

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Causa civile n° 3320/2020 R.G

(G.I. dott.ssa Paola Rossi)

Promossa da: PENELOPE SPV S.R.L. a socio unico, nella sua qualità di
successore particolare della CASSA DI RISPARMIO DEL
VENETO SPA (già creditore intervenuto)

E: INTESA SANPAOLO SPA nella sua qualità di successore
universale della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO
SPA (già creditore intervenuto)

Entrambe con l'avv. Dario Bianchini

Contro: debitori

esecutati

E contro:

Con l'intervento di:

quale gestore del fondo comune di investimento immobiliare
di tipo chiuso denominato con
l'avv. Mattia Panzeri.

In punto: **scioglimento della comunione dei lotti 2, 6 e 7**

Soggetti alla procedura esecutiva n. 269/2016

G. E.: dott.ssa Maria Antonia Maiolino

Custode: Notaio Roberto Franco

**RELAZIONE TECNICA SULLA DIVISIBILITA'
DEGLI IMMOBILI E AGGIORNAMENTO DELLA
LORO STIMA**



SOMMARIO

0.- PREMESSE	6
0.1.- Pregresso, incarico e quesito.....	6
0.2.- Analisi del quesito peritale	6
0.3.- Beni oggetto della presente perizia.....	7
1.- OPERAZIONI PERITALI	8
1.1.- Primo incontro via zoom	8
1.2.- Ispezione agli immobili in Veggiano (lotti 6 e 7).....	8
1.3.- Memoria preliminare del CTP	8
1.4.- Ispezione agli immobili in Piove di Sacco	8
1.5.- Perizia precedente dalla CTP	9
1.6.- Invio della bozza di perizia alla Parti costituite.....	9
1.7.- Osservazioni di parte	9
1.8.- Allegati alle operazioni peritali	9
LOTTO 2: QUOTA DI 1/2 SU 3 CAPANNONI AVICOLI IN PIOVE DI SACCO.....	10
2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
2.1.1.- Catasto Terreni	10
2.1.2.- Catasto Fabbricati	11
2.1.3.- Confini	11
2.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	11
2.2.0.- Premessa catastale	11
2.2.1.- Trascrizioni.....	13
2.2.2.- Iscrizioni	15
2.2.3.- Titolo di provenienza	18
2.2.4.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	18
2.3.- DESCRIZIONE	18
2.3.1.- Compendio edilizio in generale	18
2.3.2.- Mapp. 371 sub 3 – primo capannone	19
2.3.3.- Mapp. 371 sub 3 – secondo capannone	21
2.3.4.- Mapp. 371 sub 3 – terzo capannone	22
2.3.5.- Mapp. 371 sub 3 – corte esclusiva	24
2.3.6.- Mapp. 371 sub 4 – cabina ENEL	25
2.3.6.- Mapp. 371 sub 5 – coperture fotovoltaiche	25
2.3.7.- Mapp. 455 sub 1-2-3 – locali ENEL misure fotovoltaico	26
2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	27
2.4.1.- Disposizioni urbanistiche	27
2.4.2.- Provvedimenti di assenso	28
2.4.3.- Difformità riscontrate	28
2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	29
2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	29
2.5.2.- Stato attuale di occupazione	29
2.5.3.- Parere sulla congruità del canone	29
2.6.- VALUTAZIONE	30
2.6.1.- Criteri seguiti nella stima	30
2.6.2.- Stima dell'intero	30
2.6.3.- Stima dell'intero aggiornata al 2020.....	32
2.6.4.- Possibilità di frazionamento e stralcio della quota pignorata	32



2.6.5.- Fattibilità tecnica e amministrativa	34
2.6.6.- Stima della quota pignorata di 1/2	36
2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI	36
2.8.- OSSERVAZIONI PRELIMINARI E RELATIVI COMMENTI.....	36
2.8.1.- Osservazioni preliminari del CTP	36
2.8.2.- Osservazioni preliminari verbalizzate il 17.12.2020	45
2.8.3.- Valori di assegnazione per il complesso di Monselice – Ca' Oddo.....	51
2.8.4.- La sentenza n. 7288-1242 della Corte di Cassazione	52
2.8.5.- Valori stimati in procedure esecutive in provincia di Venezia	54
2.9.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2	59
LOTTO 6: QUOTA DI 4/6 SU TERRENI IN VEGGIANO, F.13.....	60
6.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	60
6.1.1.- Catasto Terreni	60
6.1.2.- Catasto Fabbricati	61
6.1.3.- Confini	61
6.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	61
6.2.0.- Premessa catastale	61
6.2.1.- Trascrizioni.....	63
6.2.2.- Iscrizioni	64
6.2.3.- Trascrizioni non pregiudizievoli.....	67
6.2.3.- Titolo di provenienza	68
6.2.4.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	68
6.3.- DESCRIZIONE	68
6.3.1.- Ubicazione e consistenza	68
6.3.2.- Caratteristiche.....	69
6.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	69
6.4.1.- Disposizioni urbanistiche	69
6.4.2.- Provvedimenti di assenso	69
6.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	69
6.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	69
6.5.2.- Stato attuale di occupazione.....	70
6.5.3.- Parere sulla congruità del canone	70
6.6.- VALUTAZIONE	70
6.6.1.- Criteri seguiti nella stima	70
6.6.2.- Stima dell'intero	71
6.6.3.- Stima della quota pignorata di 4/6	72
6.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE	72
6.8.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 6.	72
LOTTO 7: QUOTA DI 794/1875 SU 4 CAPANNONI AVICOLI IN VEGGIANO.....	73
7.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	73
7.1.1.- Catasto Terreni	73
7.1.2.- Catasto Fabbricati	74
7.1.3.- Confini	74



7.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	74
7.2.0.- Premessa catastale	74
7.2.1.- Trascrizioni.....	77
7.2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli.....	78
7.2.3.- Iscrizioni	79
7.2.4.- Titolo di provenienza.....	82
7.2.5.- Progresso condominiale	82
7.2.6.- Regime patrimoniale tra coniugi.....	82
7.3.- DESCRIZIONE	82
7.3.1.- Edifici in generale.....	83
7.3.2.- Capannone sub 5 n.1.....	84
7.3.3.- Capannone sub 5 n.2.....	85
7.3.4.- Capannone sub 5 n.3.....	86
7.3.5.- Capannone sub 5 n.4.....	87
7.3.6.- Scoperto di pertinenza al sub 5	87
7.3.7.- Cabina elettrica sub 6	88
7.3.8.- Mapp. 601 sub 1-2-3 – locali misure.....	88
7.3.9.- Mapp. 334 sub 4 – Coperture fotovoltaiche	89
7.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	90
7.4.1.- Disposizioni urbanistiche	90
7.4.2.- Provvedimenti di assenso	90
7.4.3.- Difformità riscontrate	90
7.4.4.- Dispositivi di sicurezza: adeguamento della centrale termica.....	91
7.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	91
7.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	91
7.5.2.- Stato attuale di occupazione.....	91
7.5.3.- Parere sulla congruità del canone (capannoni)	92
7.6.- VALUTAZIONE	93
7.6.1.- Criteri seguiti nella stima	93
7.6.2.- Stima dell'intero	93
7.6.3.- Stima dell'intero aggiornata al 2020.....	95
7.6.4.- Possibilità di stralcio della quota pignorata in natura	95
7.6.5.- Fattibilità tecnica e amministrativa	97
7.6.5.- Stima della quota pignorata di 794/1875	98
7.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI	98
7.8.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 7	99
8.- OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA E RELATIVI COMMENTI.....	100
8.1.- OSSERVAZIONI DELLA CTP SORATO E RELATIVI COMMENTI	100
8.1.1.- Prima osservazione: sul valore unitario di stima	100
8.1.2.- Commento	100
8.1.3.- Seconda osservazione: sulla divisibilità dell'immobile	100
8.1.4.- Commento	101
8.1.5.- Terza osservazione: costi delle opere divisionali	101
8.1.6.- Commento	102
8.1.7.- Quarta osservazione: fattibilità amministrativa della divisione.....	102
8.1.8.- Commento	103
8.1.9.- Quinta osservazione: ancora sul valore di mercato	103
8.1.10.- Commento	103
8.1.11.- Sesta osservazione: ancora sul contratto di affitto	104
8.1.12.- Commento	104



8.1.13.- Settima osservazione: ancora sull'impianto fotovoltaico	105
8.1.14.- Commento	105
8.1.15.- Ottava osservazione: ancora sul controsoffitto in Eternit.....	105
8.1.16.- Commento	106
8.1.17.- Nona osservazione: ancora sulla cabina elettrica.....	106
8.1.18.- Commento	107
8.2.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. PANZERI E RELATIVI COMMENTI	107
8.2.1.- Prima osservazione: presa d'atto dell'avvenuta integrazione	107
8.2.2.- Commento	107
8.2.3.- Seconda osservazione: sulla eventuale divisione degli immobili.....	107
8.2.4.- Commento	108
8.2.5.- Terza osservazione: sulla ventilata bonifica del cemento-amianto.....	109
8.2.6.- Commento	109
8.3.- ALLEGATI A OSSERVAZIONI E COMMENTI.....	109
9.- CONCLUSIONI.....	110



0.- PREMESSE

0.1.- Pregresso, incarico e quesito

In data 01.06.2020, con atto di citazione successivamente notificato, l'attrice, preso atto che nell'esecuzione immobiliare 269/2016 il G.E. con ordinanza 20.04.2020 aveva disposto giudizio divisionale per i lotti 2, 6 e 7, citò gli interessati avanti al Tribunale di Padova affinché fosse dichiarato o disposto lo scioglimento della comunione sui compendi immobiliari sopra descritti.

In data 21.10.2020 l'allora G.I. dott.ssa Maiolino dispose integrazione della CTU già depositata in sede di procedura esecutiva come segue:

letta l'istanza per l'assegnazione del termine;
ritenuta comunque necessaria l'integrazione della stima depositata in sede esecutiva, visto il procedimento di divisione nel frattempo intrapreso sull'intero;
assegna all'ing. Rinaldo Pietrogrande l'incarico di aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia di parte esecutata che della comproprietà, con particolare attenzione ai gravami menzionati nell'ordinanza 20.4.2020; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale; di verificare l'attuale valore del bene, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero;

In data 23.10.2020 l'avv. Andrea Boscarì nominò CTP la geom. Roberta Sorato di Fossò (VE)

0.2.- Analisi del quesito peritale

Occorre anzitutto premettere che i gravami menzionati nell'ordinanza del 20.04.2020 riguardano, per i lotti 2 e 7, le servitù di passaggio, elettrodotto e cabina connesse con la costituzione del diritto di superficie relativo agli impianti fotovoltaici, che furono costituite contemporaneamente a questo con gli stessi atti e non erano state citate nella relazione notarile e per conseguenza neanche nella perizia relativa all'esecuzione immobiliare, che si basava su quest'ultima.

Pertanto il quesito chiede al CTU di:

- A) Aggiornare all'attualità gli accertamenti ai RR.II. citando inoltre, per i lotti 2 e 7, oltre alle trascrizioni dei due atti di trasferimento del diritto di superficie, anche quelle delle sei servitù costituite con questi due atti;



- B) Chiarire la divisibilità o meno dei beni, sulla base di due progetti divisionali;
- C) Aggiornare all'attualità la stima dei beni.

0.3.- Beni oggetto della presente perizia

Nella perizia precedente i beni in esame erano stati ripartiti in **8 lotti**, così formati:

Lotto 1: Terreni in Piove di Sacco, F.23 e F.11
Lotto 2: Quota di ½ su 3 capannoni avicoli in Piove di Sacco
Lotto 3: Terreni in Codevigo, F.3
Lotto 4: Abitazione in Torreglia, F.16 via Volti, piano terra
Lotto 5: Abitazione in Torreglia, F.16 via Volti, piani terra e primo
Lotto 6: Quota di 4/6 su terreni in Veggiano, F.13
Lotto 7: Quota di 794/1875 su 4 capannoni avicoli in Veggiano
Lotto 8: usufrutto su un terreno in Torreglia, F.16

La presente relazione peritale **riguarda i soli lotto 2, 6 e 7**, che sono oggetto della causa divisionale.-

N.B. Per comodità di lettura la relazione che segue contiene anche le parti della precedente che riguardano i lotti interessati. Le parti aggiornate si trovano in formato normale (corpo 12) mentre quelle rimaste tal quali sono riprodotte entro riquadro, e in formato minore (corpo 10 in luogo del corpo 12)



1.- OPERAZIONI PERITALI

1.1.- Primo incontro via zoom

In data 14.12.2020, previa convocazione alle Parti costituite, si tenne via zoom una riunione preliminare alla quale parteciparono, oltre allo scrivente CTU:

- Per la : l'avv. Mattia Panzeri;
- Per il sig. comproprietario del lotto 2: la CTP geom. Roberta Sorato.

In tale riunione fu esaminato il quesito; la CTP Sorato chiese al CTU di produrre progetto divisionale ed espresse propri punti di vista sulla teoria dell'estimo. L'avv. Panzeri confermò quanto richiesto in giudizio, ossia l'inserimento tra le trascrizioni dei gravami elencati nella propria comparsa.

Il verbale della riunione si trova in Allegato 1.

1.2.- Ispezione agli immobili in Veggiano (lotti 6 e 7)

In data 15.12.2020 lo scrivente CTU si è recato presso lo stabilimento di Veggiano, dove alla presenza di:

- figli del comproprietario

Ha constatato che lo stato dei luoghi non era mutato rispetto a quanto già visto nella precedente ispezione del 2019, e ha eseguito la stima sommaria dei costi per le operazioni necessarie alla divisione degli immobili.

Il verbale dell'ispezione si trova in Allegato 2.

1.3.- Memoria preliminare del CTP Sorato

Sempre in data 15.12.2020 il CTP Sorato inviò al CTU la memoria in Allegato 3, contenente sei osservazioni preliminari che saranno prese in esame nel successivo punto 2.8.1.

1.4.- Ispezione agli immobili in Piove di Sacco

In data 17.12.2020, presso gli immobili al lotto 2, presenti:

- Per il comproprietario sig. : la CTP geom. Roberta Sorato, assistita dal geom. Leopoldo Trolese, nonché lo stesso sig.

Furono esaminati gli immobile e si prese atto di sette osservazioni proposte dai presenti, che verranno prese in esame nel seguito del presente testo (punto 2.8.2).

Il verbale della riunione si trova in Allegato 4



1.5.- Perizia precedente dalla CTP Sorato

Infine in data 20.12.2020 la CTP Sorato inviò via PEC allo scrivente CTU una sua precedente perizia svolta come CTU su due gruppi di capannoni analoghi in provincia di Venezia (uno a Mira e uno a Campagna Lupia) unitamente ai loro decreti di trasferimento e a un estratto di sentenza di Cassazione.

