152/2006 - Norme in materia ambientale: Le spese sostenute per gli interventi di cui al comma 1 sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2748, secondo comma, del codice civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile.

L'onere reale che grava su di un immobile, "segue" il bene su cui insiste, in modo tale che chiunque ne diventi successivamente proprietario, è tenuto a far fronte a tale prestazioni.

Il privilegio, fa parte delle cause legittime di prelazione: un titolo preferenziale che consente ad un creditore di soddisfarsi con precedenza rispetto ad altri creditori concorrenti, nell'ambito dell'esecuzione forzata sui beni del debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