I documenti inviati si trovano in Allegato 5 e verranno presi in esame nel successivo capitolo 2 (punti 2.8.4 e 2.8.5).

1.6.- Invio della bozza di perizia alla Parti costituite

In data 11.01.2021 il CTU trasmise la bozza di perizia, la documentazione relativa e l'istanza di proroga inoltrata alle parti costituite, ossia agli avvocati Bianchini,, Panzeri, Schiavo e Boscari nonché alla CTP Sorato, dando loro termine fino al 26.01.2021 per fargli pervenire le eventuali loro osservazioni.

1.7.- Osservazioni di parte

In data 25.01.20 la CTP Sorato inviò le cinque osservazioni in Allegato 6.

In data 26.01.2021 l'avv. Panzeri, a sua volta, inviò altre 5 osservazioni

1.8.- Allegati alle operazioni peritali

1. Verbale della riunione via zoom del 14.12.2020
2. Verbale dell'ispezione in data 15.12.2020
3. Memoria della CTP Sorato con allegati
4. Verbale dell'ispezione in data 17.12.2020
5. Materiale inviato dalla CTP Sorato in data 20.12.2020



LOTTO 2: QUOTA DI 1/2 SU 3 CAPANNONI AVICOLI IN PIOVE DI SACCO



Figura 1 – Corte comune degli edifici al lotto 2

2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

2.1.1.- Catasto Terreni

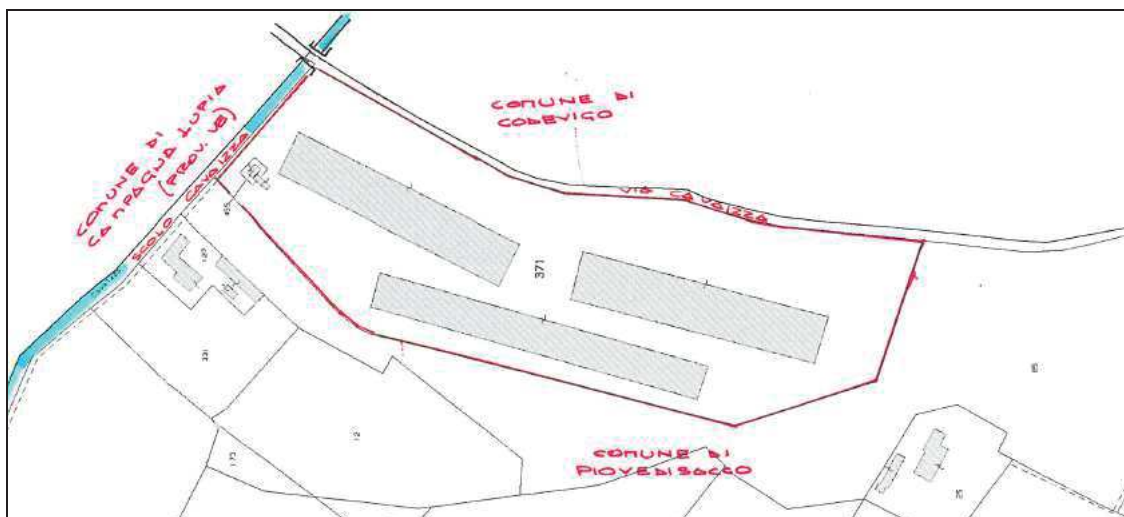


Figura 2 – estratto di mappa catastale del lotto 2

Comune di Piove di Sacco partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	Mq	RD	RA
23	371	E.U.	--	19.139	--	--
23	455	E.U.	--	61	--	--
Sommano mq				19.200		



2.1.2.- Catasto Fabbricati

A) Comune di Piove di Sacco partita intestata a:
(esecutato) per $\frac{1}{2}$,
PER $\frac{1}{2}$ e

per il diritto di superficie sulla
copertura. Foglio 23 Mappale 371 subalterno:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	REND.	Descrizione
5	Via Beverare	1	D/1		474,00	Impianto fotovoltaico

B) Comune di Piove di Sacco partita intestata a:
(esecutato) per $\frac{1}{2}$ e
Foglio 23 Mappale 371 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	REND.	Descrizione
3	Via Beverare	T	D/10		9.655,00	allevamento avicolo con corte esclusiva
4	Via Beverare	T	D/1		70,00	Cabina elettrica di conversione

B') Comune di Piove di Sacco partita intestata a:
(esecutato) per $\frac{1}{2}$ e
Foglio 23 Mappale 455 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	REND.	Descrizione
1	Via Beverare	T				B.C.N.C. – corte comune ai sub 2 e 3
2	Via Beverare	T	D/1		52,00	Locale ENEL
3	Via Beverare	T	D/1		20,00	Locale misure

2.1.3.- Confini

Confini		
a Nord	Scolo consorziale Cavaizza (confine con Campagna Lupia)	
ad Est	Via Cavaizza (confine con Codevigo)	
a Sud	Mappale 85 C.T.	
a Ovest	Mappale 85 C.T.	

2.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 28.12.2019)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno, al 27.07.2016 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.2.0.- Premessa catastale

Nella relazione notarile questi immobili sono così descritti:

Punto A)



2) Lustrici solari ove insiste un impianto fotovoltaico in VIA BEVERARE, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 sub. 3, ctg. D/1, piano 001, r.c. Euro 474,00 originati dalla soppressione del Fl.23 p.lia 371 sub. 2 in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate su lastrico solare del 20/07/2012 prot. n.ro PD019828' nascente a sua volta dal Fl.23 p.lia 371 ctg. D/10 a seguito di variazione per modifica di identificativo del 27/12/2011 prot. n.ro PD0488775, quest'ultimo interessato da costituzione del 15/01/2003 prot. n.ro 9439 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 (gia' p.lia 85 di metri quadri 40.725); ---

Punto B)

1) Azienda agricola destinata ad allevamento avicolo con corte esclusiva in VIA BEVERARE, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 sub. 3, ctg. D/10, piano TE, r.c. Euro 9.698,00 originata dalla soppressione del Fl.23 p.lia 371 sub. 1 in virtu' di variazione per richiesta di categoria rurale del 23/02/2012 prot. n.ro PD0052711 nascente a sua volta dal Fl.23 p.lia 371 ctg. D/10 a seguito di variazione per modifica di identificativo del 27/12/2011 prot. n.ro PD0488775, quest'ultimo interessato da costituzione del 15/01/2003 prot. n.ro 9439 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 (gia' p.lia 85 di metri quadri 40.725); ---

2) Cabina elettrica di conversione in VIA BEVERARE, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 sub. 4, ctg. D/1, piano TE, r.c. Euro 70,00 originata dalla soppressione del Fl.23 p.lia 371 ctg. D/10 in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate su area di corte del 20/07/2012 prot. n.ro PD0198286, quest'ultimo interessato da costituzione del 15/01/2003 prot. n.ro 9439 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 371 (gia' p.lia 85 di metri quadri 40.725); ---

3) Locale Enel in VIA BEVERARE, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 455 sub. 2, ctg. D/1, piano TE, r.c. Euro 52,00 originato in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate su area di corte del 23/02/2012 prot. n.ro PD0052712 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 171 (gia' p.lia 85 di metri quadri 40.725); ---

4) Locale misure in VIA BEVERARE, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lia 455 sub. 3, ctg. D/1, piano TE, r.c. Euro 20,00 originato in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate su area di corte del 23/02/2012



prot. n.ro PD0052712 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lla 371 (qia' p.lla 85 di metri quadri 40.725);

5) Corta in VIA BEVERARX, SNC riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lla 455 sub. 1, piano TK, zona comune non censibile al sub. 2 e sub. 3, originata in virtù di variazione per unità afferenti edificate su area di corte del 23/02/2012 prot. n.ro PD0052712 in conseguenza alla sua introduzione avvenuta su area riportata nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lla 371 (qia' p.lla 85 di metri quadri 40.725);

6) Ente urbano in VIA BEVERARE, SNC riportato nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lla 371, metri quadri 19.139 originato dal frazionamento del Fl.23 p.lla 371 di metri quadri 19.200 giusto prot. n.ro PD0044657 del 14/02/2012, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.23 p.lla 85 di metri quadri 40.725 giusto prot. n.ro 17734 del 28/01/2002, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.23 p.lla 85 di metri quadri 8.997 con la p.lla 86 di metri quadri 12.950 e la p.lla 155 di metri quadri 18.778 giusto Tipo Mappale del 12/05/1997 prot. n.ro 3919.517/1992 in atti dal 19/03/1998; --

7) Ente urbano in VIA BEVERARE, SNC riportato nel C.F. di PIOVE DI SACCO al Fl.23 p.lla 455, metri quadri 51 nascente dal frazionamento del Fl.23 p.lla 371 di metri quadri 19.200 giusto prot. n.ro PD0044657 del 14/02/2012, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.23 p.lla 85 di metri quadri 40.725 giusto prot. n.ro 17734 del 28/01/2002, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.23 p.lla 85 di metri quadri 8.997 con la p.lla 86 di metri quadri 12.950 e la p.lla 155 di metri quadri 18.778 giusto Tipo Mappale del 12/05/1997 prot. n.ro 3919.517/1992 in atti dal 19/03/1998; --

2.2.1.- Trascrizioni

2.2.1.1.- Al ventennio i beni in esame già appartenevano a (coniugato in regime di separazione legale dei beni) che aveva acquistato:

- gli immobili registrati al Catasto Terreni Foglio 23, Mapp. 85 di mq 8.997 e Mapp. 86 di mq 12.950, per la quota di 1/1 di piena proprietà da
- l'immobile registrato al Catasto Terreni Foglio 23, app. 155 di mq 18.778 da mediante atto di **compravendita** stipulato in data 27.12.1991 rep. 57656/3068 not. Giuseppe Ponzi e trascritto in data 23.01.1992 ai nn. 3351-2880.-

2.2.1.2.- In data 24.07.2003 mediante atto di **compravendita** n° 61778 rep. not. Coppola Mauro trascritto a Padova il 08.08.2003 ai nn 36978-23200, l'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Mapp. 371 per la quota di ½ passò alla



2.2.1.3.- In data 28.12.2011 mediante cessione atto di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, per scrittura privata autenticata n° 2135/1164 rep. not. Gaia Boschetti trascritto il 27.01.2012 ai nn 3449-2550, il diritto di superficie fino al 31.12.2032 sulle coperture dell'immobile riportato nel catasto Fabbricati al Foglio 23, Mapp. 371, Sub 5, Cat. D/1 passò alla società

che acquistò tale diritto sino al 31.12.2032.

N.B. si osserva che per i lastrici solari, sui quali la ditta titolare del diritto di superficie ha installato un imponente impianto fotovoltaico, il pignoramento riguarda la *sola proprietà delle strutture di copertura*, dato che il diritto di superficie su di essa era stato ceduto in precedenza.

Con lo stesso atto furono inoltre costituite e quindi trascritte separatamente le seguenti **servitù**, per durata pari a quella del diritto di superficie:

- a) **Servitù di passaggio** a favore del mappale 371 sub 2 (ora sub 5: lastrico solare – fondo dominante) e a carico del mappale 371 sub 1 (corte comune – fondo servente) per consentire la realizzazione e manutenzione degli impianti: trascritta il 27.01.2012 ai nn. 3450-2551;
- b) **Servitù di elettrodotto** a favore sempre del 371sub 2 (ora sub 5) e di un altro lastrico solare in Campagna Lupia (fondi dominanti) e a carico del mappale 371 sub 1 (fondo servente) per consentire, mediante cavo interrato a bassa tensione, il collegamento dell'impianto fotovoltaico con l'inverter e le altre apparecchiature nonché con la cabina di trasformazione: trascritta sempre il 27.01.2012 ai nn. 3451-2552;
- c) **Servitù di elettrodotto** a favore sempre del 371 sub 2 e di un altro lastrico solare in Campagna Lupia (fondi dominanti) e a carico del mappale 371 sub 1 (corte comune – fondo servente) per consentire, mediante cavo interrato a bassa tensione, il collegamento dell'impianto fotovoltaico con l'inverter e le altre apparecchiature nonché con la cabina di trasformazione; trascritta sempre il 27.01.2012 ai nn. 3452-2553;
- d) **Servitù di cabina** a favore sempre del 371 sub 2 e di un altro lastrico solare in Campagna Lupia (fondi dominanti) e a carico del mappale 371 sub 1 (corte comune – fondo servente) 'per la singola cabina di trasformazione MT/BT e per i vani tecnici per il posizionamento degli inverter e apparecchiature funzionali all'impianto fotovoltaico' trascritta sempre il 27.01.2012 ai nn. 3453-2554;

2.2.1.4 - Infine, in data 27.07.2016 ai nn. 26098 – 16920 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.2 a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP. e riguardante proprietà dell'esecutato in Codevigo, Piove di Sacco, Torreglia e Veggiano, tra le quali rientrano quelle sopra descritte.



La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 non ha evidenziato trascrizioni ulteriori

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 29.12.2020 (in Allegato 27) ha evidenziato la seguente ulteriore trascrizione riguardante questi immobili:

2.2.1.5.- In data 23.10.2020 ai nn. 36140-23181 fu trascritta la **domanda giudiziale di divisione** ex art. 600 CPC per gli immobili siti in Piove di Sacco e Veggiano.

2.2.2.- Iscrizioni

A carico degli esecutati vi sono le seguenti iscrizioni:

2.2.2.1.- In data 10.10.2013 ai nn. 31038-4751, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 01.10.2013 per € 89.044,45 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA contro gravante sull'immobile al punto **A** e sugli immobili al punto **B**, oltre a quote su immobili in Veggiano.

2.2.2.2.- In data 19.02.2013 ai nn. 6353-734, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 106.752,11 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 170.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B**, oltre a quote su immobili in Veggiano.

2.2.2.3.- In data 19.02.2013 ai nn. 6352-733, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 534.887,95 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B**, oltre a quote su immobili in Veggiano.

N.B. In data 21.12.2017 (e quindi successiva alla relazione notarile) ai numeri 49272-8857 per questa formalità è stata disposta la **cancellazione totale** (v. Allegati 26 e 27)

2.2.2.4.- In data 17.01.2013 ai nn. 2197-202, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.01.2013 per € 1.655.293,54 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.655.293,54 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro gravante su quote di immobili in Veggiano e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-



2.2.2.5.- In data 17.01.2013 ai nn. 2196-201, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09.01.2013 per € 158.595,80 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 158.595,80 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro

gravante su quote su immobili in Veggiano e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-

2.2.2.6.- In data 15.01..2013 ai nn. 1682-148, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 02.01.2013 per € 1.558.635,28 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.000.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** e inoltre contro gravante su quote su immobili in Veggiano.

2.2.2.7.- In data 13.12.2012 ai nn. 42859-6147, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.12.2012 per € 1.107.892,56 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.250.000,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro gravante sui quote di immobili in Veggiano, e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-

2.2.2.8.- In data 13.12.2012 ai nn. 41849-6145, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 04.12.2012 per € 456.175,13 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 550.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** e inoltre contro gravante su immobili in Veggiano.-

2.2.2.9.- In data 27.11.2012 ai nn. 39450-5809, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 13.11.2012 per € 102.433,20 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** nonché contro su immobili in Veggiano.-

2.2.2.10.- In data 20.11.2012 ai nn. 38551-5684, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15.11.2012 per € 3.053.949,73 oltre a interessi e spese, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 3.053.949,73 a favore della UNICREDIT SPA contro gravante su immobili in Veggiano e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-

2.2.2.11.- In data 15.11.2012 ai nn. 38112-5615, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 04.11.2012 per €



119.869,86 oltre a interessi e spese, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** nonché contro gravante su immobili in Veggiano.-

2.2.2.12.- In data 08.11.2012 ai nn. 37143-5490, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 30.10.2012 per € 851.182,02 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** nonché contro gravante su immobili in Veggiano.-

2.2.2.13.- In data 08.11.2012 ai nn. 37142-5489, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 24.10.2012 per € 290.423,67 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro gravante sull'immobile al punto **A** e al punto **B** nonché contro gravante su immobili in Veggiano.-

2.2.2.14.- In data 28.09.2012 ai nn. 32399-4772, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 17.09.2012 per € 142.165,72 oltre a interessi e spese, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro gravante sui immobili in Veggiano e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-

2.2.2.15.- In data 28.09.2012 ai nn. 32398-4771, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14.09.2012 per € 149.719,89 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro gravante su immobili in Veggiano e inoltre contro gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati Foglio 23, Mapp. 371, Sub 3, 4 e 5 e sugli immobili Foglio 23, Mapp. 455, Sub 2 e 3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 (in Allegato 26) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori. Ha evidenziato invece la **cancellazione totale** della formalità descritta al precedente punto 2.2.2.3 (in Allegato 26)

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 29.12.2020 (in Allegato 27) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.



2.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto 1 del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ossia la nota di trascrizione dell'atto di **compravendita** di cui al precedente punto 2.2.1.1. trascritto a Padova in data 23.01.1992 ai nn. 3351-2880 nonché quello di **costituzione di diritti reali a titolo oneroso** di cui al punto 2.2.1.3, trascritto il 27.01.2012 ai nn 3449-2550.

Le note si trovano in Allegati 7 e 8, entrambe con le annotazioni e precisazioni contenute negli atti.

2.2.4.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dall'estratto dell'atto di matrimonio in Allegato 1.5 alla prima perizia risulta che gli esegutati hanno contratto matrimonio a Montegalda in data 31.01.1965 e che successivamente in data 12.10.1988 con atto del Notaio Domenico Fauci di Nogara hanno scelto il regime patrimoniale della **separazione dei beni**.-

La circostanza comunque nella fattispecie non rileva, poiché nella presente procedura i due coniugi sono entrambi esegutati.

2.3.- DESCRIZIONE

2.3.1.- Compendio edilizio in generale

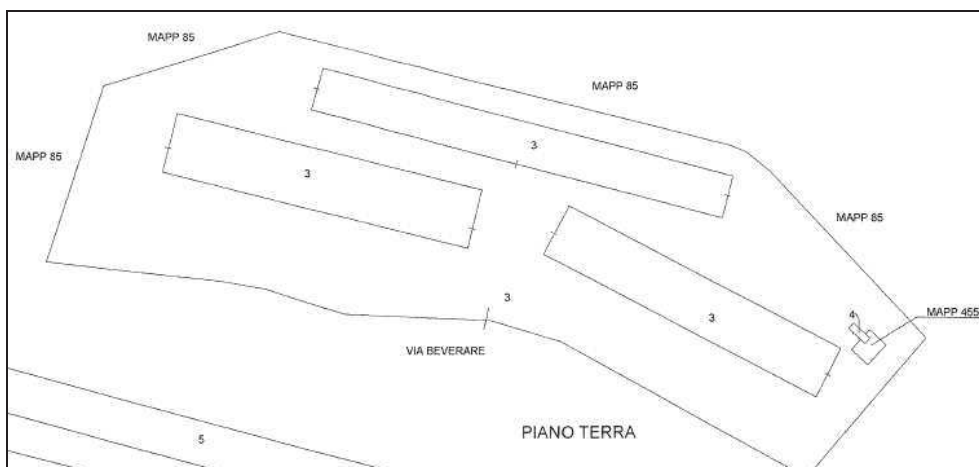


Figura 3 – elaborato planimetrico del lotto

2.3.1.1.- Ubicazione

Gli immobili si trovano in comune di Piove di Sacco, sulla via Cavaizza (chiamata in quel punto via Beverare) in corrispondenza del ponte sullo scolo Cavaizza. Lo scolo costituisce il confine col territorio comunale di Campagna Lupia, la via col territorio comunale di Codevigo di talché il compendio si trova in comune di Piove di Sacco, ma in prossimità del confine fra tre comuni



2.3.1.2.- Caratteristiche principali

Il compendio è costituito da tre capannoni avicoli sorti all'incirca nello stesso periodo, ma oggi con strutture diverse tra loro, e da una cabina elettrica. Adiacenti alla cabina ma sul mappale 455 vi sono due locali di servizio per gli impianti fotovoltaici che occupano le coperture dei tre stabilimenti.

2.3.2.- Mapp. 371 sub 3 – primo capannone



Figura 4 – esterno capannone (facciata Sud)

2.3.2.1.- Ubicazione

Il capannone si trova sulla destra entrando dalla strada, ed è contrassegnato dal numero 2.

2.3.2.2.- Consistenza

Consta di due locali antistanti (magazzino di 8 mq e vestibolo di 12 mq e di un locale allevamento di 1910 mq, per complessivi **1.930 mq**).

2.3.2.3.- Dotazione di impianti

L'interno del capannone dispone di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto idrico ad autoclave regolabile e distribuzione del mangime, impianto di riscaldamento localizzato a raggi infrarossi (riscalda solo gli animali presenti e non tutto il locale), impianto di ventilazione con grandi eliche che muovono l'aria in senso longitudinale per la respirazione degli animali e per l'igiene.



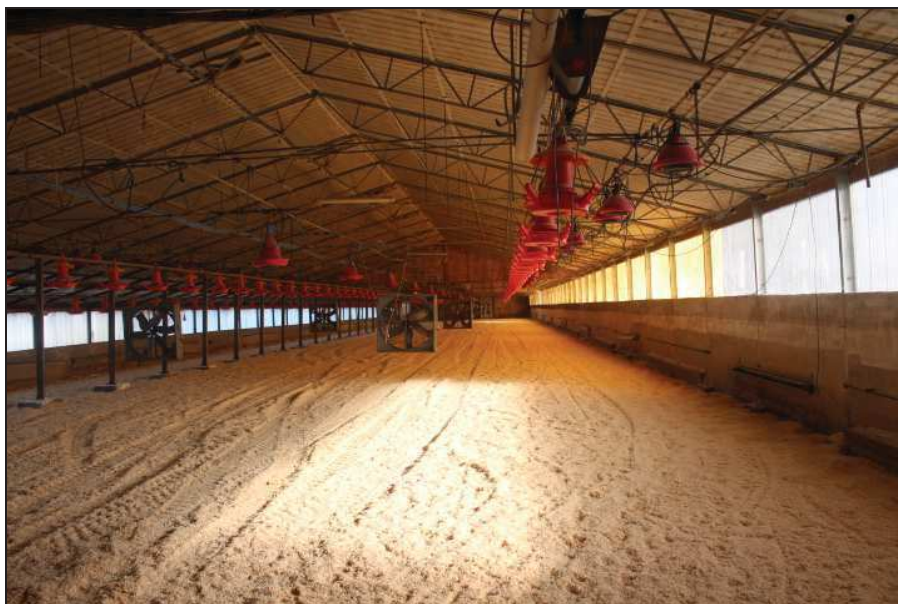


Figura 5 – interno capannone

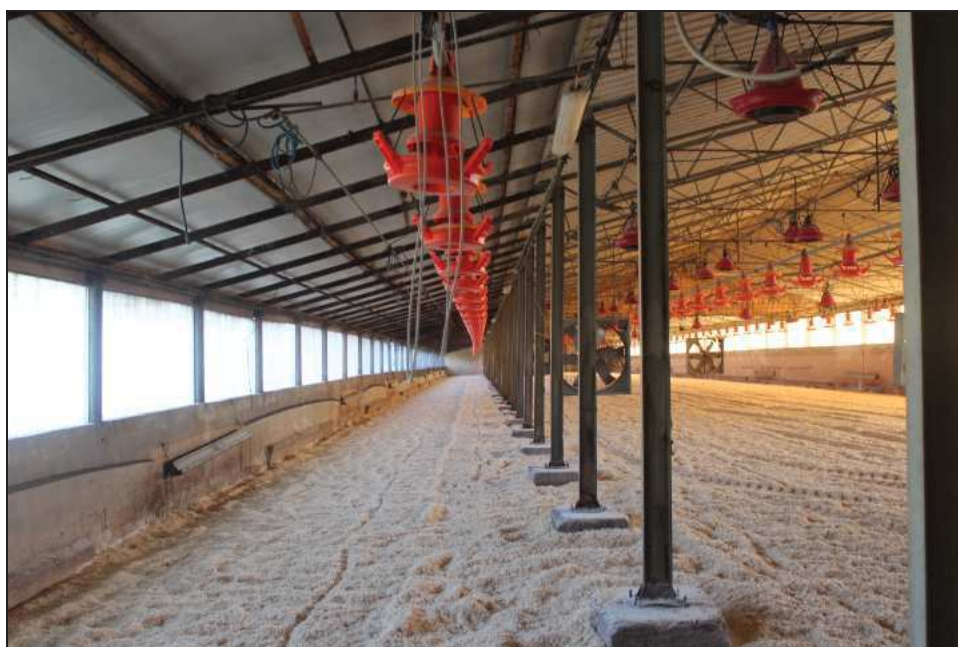
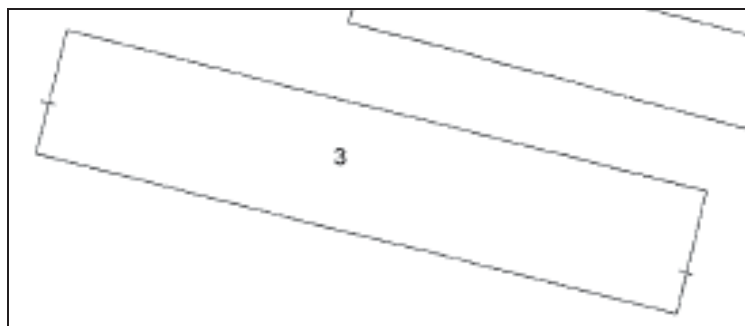


Figura 6 – parte ampliata sul lato Nord

2.3.2.4.- Struttura e finiture

Come si vede dalla foto in figura 12, il capannone è costituito da una struttura originaria e un ampliamento sul lato Nord. La parte originaria ha una struttura metallica formata da pilastri in profilati ad H che poggiano su plinti cementizi e sorreggono capriate leggere costituite da due travi reticolari con spinta eliminata; l'ampliamento, di luce inferiore, ha una ulteriore pilastrata dello stesso tipo ma con semplici travi trasversali a I inclinate. Con la posa dei pannelli fotovoltaici la vecchia copertura in Eternit è stata eliminata e sostituita da una in sandwich schiumato di lamiera pressopiegata e poliuretano. Le pareti laterali sono costituite da un muretto basso intonacato e finestroni di illuminazione in policarbonato cellulare. Il pavimento cementizio è coperto da uno strato di sabbia in funzione dell'allevamento di pollame



2.3.3.- Mapp. 371 sub 3 – secondo capannone**Figura 7 – Il secondo capannone visto da Sud****Figura 8****2.3.3.1.- Ubicazione**

Il capannone si trova nella parte sud del lotto ed è designato col numero 3.

2.3.3.2.- Consistenza

Consta di un locale per l'allevamento di 2.037 mq e un locale antistante di 17 mq per il controllo dei macchinari. In tutto quindi **2.054 mq.-**

2.3.3.3.- Dotazione di impianti

L'interno del capannone dispone di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto idrico ad autoclave regolabile e distribuzione del mangime, impianto di riscaldamento localizzato a raggi infrarossi (riscalda solo gli animali presenti e non tutto il locale), impianto di ventilazione con grandi eliche che muovono l'aria in senso longitudinale per la respirazione degli animali e per l'igiene.



2.3.3.4.- Strutture e finiture



Figura 9 – interno del secondo capannone

La struttura è stata completamente ricostruita, più robusta, nel 2004, dopo che la copertura leggera in eternit e travi reticolari era crollata in seguito a ‘eventi atmosferici di eccezionale gravità’ (v. successivo punto 2.4.2.6). La copertura attuale ha struttura iperstatica costituita da telai in profilati d’acciaio di notevole spessore, irrobustiti agli angoli tra trave e pilastro per contenere il momento generato; anche i pilastri sono piuttosto massicci per compensare la spinta generata dalle travi. Sopra le travi la copertura in sandwich schiumato è sostenuta da arcarecci a Ω in profilati a freddo zincati. La parte rimanente (pareti, finestroni, pavimento) è come nel primo capannone.

2.3.4.- Mapp. 371 sub 3 – terzo capannone



Figura 10 – Prospetti Nord e Ovest del terzo capannone (visto dai terreni)





Figura 11

2.3.4.1.- Ubicazione

Il capannone si trova nella parte Ovest del lotto ed è designato col numero 3.

2.3.4.2.- Consistenza

Consta di un locale per allevamento di 2.023 mq e un locale di servizio di 16 mq; in tutto quindi **2.039 mq**

2.3.4.3.- Dotazione di impianti

L'interno del capannone dispone di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto idrico ad autoclave regolabile e distribuzione del mangime, impianto di riscaldamento localizzato a raggi infrarossi (riscalda solo gli animali presenti e non tutto il locale), impianto di ventilazione con grandi eliche che muovono l'aria in senso longitudinale per la respirazione degli animali e per l'igiene.

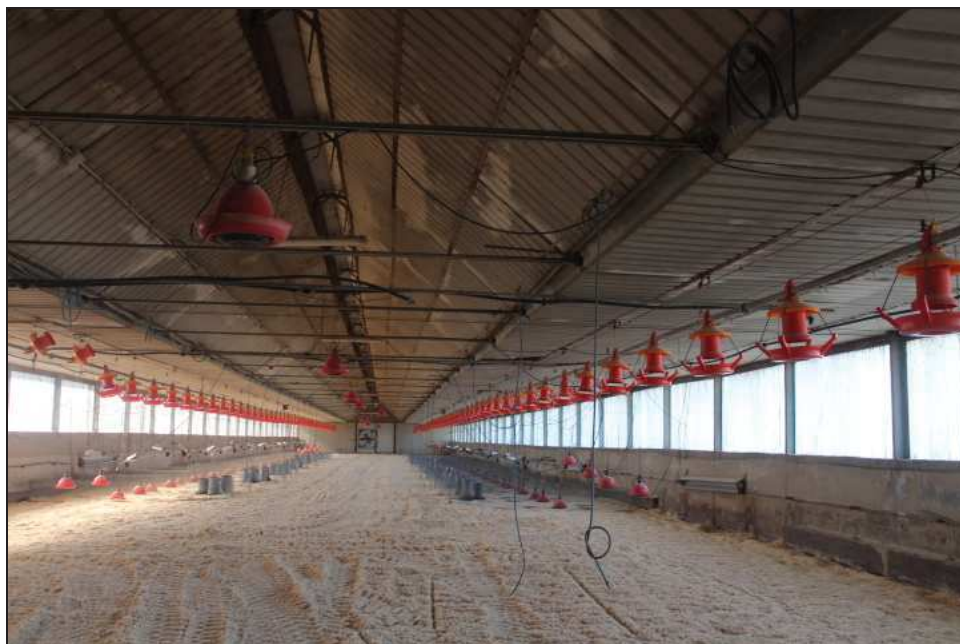


Figura 12 – Interno del terzo capannone – metà Sud





Figura 13 – Interno della metà Nord

2.3.4.4.- Strutture e finiture

Rispetto agli altri due questo capannone è più lungo e più stretto. La struttura è simile a quella della parte originaria del primo capannone: pilastri in profilati ad H che poggiano su plinti cementizi e sorreggono capriate leggere costituite da due travi reticolari con spinta eliminata. Con la posa dei pannelli fotovoltaici la vecchia copertura in Eternit è stata eliminata e sostituita da una in sandwich schiumato di lamiera pressopiegata e poliuretano, che però in questo caso è staccata dai pannelli fotovoltaici, venendo in effetti a formare un controsoffitto che nei tratti laterali è piano, mentre nella parte centrale forma una copertura interna a capanna. Le pareti laterali sono costituite da un muretto intonacato e finestroni di illuminazione in policarbonato cellulare. Il pavimento cementizio è coperto da uno strato di sabbia in funzione dell'allevamento di pollame.

2.3.5.- Mapp. 371 sub 3 – corte esclusiva

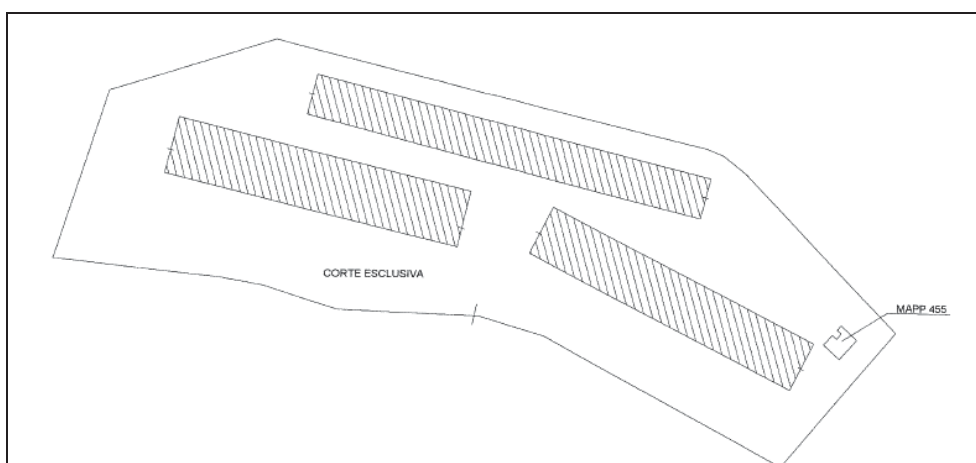


Figura 14

Alle superfici dei capannoni occorre aggiungere l'incidenza del loro



scoperto esclusivo.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie e nel 2% per la parte eccedente.

Poiché il mappale 371 ha superficie pari a 19.139 mq e i tre capannoni coprono la superficie di $(1930 + 2054 + 2039 =) 6.032$ mq, detto scoperto esclusivo è di $(19.139 - 6.032 =) 13.107$ mq circa, di cui 6.032 vanno raggugliati al 10% e i rimanenti 7.075 al 2%, avremo complessivamente mq $(0,10 \times 6.032 + 0,02 \times 7.075 =) 744,70$.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 745,00.-**

2.3.6.- Mapp. 371 sub 4 – cabina ENEL



Figura 15 – Cabina ENEL comune oltre lo scolo (in Comune di Campagna Lupia)

La cabina ENEL si trova al di là del corso d'acqua, in provincia di Venezia, e distribuisce l'alimentazione elettrica a entrambi i complessi. La questione viene trattata in modo più approfondito al successivo punto 2.8.2.4. Trattandosi di un impianto di servizio, il valore della corrispondente servitù attiva non viene stimato a parte ma si intende incluso nel prezzo unitario di stima dei capannoni serviti.

2.3.6.- Mapp. 371 sub 5 – coperture fotovoltaiche



Figura 16 – pianta di progetto dell'impianto



Figura 17 – stato attuale delle coperture

L'impianto non è stato costruito dai proprietari, bensì dalla
che ha preventivamente acquisito, nel 2012 e fino al
2032, il diritto di superficie sulle coperture nonché la facoltà di accesso per la gestione e
manutenzione dell'impianto stesso, al fine di sfruttare i benefici incentivanti del "Quinto
conto energia", varato per l'appunto nel 2012. Si calcola infatti che coi fattori di
soleggiamento della Pianura Padana il costo dell'investimento venga recuperato in 10 anni,
mentre la vita utile di questi impianti è intorno ai 20 anni.

Nel 2032 scadrà il diritto di superficie, e per conseguenza i dei capannoni
proprietari diverranno, per accessione, proprietari anche dell'impianto; che però varrà
molto meno che oggi essendo stato più che ammortizzato e avendo nel frattempo concluso
la propria vita utile.

L'installazione comunque non è priva di benefici per i proprietari dei capannoni:
essa infatti ha comportato il lievo e smaltimento delle vecchie coperture in cemento-
amianto e la loro sostituzione con moderne coperture in *sandwich* schiumato di lamiera
preverniciata e poliuretano, con notevoli benefici per i locali sottostanti sia dal punto di
vista del risparmio energetico che da quello della protezione contro le intemperie: la
copertura installata infatti non solo è nuova e notevolmente più robusta della precedente,
ma anche è a sua volta protetta lungo quasi tutta la sua superficie dai pannelli fotovoltaici.

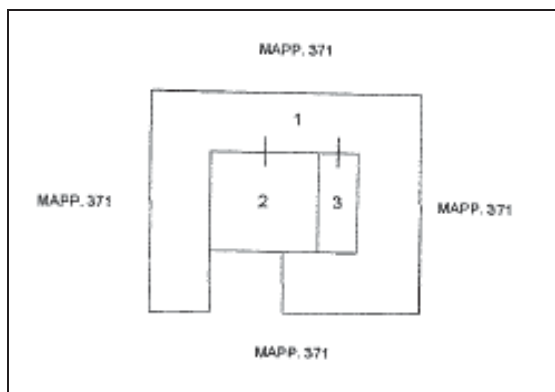
Di questi vantaggi (e anche del corrispondente svantaggio costituito dal diritto di
accesso per manutenzione dell'impianto) lo scrivente ha tenuto conto in sede di
determinazione del valore unitario dei capannoni stimati.

2.3.7.- Mapp. 455 sub 1-2-3 – locali ENEL misure fotovoltaico



Figura 18 – Locali misure annessi all'impianto





2.3.3.1.- Ubicazione

I locali ENEL annessi all'impianto fotovoltaico si trovano all'estremità Nord della proprietà, e sono accessibili direttamente dalla via Cavaizze (Beverara).

2.3.3.2.- Caratteristiche

Si tratta di un prefabbricato contenente un locale misure e un altro locale di servizio al fotovoltaico. Essendo al servizio esclusivo di quell'impianto, non sono oggetto di una valutazione separata.

2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

2.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 2.6 alla prima perizia, (ora 12) negli strumenti urbanistici del Comune di Piove di Sacco gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel P.I.: tutti in zona agricola, con la precisazione che sul mappale 371 è insediato un allevamento zootecnico intensivo.
- Nel P.A.T.I.: tutti i mappali sono inseriti nell'Ambito Territoriale Omogeneo n.12 a vocazione turistico – ambientale con identificativo progressivo AA5 Beverare

Foglio 23 mappali n. 12, 24, 171, 173, 371 e 455:

- Zona agricola (art. 31 delle N.T.O.); nel mappale 371 è insediato un allevamento zootecnico intensivo.

Le aree in oggetto sono inserite all'interno:

- della fascia di rispetto stradale (art. 35 delle N.T.O.) per quota parte del mappale 371 al Foglio 23;
- del vincolo fluviale (art. 35 delle N.T.O.) per quota parte del mappale 161 al Foglio 11 e per il mappale 455 e quota parte del mappale 371 al Foglio 23;
- del vincolo ambientale (art. 35 delle N.T.O.) relativo allo Scolo Cavaizze di Corte, di cui al D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per quota parte dei mappali 154 e 161 al Foglio 11 e per i mappali 455, 173 e per quota parte dei mappali 21 e 371 al Foglio 23.



2.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti, da parte del Comune di Piove di Sacco:

1. **Licenza edilizia** n. 3526/73 del 06.12.1973 per la costruzione dei primi due capannoni (quelli più vicini alla strada: in Allegato 2.7 – ora 13 - con planimetria);
2. **Licenza edilizia** n. 3526/1 del 05.02.1976 rilasciata a _____ per la costruzione del terzo capannone (quello più lontano dalla strada), originariamente destinato all'allevamento di tacchini – in Allegato 2.8 – ora 14);
3. **Licenza edilizia** n. 3526/3 del 27.09.1976 per ampliamento del terzo capannone, che è stato prolungato verso Nord in direzione dello scolo Cavaizza (in Allegato 2.9 – ora 15 - con planimetria);
4. **Concessione edilizia in sanatoria** n. 199/1993 del 02.07.1997, rilasciata previa autorizzazione ambientale per diversi ampliamenti e modifiche (in allegato 2.10 – ora 16 - con elaborati grafici; gli edifici in pianta sostanzialmente corrispondono a questa concessione)
5. **Autorizzazione edilizia** n. 509/97 per adeguamenti di prevenzione incendi (serbatoio gasolio – non allegata)
6. **D.I.A.** n. 283/04 del 01.07.2004 per la ristrutturazione con strutture di copertura più solide della copertura del capannone n.2, crollato in seguito a eventi atmosferici (in Allegato 2.11 – ora 17- con elaborati grafici);
7. **Certificato di agibilità** n. D2004/00283 del 13.06.2006 (in Allegato 2.12 – ora 18)
8. **Autorizzazione unica** n. 445/2011 del 22.12.2011 - procedura abilitativa semplificata per rimozione di coperture in amianto, una linea elettrica interrata a MT e BT, cabina elettrica e impianto fotovoltaico sulle coperture (in Allegato 2.13 – ora 19 - con elaborati grafici)
9. **Dichiarazione di improcedibilità** per una precedente istanza di agibilità relativa ai lavori sub 8, con la quale il responsabile del procedimento informa i richiedenti che le attività in questione non necessitano di agibilità (in Allegato 2.14, ora 20).
10. **SCIA** n. 439/2013 rilasciata il 25.10.2013 al n. 27113 prot. per modifiche di posizionamento impianto fotovoltaico copertura (in Allegato 2.15 – ora 21).
11. **Autorizzazione paesaggistica** n. 154/2013 per modifiche all'impianto fotovoltaico (rilasciata separatamente dalla relativa SCIA – in Allegato 2.16 – ora 22)

2.4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto al complesso di questi provvedimenti non vi sono difformità nello stato dei luoghi, che sostanzialmente corrispondono a quanto assentito.

Alcune difformità sono state invece rilevate tra lo stato dei luoghi e le loro planimetrie catastali, a causa di alcuni errori grafici.

In caso di vendita a terzi sarà pertanto necessario correggerle, come richiesto dall'art.29 L.52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto¹.-

¹ L'art. 19 comma 14 del D.L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.** Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"



Per tale correzione si stima, in linea di larga massima, un costo di circa € 1.200,00 che comprendono spese tecniche e diritti dell'Agenzia del Territorio.

2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

2.5.2.- Stato attuale di occupazione

E' stato reperito dal Custode un contratto con l'affittuario stipulato a Longare (VI) l'11.11.2012 e registrato a Vicenza il 06.12.2012 al n. 6820 al numero (in Allegato 1.7 alla prima perizia). Ha per oggetto i terreni al foglio 23 di Piove di Sacco, compreso l'allora mappale 85 (area di pertinenza dei capannoni, ora frazionato 371 E.U. e 155 E.U.) per complessivi ha. 4.77.20 (mq 47.720) nonché la quota del 50% sui capannoni avicoli, escluso il diritto di superficie costituito sui lastrici solari, e inoltre, per intero, alcuni capannoni avicoli e magazzini in comune di Campagna Lupia (VE) con lastrici solari nella stessa condizione. Scade il **10.11.2027.-**

Il canone complessivo annuale è di € 15.900,00, da versare entro il 31.10 di ogni anno a partire dal 31.10.2013.

2.5.3.- Parere sulla congruità del canone

Il complesso di norme del contratto contiene anomalie tanto giuridiche che tecniche. Per quanto riguarda le questioni tecniche, si osserva che l'affitto di una quota ideale, indivisa e non stralciabile in natura, del 50% di tre capannoni avicoli è cosa in concreto inattuabile e quindi priva di senso.

Quanto poi alla congruità del canone di affitto, la formulazione di un parere è resa difficile dalla compresenza nel contratto di immobili situati in provincia di Venezia ed estranei alla presente procedura, le cui caratteristiche quindi non sono note allo scrivente.²

Trascurando, in prima approssimazione, i terreni agricoli (il mappale 371, di pertinenza dei capannoni, ovviamente non è coltivabile) e supponendo che la consistenza dei capannoni in Campagna Lupia sia analoga a quella dei capannoni esaminati nel presente lotto (lo fa ritenere la presenza anche su quelli di un impianto fotovoltaico realizzato da terzi: le ditte specializzate nel ramo prendono infatti in considerazione solo coperture di grande superficie) possiamo dire, in linea di larga massima, che del canone annuo di € 15.900,00 i 2/3 circa vadano riferiti ai capannoni di Campagna Lupia e 1/3 circa (e pertanto € 5.300,00) al 50% dei capannoni in Piove di Sacco³.

Tale canone, detratto come d'uso il 10% per le spese di manutenzione a carico del proprietario, corrisponde a una rendita annua di € 4.770,00 circa che, con riferimento al valore stimato per la quota di proprietà dei capannoni (€ 959.000), corrisponde a un rendimento dello 0,497%, che come si vede facilmente è molto basso.-

² Dal materiale fornito dalla CTP Sorato per la presente perizia (vedi allegato 5) si apprende che in data 26.10.2016, a seguito della procedura esecutiva 436/14 R.E., il Tribunale di Venezia ha assegnato questi immobili proprio **al sig. [nome] ossia al loro contuttore**, che ne è quindi l'attuale proprietario. Per questa parte quindi il contratto di locazione è decaduto, perché col subentro del nuovo proprietario i due contraenti si sono fusi nella stessa persona.

³ A seguito della perizia di stima inviata dalla CTP, si è constatato che questa congettura non era esatta. In effetti gli immobili in Campagna Lupia valgono assai meno di quelli in Piove di Sacco (sono stati assegnati al sig. [nome] per soli € 368.133,00) e pertanto le due 'quote' sarebbero del 50% circa ciascuna. Anche così comunque il canone rimarrebbe non congruo.



Un secondo riferimento può essere dato dai canoni rilevati dall'OMI per i capannoni affittati nella zona artigianale più vicina. Il valore va preso "cum granu salis" e solo a titolo di confronto, perché riguarda i capannoni nella zona artigianale di Tognana, che si trova alla distanza di circa 4 km. in linea d'aria da questa zona, che invece è agricola. Per questi capannoni comunque i canoni rilevati sono di 2,3-3,0 €/mq mese, ossia 27,6-36,0 €/mq anno. Considerando anche soltanto 28 €/mq per anno, un canone annuo di € 5.300,00 corrisponderebbe dunque a un capannone di soli 189 mq, di gran lunga inferiore rispetto a quelli in esame (e anche alla loro metà).

E' dunque evidente che il canone anzidetto **non è congruo.**

2.6.- VALUTAZIONE

2.6.1.- Criteri seguiti nella stima

E' possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, riferendoci per analogia a capannoni industriali prossimi a questa zona e tenendo il debito conto delle differenze specifiche.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal recente D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.”*

2.6.2.- Stima dell'intero

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 2.3, punti 2.3.2.2 e 2.3.3.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia è stata eseguita nel precedente punto 2.4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2018 in Comune di Piove di Sacco zona agricola vi sono stati passaggi di proprietà statisticamente rilevanti solo per le abitazioni, e non per i capannoni. Tuttavia i capannoni in esame hanno la struttura tipica di quelli artigianali leggeri (ossia privi di carroponete) a struttura metallica e quindi i loro costi di costruzione sono analoghi. Si può allora fare riferimento alla zona artigianale in località Tognana (Comune di Piove di Sacco) che si trova a circa 4 km. in linea d'aria da questa, nella quale i valori unitari per capannoni tipici erano:

- da €/mq 410 a €/mq 500



Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte posizione in zona agricola, quota ideale di proprietà non stralciabile in natura, altezza interna inferiore alla media ed entità notevole, che riduce la platea dei potenziali acquirenti; d'altra parte però presenza di una attività già avviata nonché di impianti fissi e attrezzature dedicate superiori alla norma)

Considerato inoltre che in zona agricola il costo del terreno incide sul costo complessivo dell'immobile assai meno che nelle zone urbanizzate, si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto, degli impianti di servizio (autoclave, cabina elettrica ecc.) nonché della presenza sugli edifici di un impianto fotovoltaico gestito da terzi (precedente punto 2.3.6):

- €/mq 350,00 per i tre capannoni (mq 1.930, 2.054 e 2.039) e lo scoperto esclusivo (mq 13.107 ragguagliati a 745).
A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-10%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: - € **1.200,00** il costo stimato di tale regolarizzazione – che si riduce alla correzione delle planimetrie catastali - è computato al precedente punto 2.4.3;
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -10% (l'età degli immobili è relativamente alta e per conseguenza il suo stato manutentivo, nonostante gli interventi di ripristino, è inferiore alla media);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'affitto della quota ideale del 50% sugli immobili – qualunque sia il giudizio sulla validità del contratto – per quanto si è visto non ostacola la gestione aziendale);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 2.5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui di seguito tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
A	Capannone n.1	1930	340,00	656.200,00	
B	Capannone n.2	2054	340,00	698.360,00	
C	Capannone n.3	2039	340,00	693.260,00	
D	Scoperto ragguagliato	745	340,00	253.300,00	
F	Totale valore stimato per gli immobili €				2.301.120,00
G	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-230.112,00
H	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-1.200,00
I	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 10% sul valore così ridotto: €				-206.980,80
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				1.862.827,20

arrotondabili a € **1.862.800,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.



2.6.3.- Stima dell'intero aggiornata al 2020

Nel corso dell'ultimo anno, per i noti motivi, tutto il settore dell'allevamento agricolo ha subito una forte riduzione di fatturato, essendo venuta praticamente a mancare la quota parte di clientela costituita dal settore ristorazione. Secondo i gestori del lotto 7 tale riduzione è stata del 30% circa⁴, e questo dato coincide con quello ricavato dallo scrivente tramite una fonte diversa dello stesso settore.⁵ Poiché le strutture in esame possono essere adibite solo a questo scopo, appare corretto ridurre nella stessa misura i loro valori di stima. Si ottiene pertanto la tabella qui di seguito tabulata:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
A	Capannone n.1	1930	240,00	463.200,00	
B	Capannone n.2	2054	240,00	492.960,00	
C	Capannone n.3	2039	240,00	489.360,00	
D	Scoperto ragguagliato	745	240,00	178.800,00	
E	Centrale termica comune	0	0	0,00	
F	Totale valore stimato per gli immobili €				1.624.320,00
G	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-162.432,00
H	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-1.200,00
I	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 10% sul valore così ridotto: €				-146.068,80
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					1.314.619,20

Arrotondabili a € **1.314.600,00**

2.6.4.- Possibilità di frazionamento e stralcio della quota pignorata

Anzitutto una premessa: i capannoni sono tre, di superficie diversa tra loro (rispettivamente mq 1.930, 2.054 e 2.039, per un totale di mq 6.023), e la quota pignorata è di $\frac{1}{2}$. Pertanto per una eventuale divisione in due parti equivalenti tra loro occorrerà *frazionare il capannone più lungo* in due parti disuguali, così da compensare la diversità di superficie degli altri due capannoni.

Pertanto la sola divisione possibile è quella indicata in Allegato 29, che assegna a una quota di proprietà la parte più a Sud e all'altra la quota più a Nord. Sarebbe forse opportuno dividere anche l'accesso e il terreno di pertinenza, ma poiché ciò comporterebbe un costo notevole aggiuntivo e per verificare la fattibilità di una operazione si prendono in considerazione solo i costi necessari per la sua realizzazione, il presente studio di fattibilità prevede di lasciare l'area di pertinenza dei fabbricati in comune tra i due comproprietari.

⁴ Vedi verbale 2, punto 3

⁵ Si tratta precisamente della _____ attualmente oggetto del concordato preventivo n. 31/2019 (v. successivo punto ..)



Per realizzare questo progetto di massima occorre però in ogni caso (come indicato nel verbale n.3 del 17.12.2020) eseguire almeno quanto segue:

- a) **Opere edili:** separare con un tramezzo il capannone n.3 e dotarlo di un nuovo accesso, con un portone in luogo di un finestrone, come nella pianta in Allegato 29; per tali opere si stimano a corpo € 3.500,00, che comprendono un nuovo portone metallico ad ante e un nuovo setto divisorio (entrambi in sandwich schiumato di alluminio con intelaiatura in acciaio), la demolizione della muratura per fare posto al portone e il montaggio.
- b) **Separare gli impianti elettrici** della parte Ovest da quelli della parte Est. Poiché il frazionamento di un immobile comporta la richiesta del **certificato di agibilità** per entrambe le parti frazionate⁶, entrambi gli impianti elettrici – come quelli termici - dovranno disporre di una nuova **dichiarazione di conformità**⁷, il che comporta l'adeguamento alle norme CEI attuali, ossia le 64-8; e per conseguenza *il rifacimento di entrambi gli impianti*, che sono stati realizzati nel 1980, ossia quarant'anni fa e devono avere avuto la dichiarazione di conformità nel 1997 e nel 2005. In particolare si dovranno sostituire i cavi (che devono essere ignifughi e a sezione maggiore di quella allora consentita, per ridurre l'effetto Joule); dei quadri (che ora devono essere IP55) delle prese e dei frutti. Si può stimare, in linea di massima, un costo di € 3,50 per mq di capannone. Trattandosi, come detto, di 6.023 mq, il costo complessivo si può stimare in € (6.023 x 3,50=) € 21.080 arrotondabili in € 21.100,00.
- c) Dotare tutti e tre gli impianti elettrici (compreso quello in provincia di Venezia) di un **contatore** separato, così da ripartire i costi di bolletta in modo corretto. Si stima un costo di € 500,00 per impianto e quindi per quelli in esame di € 1.000,00⁸.
- d) Dotare uno dei due impianti elettrici di un **generatore** elettrico autonomo di emergenza da 50 kW, al costo preventivato di € 10.000,00 circa;

⁶ La segnalazione certificata di agibilità, e quindi la conformità degli impianti, è richiesta in caso di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione, risanamenti e ristrutturazioni edilizie. Poiché la concessione edilizia in sanatoria è stata richiesta nel 1993 e rilasciata nel 1997, le dichiarazioni di conformità degli impianti probabilmente risalgono al periodo 1991-93. Per gli stabilimenti più vecchi il rilascio della concessione prescrive la richiesta di agibilità 'con le prescrizioni della vigente normativa in materia; è dunque da ritenere che la conformità (alle norme del 1993) ci sia, altrimenti i gestori attuali sarebbero penalmente responsabili; per lo stabilimento rinnovato abbiamo il rilascio dell'agibilità, nel quale è dichiarata la consegna del documento.

⁷ Gli impianti sicuramente dispongono ora di una dichiarazione di conformità perché, trattandosi di impianti industriali, la sua assenza comporterebbe per il loro gestore (ossia per il sig.) gravi conseguenze penali; detto certificato però, se gli impianti non hanno subito modifiche, potrebbe risalire addirittura al 1991 quando le norme CEI erano molto diverse da quelle attuali.

⁸ Vedi anche il successivo punto 2.8.2.4



- e) Separare i due **impianti idrici** per l'alimentazione dei volatili con un nuovo contatore dell'Azienda Acquedotto in prossimità dell'ingresso e un condotto in ghisa sferoidale DN 60 lungo 50 m. circa, collegato al capannone e alla metà di capannone ricavati dalla divisione; compresi lo scavo e successivo rinterro di una trincea di 50 m, a sezione trapezoidale con le basi da 100 e 30 cm. e profonda 60 cm., il taglio della pavimentazione cementizia e il successivo ripristino, i collegamenti agli impianti delle parti ricavate per frazionamento. Il costo stimato di questi interventi è di € 3.400,00.
- f) Predisporre un **nuovo impianto idrico ad autoclave** per l'alimentazione del pollame nella parte del capannone n. 3 che viene resa indipendente, al costo stimato di € 5.000,00
- g) **Spese tecniche e amministrative:** SCIA o Permesso di Costruire presso il Comune di Piove di Sacco⁹, eventuali oneri edilizi, pratica presso l'azienda acquedotto, contratto notarile di divisione, sua registrazione e trascrizione. Si stimano € 8.000,00 per le spese tecniche e € 5.000,00 per le spese amministrative.

Complessivamente quindi lo stralcio in natura avrebbe un costo stimato – in linea di larga massima – in **€ 57.000,00.-**

2.6.5.- Fattibilità tecnica e amministrativa

Ma anche considerando queste spese non è affatto certo che l'operazione si possa realizzare. Infatti:

- 1) Non è detto che l'ARPAV consenta che nello stesso sito vengano inserite due attività indipendenti in luogo di una, anche se la superficie complessiva di allevamento non aumenta.
- 2) Lo stesso vale per i contratti di fornitura di energia elettrica e dell'acqua potabile.
- 3) La nuova azienda dovrebbe partire da zero, con nuovi contratti di acquisizione delle materie prime e una nuova clientela a cui vendere il pollame; cosa questa non facile, in un mercato in crisi; e facile ancor meno se si confina con una ditta concorrente che nel mercato invece è già inserita.
- 4) L'approvazione all'incremento di unità immobiliari da parte del Comune di Piove di Sacco è tutt'altro che certa: invero, come si è visto al precedente punto 2.4.1, nel Piano degli Interventi l'area di pertinenza di questa azienda è interessata da ben tre vincoli: stradale, fluviale e ambientale. Il vincolo ambientale oltretutto interessa la superficie occupata dai capannoni per oltre il 50%, come si vede nell'estratto di P.I. riportato alla pagina seguente

⁹ L'incertezza è dovuta al fatto che per un incremento di unità immobiliari potrebbe essere anche sufficiente una SCIA; ma se vi sono anche modifiche volumetriche e prospettiche occorre un permesso di costruire.





Figura 19 – estratto del Piano degli Interventi di Piove di Sacco

E come d'altro canto conferma il Certificato di Destinazione urbanistica:

Foglio 23 mappali n. 12, 24, 171, 173, 371 e 455:

- Zona agricola (art. 31 delle N.T.O.); nel mappale 371 è insediato un allevamento zootecnico intensivo.

Le aree in oggetto sono inserite all'interno:

- della fascia di rispetto stradale (art. 35 delle N.T.O.) per quota parte del mappale 371 al Foglio 23;
- del vincolo fluviale (art. 35 delle N.T.O.) per quota parte del mappale 161 al Foglio 11 e per il mappale 455 e quota parte del mappale 371 al Foglio 23;
- del vincolo ambientale (art. 35 delle N.T.O.) relativo allo Scolo Cavaizza di Corte, di cui al D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per quota parte dei mappali 154 e 161 al Foglio 11 e per i mappali 455, 173 e per quota parte dei mappali 21 e 371 al Foglio 23.

Tanto più che le NTO (Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi all'art. 34 **vietano espressamente i nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate.**

Pertanto per ottenere l'assenso al progetto di frazionamento si dovrebbe riuscire a far passare la tesi che il nuovo allevamento ottenuto non è in realtà nuovo ma è solo quello preesistente sotto altra forma; cosa che, considerata la riduzione del mercato e le tendenze ambientaliste attuali, non appare del tutto facile.

Se ne conclude che questo compendio immobiliare molto probabilmente non è divisibile *tout-court*; e di sicuro, in ogni caso, **non è comodamente divisibile.**



2.6.6.- Stima della quota pignorata di 1/2

La proprietà, costituita da una azienda di allevamento intensivo, **non è comodamente divisibile in due parti.**

Non essendo la quota di ½ pignorata facilmente stralciabile in natura, nella determinazione dei valori unitari si è già tenuto conto della minore appetibilità di una quota ideale su un immobile rispetto alla proprietà dell'intero. Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata è di €¹⁰ (1.314.619,20/2 =) 518.690,98 arrotondabili a € **518.700,00.-**

2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI

In ottemperanza al punto 8 del quesito, che recita:
“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche degli edifici (ovviamente senza tenere conto dell'impianto fotovoltaico):

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate/estese rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** Gli edifici risultano progettati tra il 1973 e il 1976, quindi sono anteriori all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 308/78 che per la prima volta impose misure di isolamento termico nei capannoni; tuttavia coperture e controsoffitti ora sono in sandwich di poliuretano, che garantisce un certo isolamento e nella stagione estiva sono ombreggiati dai sovrastanti pannelli fotovoltaici.
3. **Tetto ventilato:** non esiste in quanto tale; tuttavia i pannelli, come detto, svolgono una funzione analoga a quella di un tetto ventilato
4. **Infissi esterni:** con policarbonato cellulare
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo e localizzato a raggi infrarossi, con impianto di aerazione e ventilazione.
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** assente
7. **Impianti di raffrescamento:** assenti
8. **Impianto fotovoltaico:** è presente un grande impianto fotovoltaico, ma essendo gestito da terzi non è al servizio di questi immobili.

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe G; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

2.8.- OSSERVAZIONI PRELIMINARI E RELATIVI COMMENTI

2.8.1.- Osservazioni preliminari del CTP Sorato

Come già detto al precedente punto 1.3, in data 15.12.2020 la CTP Sorato ha fatto pervenire allo scrivente CTU la memoria in Allegato 3,

¹⁰ Si prende in questi casi il valore non arrotondato, per evitare di eseguire l'arrotondamento due volte.



contenente sei osservazioni preliminari che vengono qui di seguito esaminate.

2.8.1.1.- Osservazione 1 - Divisibilità dell'immobile

1) fra le domande di cui al quesito posto dal Signor Giudice si dovrà "chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale". Essendo la quota di comproprietà in capo alla ██████████ pari ad $\frac{1}{2}$, è parere dello scrivente C.T.P che, considerata la grande estensione del compendio immobiliare oggetto di causa civile, sia ampiamente possibile la sua divisibilità, ovviamente prevedendo ogni costo per la sua divisione fisica, a partire dagli impianti e quantificando quanto necessario per rendere le nuove due proprietà indipendenti l'una dall'altra. I suddetti costi ed eventuali svalutazioni per eventuali servitù attive e passive che potranno andare a costituirsi, dovranno, poi, essere detratti dal valore finale di stima.

2.8.1.2.- Commento

La CTP parte apoditticamente dal presupposto che l'immobile sia divisibile, e chiede anzi di detrarre dal valore di stima il costo delle opere necessarie per realizzare tale divisione.

Il CTU invece, a seguito dell'analisi descritta ai precedenti punti 2.6.4 e 2.6.5, è giunto alla conclusione che la divisione dell'immobile, posto anche che sia fattibile dal punto di vista amministrativo, comporterebbe comunque costi notevoli nonché la scissione di un'azienda produttiva in due parti autonome di proprietà diversa. Pertanto l'immobile sicuramente non è comodamente divisibile e, a seguito dei vincoli di rispetto e delle limitazioni normative contenute nel P.I. di Piove di Sacco, probabilmente non è neanche divisibile *tout-court*.

2.8.1.3.- Osservazione 2 – Valore di mercato e prezzo di assegnazione

2) Altra domanda a cui si dovrà rispondere è: verificare l'attuale valore del bene. A tal proposito la scrivente desidera rilevare che in tutte le circoscrizioni giudiziarie è ormai implicito che il quesito, definito sulla base del dato della normativa, è stato integrato, dai giudici, con la richiesta di fondare le analisi estimative su comparazioni reali di mercato tratte da contrattazioni effettive di beni simili ai fini della stima, come confermato fra le altre, da Cass. 12771/2007 e 1161/2007 disponendo l'applicazione del metodo sintetico-comparativo quale scelta generale e fondamentale per giungere al valore di stima. A tal proposito si hanno a disposizione per una comparazione, ben DUE decreti di trasferimento compiuti in tempi recenti (ottobre 2016 e novembre 2020 –allegati-) di beni immobili praticamente identici, nella conformazione e nella destinazione d'uso, oltre ad altri valori comparabili derivanti da recenti compravendite.

2.8.1.4.- Commento

L'osservazione riecheggia l'affermazione della stessa CTP, riportata al punto 2 del verbale n.1, secondo cui il valore di mercato di un immobile,



che il quesito peritale chiede al CTU di determinare, coinciderebbe col prezzo di assegnazione finale di una procedura esecutiva.

Occorre anzitutto premettere che la teoria estimativa prevede, per determinare il valore di un bene, sei possibili punti di vista, che (in ordine decrescente di affidabilità, e quindi di scelta) sono:

1. *Valore di mercato*, ossia il prezzo al quale il bene potrebbe passare di mano in una libera contrattazione di compravendita; si individua sulla base di compravendite recenti avvenute per beni comparabili a quello oggetto di stima. Questo criterio è ovviamente preferibile a ogni altro, ma presuppone che il bene in questione abbia un mercato con transazioni rilevabili e in misura statisticamente significativa;
2. *Valore di capitalizzazione*: se il bene non ha mercato ma presenta comunque un'utilità economica misurabile, il suo valore può essere stimato come *l'insieme degli introiti che il proprietario può ragionevolmente attendersi da quel bene, riportati all'attualità*. Questo valore può essere anche negativo, quando occorre stimare il risarcimento conseguente al mancato utilizzo di un bene;
3. *Valore di produzione (o riproduzione)*: è il *costo che occorrerebbe affrontare per produrre quel particolare bene, se questo non esistesse*. Anche questo valore può essere negativo: p. es. quando occorre valutare il costo di ripristino in caso di danni o difetti;
4. *Valore di sostituzione*: si applica di solito ai risarcimenti ed è il *costo che occorre sostenere per sostituire un bene perduto o deperito con un altro di utilità equivalente, eventualmente detraendo il valore dell'uso qualora occorra sostituire un bene usato con uno nuovo*.
5. *Valore di trasformazione*: viene preso in considerazione quando il bene non ha utilità di per sé, ma *può servire a produrne un altro* che ha invece mercato. E' il caso tipico dei fabbricati fatiscenti da ristrutturare, o delle aree industriali dismesse
6. E infine il *Valore complementare*, che viene preso in considerazione solo per beni non facilmente sostituibili, che però se aggiunti a un altro bene ne aumentano considerevolmente il valore (p. es. il giardino di una villa storica, o la cornice originale di un quadro antico).

Pertanto laddove non vi siano elementi sufficienti a determinare il valore di mercato si passerà al valore di capitalizzazione; se poi anche questo non fosse affidabile (ad esempio perché gli immobili fanno parte di un'azienda produttiva, che andrebbe quindi valutata nel suo complesso e non dai soli immobili che usa) si passa al valore di produzione; e così via.

Una vendita giudiziale con esperimenti d'asta *non può rientrare nella definizione di 'libera contrattazione di compravendita'*: nessuno partecipa a un'asta giudiziale per farsi assegnare dal giudice un bene allo



stesso prezzo col quale lo può reperire sul mercato, e a condizioni di pagamento migliori. Lo provano tra l'altro i prezzi di trasferimento nelle aste giudiziarie di beni comunemente reperibili (automobili, televisori, gioielli, appartamenti condominiali), che notoriamente corrispondono a una frazione soltanto del loro effettivo valore sul libero mercato.

Qualunque procedura espropriativa ha come fine il recupero di un credito certo, nella misura più ampia possibile. In essa dunque vi sono tre interessi da contemperare: da un lato quello del creditore, di recuperare la quota più alta possibile del proprio credito, che coincide con l'interesse pubblico di limitare le speculazioni; dall'altro quello dell'amministrazione a limitare il numero di esperimenti d'asta, e quindi i tempi di assegnazione. Per tale motivo il quesito peritale chiede sempre al CTU di determinare il valore di mercato del bene (e non di prevedere il suo prezzo di assegnazione) ma d'altro canto gli impone di adottare detrazioni correttive che tengono conto delle caratteristiche peculiari di questi passaggi di proprietà, detrazioni di cui si è data ragione nel precedente punto 2.6.2.

Quanto infine ai due esempi di assegnazione portati dalla CTP a sostegno della propria tesi, essi appaiono un po' 'soggettivi', dato che la CTU, in entrambi i casi, era proprio lei. Il CTU tuttavia dispone di altri prezzi di assegnazione recenti di immobili consimili nella provincia di Padova, in situazioni dove la stima non è stata eseguita da lui. Essi vengono esaminati nel successivo punto 2.8.2, mentre nel successivo punto 2.8.3 si esamina il modo in cui la CTP è arrivata ai valori che ha esposto, nello svolgimento delle sue funzioni di CTU.

2.8.1.5.- Osservazione 3 – Sul contratto di locazione

A mio parere la valutazione finale di stima, dovrà ulteriormente considerare:

- ✓ l'esistenza di un contratto di locazione regolarmente registrato e quindi opponibile con canone di locazione assolutamente NON CONGRUO. Il contratto di locazione risulta un impedimento alla fruibilità dell'immobile e quindi motivo di svalutazione del suo valore di stima.

2.8.1.6.- Commento

Nel determinare il valore di mercato dell'immobile lo scrivente non ha tenuto conto del contratto di locazione al sig. (vedi precedenti punti 2.5.2 e 2.5.3), e nel precedente punto 2.6.2 ne ha anche chiarito il motivo: quel contratto non ha alcuna influenza sulla gestione dell'azienda che - per quanto si è potuto constatare¹¹ e per quanto lui stesso ha dichiarato¹² - è oggi interamente ed esclusivamente gestita dal

¹¹ Come si è detto, il sito è denominato sulle mappe come e chi ha ricevuto lo scrivente, entrambe le volte, era sempre lui.

¹² Vedi il punto 3.e) del verbale n. 3 in cui si dichiara che attualmente la bolletta elettrica è ripartita tra la sua ditta e la ' (di proprietà proprio del sig. , assegnatario del compendio in Campagna Lupia) in misura proporzionale alle rispettive superfici avicole. Se il 'locatore al 50%' sig. entrasse in qualche modo nella gestione dell'azienda di Piove di Sacco, la ripartizione sarebbe diversa.



comproprietario sig. _____ mentre il sig. _____ non vi entra in alcun modo. Si tratta dunque, nei fatti, di un contratto solo ‘figurativo’.

Si osserva poi che dalla stessa CTP si apprende che il sig. _____ conduttore anche del complesso in Campagna Lupia (stavolta in modo non figurativo, dato che quel complesso – secondo la perizia della CTP, allora CTU per il Tribunale di Venezia - lo gestiva effettivamente lui) in data 27.10.2016 ne è divenuto il proprietario, per decreto di trasferimento¹³. Questa parte del contratto di affitto è quindi venuta a cessare per mancanza di causa, dato che col subentro del nuovo proprietario i due contraenti sono venuti a fondersi nella stessa persona. È quindi venuto meno, almeno in parte, l’oggetto del contratto di locazione, e se ne sarebbe dovuto stipulare uno nuovo, a un canone diverso. Questo nuovo contratto però non sarebbe stato opponibile al pignoramento, che era stato trascritto tre mesi prima, in data 27.07.2016¹⁴; esso pertanto non è stato stipulato e si è preferito ‘galleggiare sull’equivoco’.

Se poi volessimo approfondire la questione potremmo anche aggiungere che quel contratto non solo non è opponibile, ma è addirittura nullo, per indeterminazione dell’oggetto.

L’articolo 1325 del codice civile individua gli elementi essenziali di un contratto, in mancanza dei quali esso è nullo: “l’accordo delle parti, la causa, l’oggetto, la forma, quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità”.

Oggetto di un contratto di locazione è un bene, mobile o immobile, del quale il locatore garantisce al locatario il godimento a fronte di un corrispettivo; e un bene diretto alla produzione di altri beni non può essere goduto ‘*pro quota*’: occorre che prima gli immobili nei quali si opera siano materialmente divisi, così da poterli individuare con certezza, e solo allora essi saranno disponibili per la locazione e l’uso. Si può essere *proprietari* della quota indivisa di un immobile oppure di un’azienda, riscuotendone le rendite o gli utili in proporzione alla propria quota; ma non si può *locare* la quota indivisa di un bene immobile senza prima individuarla sul terreno: in che modo altrimenti il locatore ne potrebbe godere? Allevando i suoi volatili negli stessi capannoni, assieme a quelli dei comproprietari? E al momento della vendita, come potrebbe distinguerli e prelevarli?

E infatti in concreto non risulta che il ‘locatario pro quota’ abbia mai preso parte alla gestione dell’azienda, della quale il sig. _____ si è sempre presentato quale unico gestore; non a caso egli ha dichiarato di pagare *tutta* la quota di bolletta (presuntivamente) consumata dai capannoni e non a caso oggi il sito è denominato nelle mappe come

¹³ Vedi successivo punto 2.8.5.3

¹⁴ Vedi precedente punto 2.2.1.4



2.8.1.7.- Osservazione 4 – Sul diritto di superficie

✓ L'esistenza di un diritto di superficie costituito con regolare atto notarile registrato e trascritto, con scadenza anno 2032. Il presente diritto NON COSTITUISCE un valore aggiunto all'immobile, bensì una limitazione alla sua fruibilità e disponibilità. Tale diritto dovrà essere quantificato con l'applicazione di una svalutazione del suo valore di stima non inferiore al 10%, svalutazione che dovrà essere detratta dal valore finale.

2.8.1.8.- Commento

Il diritto di superficie sulle coperture e le relative servitù sono esaminati nella perizia al precedente punto 2.3.6., che contiene una trattazione articolata dei vantaggi e svantaggi che ha tale installazione per gli immobili oggetto di procedura esecutiva; di tali vantaggi e svantaggi si è tenuto nella stima il debito conto. Il CTU prende atto del personale disaccordo su questo punto espresso dalla CTP in forma generica, ma non vi trova motivo per cambiare la propria ben motivata opinione.

2.8.1.9.- Osservazione 5 – Sulla valutazione degli impianti

✓ Gli impianti presenti nei capannoni non vanno valutati separatamente dal valore degli immobili, anzi, gli impianti presenti di ventilazione, illuminazione e riscaldamento utilizzati solamente per l'attività ora svolta costituiscono un deterrente alla libera commercializzazione dei beni e quindi motivo di svalutazione del valore di stima.

2.8.1.10.- Commento

Il significato di questa osservazione non è ben chiaro: invero nella precedente perizia gli impianti fissi nei capannoni non sono affatto valutati 'separatamente dal valore' di questi ultimi, come sembra qui affermare la CTP, ma al contrario sono stati considerati come incorporati nei capannoni stessi, così come dev'essere in ogni stima; e della dotazione di impianti si è tenuto il debito conto nella determinazione del valore unitario si stima (vedi precedente punto 2.6.2, secondo riquadro).

Andando a 'buonsenso' però, e forzando il significato letterale di questo testo, gli si potrebbe far dire il contrario di ciò che esso dice alla lettera: ossia che la CTP consideri la presenza negli stabilimenti di una dotazione di impianti superiore alla norma come un difetto e non come un pregio, poiché ne impedirebbe la commercializzazione per altri usi.

Anche questa interpretazione lascia però perplessi, essendo priva di pregio dal punto di vista tecnico: capannoni del genere *in ogni caso* non si possono adibire a un uso diverso da quello avicolo: essi infatti si trovano in zona agricola (e, per giunta, con due vincoli ambientali), sono stati autorizzati proprio come allevamento avicolo intensivo e nel Catasto Fabbricati sono classificati nella categoria D/10, ossia '*fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*'. Non si possono dunque adibire a un uso diverso da quello agricolo, e dunque solo all'allevamento di pollame¹⁵.

¹⁵ Per un allevamento di bovini occorrerebbe una maggiore larghezza, un altro tipo di aerazione e, soprattutto, un sistema diverso di evacuazione delle deiezioni: in sostanza ciò



2.8.1.11.- Osservazione 6 – Sulla valutazione dell'area di pertinenza

✓ Il terreno sottostante e circostante i capannoni oggetto di stima, dovrà essere valutato secondo i valori agricoli medi di mercato della zona, detratta la stretta superficie coperta e pertinenziale adibita a cortili comuni con l'attività di allevamento (silos, parcheggi, aree di manovra) – Corte d'Appello di Venezia Sentenza del 07.04.2017 presidente Dr.ssa Daniela Bruni.

2.8.1.12.- Commento

La CTP qui chiede, in buona sostanza, che il mappale 371, attualmente accatastato come area di pertinenza dei capannoni, sia frazionato e considerato come pertinenziale solo per la parte strettamente occupata dai capannoni stessi, mentre il rimanente dovrebbe essere valutato come area agricola; questo ovviamente al fine di ridurre la valutazione dei capannoni stessi.



Figura 20 – foto satellitare che evidenzia l'attuale recinzione del mappale 371

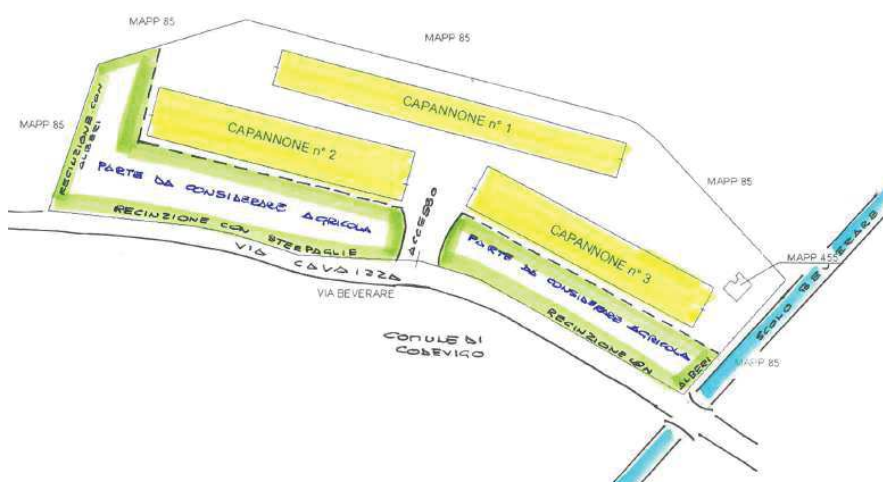


Figura 21 – proposta di divisione della CTP Sorato

vorrebbe dire demolire i capannoni e ricostruirli *ex novo*, compreso l'impianto fotovoltaico (che è di proprietà diversa); e anche volendolo questo oggi non sarebbe possibile a causa dei vincoli ambientali presenti nell'area..



La proposta è indubbiamente ‘creativa’ (ed è stata applicata per i capannoni di Mira: vedi successivo punto 2.8.5.1) ma è contraria alla realtà dei fatti, che sono i seguenti:

- a) Sin dal 1997 (data della regolarizzazione catastale degli immobili, a seguito del condono edilizio) il mappale 371 è classificato ‘Ente urbano’ e accatastato come area di pertinenza dei fabbricati (vedi visura catastale in Allegato 6, già depositata con la prima perizia).
- b) Sin dall’inizio l’area che corrisponde al mappale 371 è stata recintata per separare la zona di allevamento intensivo dal resto della campagna. Lo provano il tipo di pali in cemento che reggono la vecchia rete metallica (elementi prefabbricati in uso negli anni ’70 del secolo scorso) e gli alberi dietro la recinzione che nel frattempo sono cresciuti.



Figura 22 – recinzione lato Ovest: filare di alberi cresciuti



Figura 23 – zona centrale: recinzione con pali prefabbricati in uso negli anni '70



Figura 24 – zona Est – recinzione con filare di alberi e sterpaglie



- c) La zona recintata verso strada *non è coltivabile*: il terreno ha infatti un andamento irregolare e in pendenza; la parte vicina agli stabilimenti è più alta della strada mentre quella verso strada è più bassa. La pendenza, le recinzioni e i filari di alberi ostacolano il movimento delle macchine agricole e la parte verso strada è più bassa del piano stradale ed è quindi soggetta ad allagamenti, come mostrano le foto scattate nel corso dell'ultima visita:



Figura 25 – terreno verso strada – parte Ovest



Figura 26 – terreno verso strada – parte Est

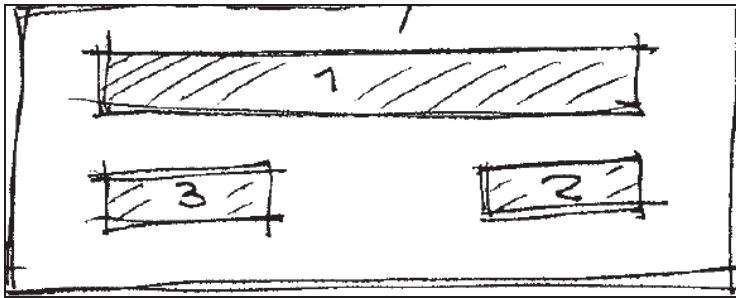
Nell'osservazione è pure citata una sentenza della Corte d'Appello di Venezia, che però non viene allegata. In compenso in data 20.12.2020 la CTP ha inviato via PEC un estratto della sentenza n. 7288-1242 della Corte di Cassazione (che riguarda l'equo indennizzo di una espropriazione per pubblica utilità, nell'ambito della Zona Industriale di Padova) che verrà esaminato nel successivo punto 2.8.4.-



2.8.2.- Osservazioni preliminari verbalizzate il 17.12.2020

Al momento della visita sul posto sono state verbalizzate dalla CTP le seguenti ulteriori osservazioni preliminari:

- a) ‘La controsoffittatura dei capannoni 1 e 2 è in Eternit con lana di roccia; chiede che ne sia quantificata la demolizione, smaltimento e sostituzione con pannelli in sandwich schiumato. Si offre di inviare al CTU preventivi per altri capannoni.’



- b) ‘Fa notare che 1 e 2 sono più vecchi e hanno una struttura leggera in acciaio, mentre il 3 oltre a essere privo di Eternit ha una struttura in nuova acciaio dopo il crollo della precedente causa neve.
- c) ‘I serramenti sono vecchi e da sostituire, perché non hanno tenuta all’aria;
- d) ‘La cabina ENEL in proprietà altrui serve anche questo compendio. La bolletta è intestata alla ‘ ’ ossia la società attualmente proprietaria del terreno [su cui sorge la cabina], e di un altro stabilimento in provincia di Venezia. Attualmente viene divisa, in via amichevole, proporzionalmente ai mq di ciascun complesso (6.000 e 2.000 rispettivamente)’.
- e) ‘Data l’ampiezza del lotto propone di valutare il terreno non coperto dal selciato come valore agricolo e non come area di pertinenza (invierà una sentenza della Cassazione in merito)’.
- f) ‘Il diritto di superficie sulle coperture a suo parere va detratto.

I punti e) e f) erano contenuti anche nelle osservazioni preliminari scritte e sono stati già trattati nel precedente capitolo 2.8.1. Rimangono quindi ancora da trattare i punti da a) a d).

2.8.2.1.- Osservazione 7 – (presunti) controsoffitti in Eternit – commento

Va detto in primo luogo che l’affermazione secondo cui i controsoffitti di due stabilimenti su tre sarebbero in cemento-amianto appare quanto meno azzardata. Infatti:

- a) il controsoffitto dello stabilimento 3 *non può* essere in cemento-amianto (come ammette la stessa CTP) poiché la copertura di quello stabilimento, con le sue strutture portanti, è stata integralmente ricostruita nel 2004, quando l’uso del cemento-amianto, e



dell'amianto in generale, era già vietato da dieci anni. Visivamente il controsoffitto appare infatti costituito da un 'sandwich' di poliuretano schiumato tra due lastre di Alluminio preverniciato.



Figura 27 – controsoffitto del capannone 3 (in sandwich schiumato, rifatto nel 2004)

- b) ma anche i controsoffitti dei capannoni 2 e 1 appaiono *uguali a quello del capannone 3*, costituiti dunque da un materiale analogo. L'identità dei due materiali è evidente nel particolare del vestibolo del capannone 2, ripreso col 'flash' nella figura 31, mentre all'interno dei capannoni è meno evidente, a causa della poca luce:



Figura 28 – controsoffitto del capannone 2 (uguale a quello del capannone 3)





Figura 29 – particolare controsoffitto vestibolo capannone 2

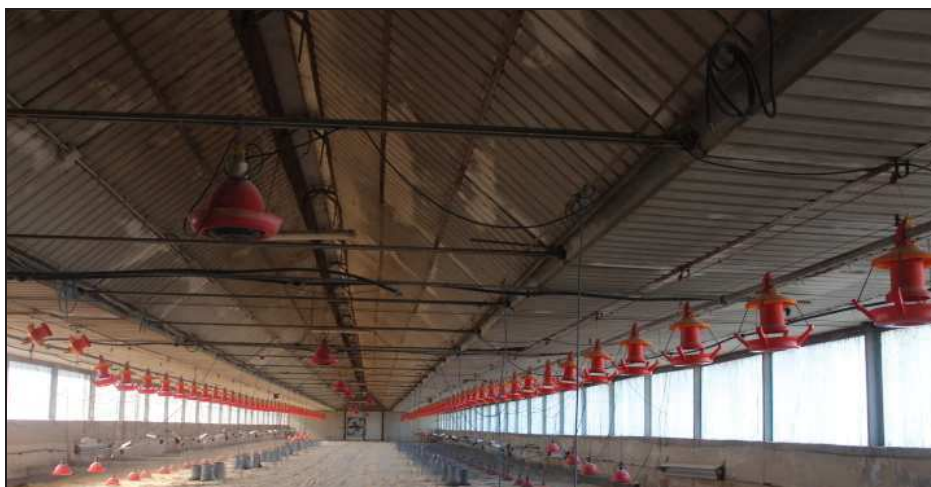


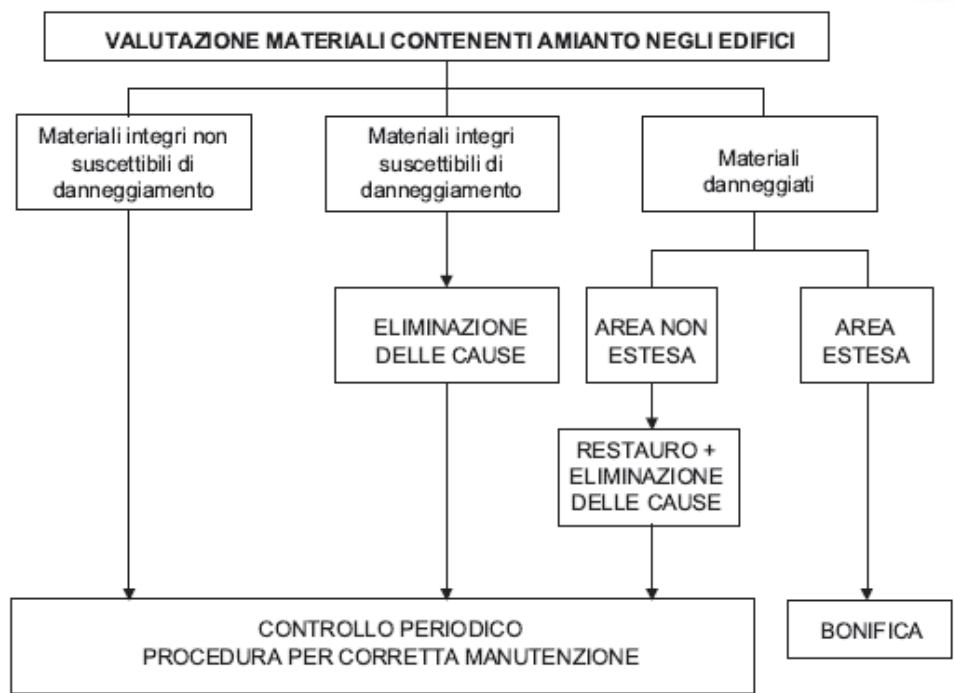
Figura 30 – controsoffitto del capannone 3.

In secondo luogo, anche se i controsoffitti fossero davvero di cemento-amianto (cosa che non pare vera nel nostro caso, ma che potrebbe esserlo negli stabilimenti in provincia di Venezia, citati a esempio dalla CTP) rimarrebbe ancora da verificare se la loro bonifica sia o no necessaria. Accade infatti sovente che persino i tecnici trattino la questione dell'amianto in modo superficiale, come se la bonifica fosse sempre e comunque necessaria. Nel riquadro qui di seguito presento una trattazione più approfondita.

La questione dell'amianto è in sostanza regolata – come si è detto – dai quattordici articoli del Titolo IX – capo terzo D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA NEL LAVORO” nonché dal D.M. 06.09.1994 “*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6 comma 3 e dell'art.12 comma 2 della L. 27.03.1992 n°257 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto*” e in particolare il suo allegato, intitolato “*Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie*”.



Contrariamente a quanto comunemente si crede, il capitolo 2 di tale decreto (“*Valutazione del rischio*”) non riguarda tutti i casi di coperture in fibre di cemento-amianto, ma solo quelli in cui vi sia *pericolo di rilascio di fibre nell’ambiente e quest’ultimo sia occupato da persone*. Inoltre anche in questo caso la bonifica si impone solamente se la *stima del rischio*, che il datore di lavoro deve effettuare secondo lo schema alla pagina seguente¹⁶:



Dimostri che vi sono *materiali danneggiati per un’area estesa, ovvero superiore al 10% della superficie complessiva*. Negli altri casi sono imposti solo un controllo periodico e una corretta manutenzione, previo restauro in caso di danneggiamenti su area non estesa ed eliminazione della possibili cause di danneggiamento, qualora queste sussistano. In caso di incertezza occorre infine una indagine sperimentale che misuri la concentrazione di fibre aerodisperse.

Pertanto la bonifica è necessaria *solo nei locali stabilmente abitati da persone* (p. es. in una officina, o un magazzino presidiato, o nella casa del custode) e, anche in questi, solo se il danneggiamento del materiale è tale da comportare il *pericolo di rilascio di fibre nell’ambiente*; ciò che nel caso dei controsoffitti, che non sono soggetti a corrosione per eventi atmosferici, praticamente non avviene mai.

Se il controsoffitto fosse una copertura esterna, esposta agli agenti atmosferici si potrebbe comunque tenere conto nella stima del costo della sua rimozione e smaltimento, tra dieci o vent’anni; ma trattandosi di un controsoffitto interno, la cui durata prevista è almeno pari a quella dello stabilimento stesso, questo problema è spostato al momento in cui l’intero stabilimento – che, come ogni manufatto umano, non è eterno – sarà infine

¹⁶ “Tabella 2. - VALUTAZIONE MATERIALI CONTENENTI AMIANTO NEGLI EDIFICI.”

demolito: un futuro oggi non prevedibile e presumibilmente tanto lontano nel tempo da non potere incidere sui valori di stima attuali.

2.8.2.3.- Osservazione 8 – differenze tra capannoni – commento

Il capannone 3 in realtà non è ‘nuovo’: ha solo la copertura ricostruita nel 2004 a seguito di un crollo della copertura precedente e della parte superiore dei suoi muri a causa di un ‘evento atmosferico eccezionale’ come precisa la relazione tecnica (in Allegato 17).

Nel 2004 le coperture a travi reticolari o con capriate reticolari a spinta eliminata, che negli anni ‘60-‘80 erano più economiche, erano diventate più costose di quelle, più pesanti, in profilati di acciaio; queste ultime infatti richiedono più materiale, ma meno manodopera.

Pertanto il sottoscritto CTU, pur mettendo in rilievo la circostanza (vedi precedente punto 2.3.3) non ha ritenuto il suo peso tale da giustificare una differenza nel valore unitario di stima tra i tre capannoni presi in considerazione.

2.8.2.3.- Osservazione 9 – serramenti – commento

Dalle foto degli interni qui riportate i serramenti non appaiono affatto da sostituire. E poi l’argomento di una loro scarsa tenuta all’aria, in un capannone dove il problema principale è proprio la ventilazione forzata con grandi eliche per far respirare le decine di migliaia di volatili presenti, appare quanto meno fuori posto.

2.8.2.4.- Osservazione 10 – cabina ENEL – commento

Il comproprietario sig. _____, autore dell’osservazione, al momento della visita ha aggiunto di ritenere che la divisione ‘amichevole’ delle bollette ENEL, che sono tuttora intestate ai proprietari dell’altro fondo e della cabina elettrica, dipenda dai suoi buoni rapporti personali con questi ultimi, e che quindi un altro eventuale proprietario o comproprietario, diverso da lui, potrebbe rimanere senza energia elettrica.

Questa sua affermazione non è stata verbalizzata perché lo scrivente CTU ha chiarito al suo autore che, poiché tanto i due stabilimenti che la cabina elettrica che li serve sono stati costruiti a suo tempo dall’esecutato sig. _____, che ne era allora il proprietario, con la divisione delle due proprietà la fornitura di energia elettrica tramite una cabina in proprietà diversa viene a costituire un caso tipico di servitù coattiva ‘*per destinazione del padre di famiglia*’ ex art. 1062 c.c.¹⁷ e non dipende dunque dai buoni rapporti tra i proprietari dei due fondi.

¹⁷ Art. 1062 C.C.: ‘La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati’



Sta di fatto però che la suddivisione ‘empirica’ e ‘amichevole’ delle bollette non è contabilmente corretta; è necessario quindi separare i due contratti ENEL o almeno installare nella cabina due contatori separati, a monte di ciascun impianto, per determinare esattamente i consumi e i conseguenti costi da imputare a ciascuna delle due proprietà.

Si noti infine che in caso di ulteriore divisione dell’immobile (richiesta proprio dal suo comproprietario, sig.) l’installazione di un terzo contatore nella cabina verrebbe a costituire un aggravio di servitù, che l’altro proprietario potrebbe contestare; ecco dunque un ulteriore ostacolo alla ‘comoda divisibilità’ degli immobili, che si aggiunge a quelli già menzionati in precedenza.



2.8.3.- Valori di assegnazione per il complesso di Monselice – Ca' Oddo

Il complesso avicolo di Ca' Oddo (Monselice) è costituito da un primo blocco di quattro capannoni, costruiti nel 1976; da un loro ampliamento del 1990, condonato, per complessivi 5.441 mq, e da un secondo blocco di altri quattro capannoni costruito nel 2005 per altri 5.026 mq; comprende inoltre una casa per il custode di 206 mq, e un terreno agricolo annesso (accatastato con mappali diversi da quello a Ente Urbano). I capannoni hanno una struttura simile a quelli in esame (quelli del primo blocco sono a travature leggere reticolari e controsoffitto in tavelle, quelli del secondo con profilati metallici e controsoffitto in 'sandwich' schiumato) e copertura con impianto fotovoltaico, come tutti gli altri.

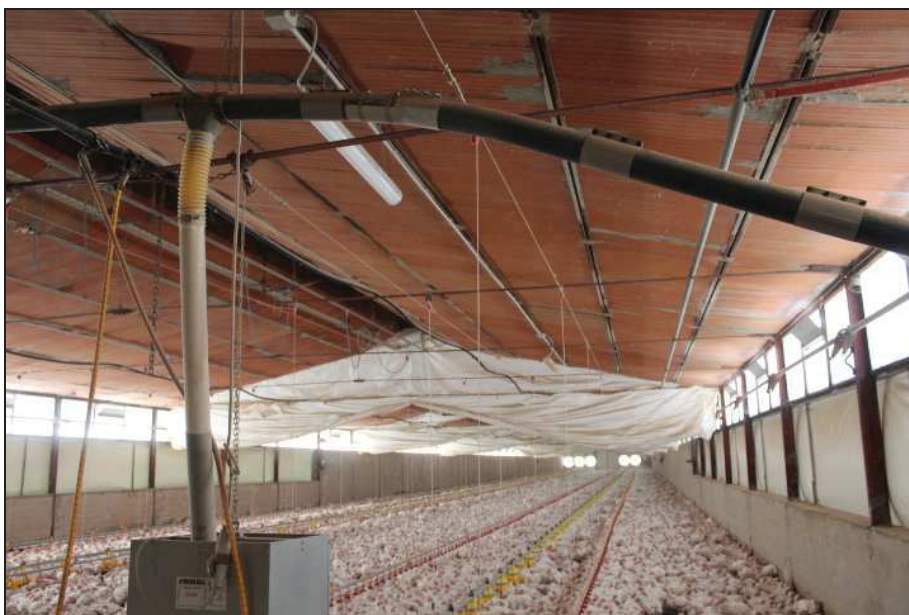


Figura 31 – Esempio di capannone del primo blocco



Figura 32 – Interno di un capannone del secondo blocco



Detti capannoni, costruiti essi pure dal sig _____, hanno pertanto nel primo blocco copertura analoga a quella dei capannoni 1 e 2 e nel secondo a quella del capannone 3.

Si tratta di strutture analoghe a quelle in esame, benché più recenti di poco: la licenza edilizia per il primo blocco è infatti del 1976 e quella del secondo blocco del 2002.

A seguito di un'altra e indipendente procedura esecutiva, nel 2017 e nel 2018 con una serie di decreti giudiziari di trasferimento questo compendio passò, per l'importo complessivo di € 2.114.250,00, alla _____ che lo mise a inventario per il valore di € 2.000.000,00.

Che questo importo fosse (come sempre) inferiore al reale valore di mercato è ampiamente provato dalla circostanza che quando, a causa degli attuali problemi del settore, la _____

è andata a sua volta in crisi e in data 27.05.2020 è stata ammessa al concordato preventivo, il suo curatore in pochi mesi è riuscito, nonostante la crisi, a vendere questo complesso in trattativa privata alla _____

per quello stesso importo (atto n. 436817 rep. not. Doria, autenticato il 31.08.2020 e trascritto a Este il 24.09.2020 ai nn. 4248-2832).

2.8.4.- La sentenza n. 7288-1242 della Corte di Cassazione

La sentenza in questione non è stata trasmessa allo scrivente in versione integrale, ma solo in un suo estratto (in Allegato 5) con alcune frasi opportunamente sottolineate e per il resto mutilo (mancano le pagine da 2 a 8 e quelle successive alla 10) così da ostacolare la comprensione di quale fosse in quel caso l'effettiva materia del contendere.

Tuttavia con un po' di attenzione si riesce ugualmente a capire che la succitata sentenza si riferisce a una situazione completamente diversa dalla nostra, ed è quindi inconferente rispetto all'argomento che stiamo trattando.

In primo luogo infatti essa non riguarda una procedura esecutiva, bensì una richiesta di **'equo indennizzo'** per un esproprio di pubblica utilità, e precisamente per l'ampliamento della ZIP (Zona Industriale di Padova: è citata a pag. 9).

In secondo luogo non ha per oggetto un'azienda produttiva e il suo terreno di pertinenza (compreso tutto in un unico mappale urbano, che si vorrebbe frazionare e convertire in parte all'agricoltura) bensì **due abitazioni separate e vari lotti di terreno industriale** che vi sono adiacenti e che hanno già di per se stessi consistenza autonoma, tant'è vero che sono edificabili e destinati a zona industriale. Invero il testo della sentenza, nella parte che non è stata tagliata, precisa (a pag. 9) che i beni espropriati *'erano composti da due fabbricati, da una porzione di terreno compresa in una zona destinata dallo strumento urbanistico generale del comune di Padova a utilizzazione industriale, nonché da due aree prospicienti sulla strada pubblica, la prima sulla via Austria e la seconda sulla ex via Rufina'*.



Si tratta dunque di due case e di tre lotti di terreno a uso industriale, sui quali per giunta - a quanto risulta - c'erano già addirittura progetti approvati, dato che la sentenza aggiunge che gli oneri di urbanizzazione erano stati pagati.

E infine in quel caso i lotti di terreno erano stati bensì computati a parte, ma i ricorrenti lamentavano l'incongruità del valore stimato dato che il computo del CTU era partito dai prezzi che la stessa ZIP praticava ai suoi cessionari, e quindi senza tenere conto né del vincolo espropriativo né degli **oneri di urbanizzazione, già corrisposti**.

In dettaglio i ricorrenti lamentavano:

- a) *'Che per le aree edificate non ne era consentito il calcolo utilizzando i metodi analitico-ricostruttivi; e che comunque a questi doveva essere preferito quello comparativo, non essendo credibile che non vi fossero atti di trasferimento avvenuti in precedenza nella zona, particolarmente appetibile;*
- b) *'Che per quelle edificabili il consulente aveva fatto riferimento esclusivo alle vendite effettuate dalla stessa società ZIP beneficiaria del piano industriale, perciò di fatto tenendo conto del vincolo espropriativo imposto sugli immobili; ed aveva di fatto detratto i costi degli oneri di urbanizzazione, che invece erano già preesistenti e non necessitavano di ulteriori esborsi'*

La Suprema Corte ha giustamente accolto queste censure precisando che, quando oggetto di espropriazione per pubblica utilità è un terreno attiguo a un fabbricato, questo va valutata a parte *'salvo il caso, qui non ricorrente, che sia completamente privo di autonomia funzionale, ovvero di nessuna consistenza rispetto all'altro'*.

Nel nostro caso invece il terreno che si vorrebbe scorporare non solo è **privo di autonomia funzionale** (non è infatti coltivabile, come si è visto), ma è sempre stato incluso in un **unico mappale** (classificato Ente Urbano) assieme ai fabbricati di pertinenza.

Si aggiunga poi che lo scrivente CTU, conformandosi in questo alle disposizioni dell'allegato 'C' del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, illustrate e chiarite da varie pubblicazioni OMI, **non ha ommesso di valutare il terreno scoperto esclusivo, ma lo ha valutato come area pertinenziale** coi coefficienti di ragguaglio specificati dalla norma; tant'è vero che l'osservazione della CTP non è diretta a fargli valutare qualcosa che egli non ha valutato (come nel caso in sentenza) ma, al contrario, di fargliela valutare a un prezzo inferiore: come terreno agricolo anziché come area scoperta pertinenziale.

Quanto poi ai fabbricati (essi pure sottolineati nell'estratto di sentenza) nel nostro caso questi non si trovano in una *'zona particolarmente appetibile'*, bensì al contrario in una *'zona non appetibile'*, dove l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (che giustamente non tiene conto



dei decreti di trasferimento giudiziale) non ha rilevato trasferimenti recenti; il CTU comunque ha cercato ugualmente di usare, per quanto possibile, il metodo comparativo, tenendo anche presente il costo di costruzione¹⁸: ha fatto riferimento a una zona industriale vicina, detraendo però dalla stima il costo dell'area (che nelle zone agricole praticamente non incide sul costo complessivo dell'immobile) in considerazione del fatto che costruttivamente questi capannoni sono assimilabili ai 'capannoni tipici' delle zone industriali e che anzi li superano per dotazione di impianti.

2.8.5.- Valori stimati in procedure esecutive in provincia di Venezia

Poiché nell'ambito di causa gli sono stati trasmessi, lo scrivente CTU ha infine l'obbligo di esaminare anche gli elaborati peritali prodotti a suo tempo dalla CTP nella sua veste di CTU per il Tribunale di Venezia.

2.8.5.1.- Beni in Mira (VE)

Il lotto 1 è costituito da cinque capannoni avicoli a Mira, per complessivi 8.059 mq. Il terreno originario, costituito in origine dal mappale 233 E.U. di 90.860 mq, era stato opportunamente diviso, *prima* della perizia (13.04.2015) nel mappale 233 E.U. di 26.216 mq e nel mappale 246, seminativo, di mq 64.644 (visura e mappa in Allegato 30).

Si tratta dunque di un esempio pratico di ciò che la CTP propone di fare anche nel nostro caso (precedenti punti 2.8.1.11 e 2.8.1.12) ma in questo caso esso è meglio giustificato, sia perché il frazionamento è comunque antecedente alla perizia, sia perché, data la giacitura piana e la forma più regolare, le aree del mappale 246 frazionato sono almeno virtualmente coltivabili (vedi figure alla pagina seguente):

¹⁸ Il metodo di capitalizzazione qui evidentemente non avrebbe dato risultati attendibili, dato che qui siamo di fronte a redditi aziendali e non a rendite da locazione.





Figura 33 – frazionamento del lotto avvenuto nel 2015

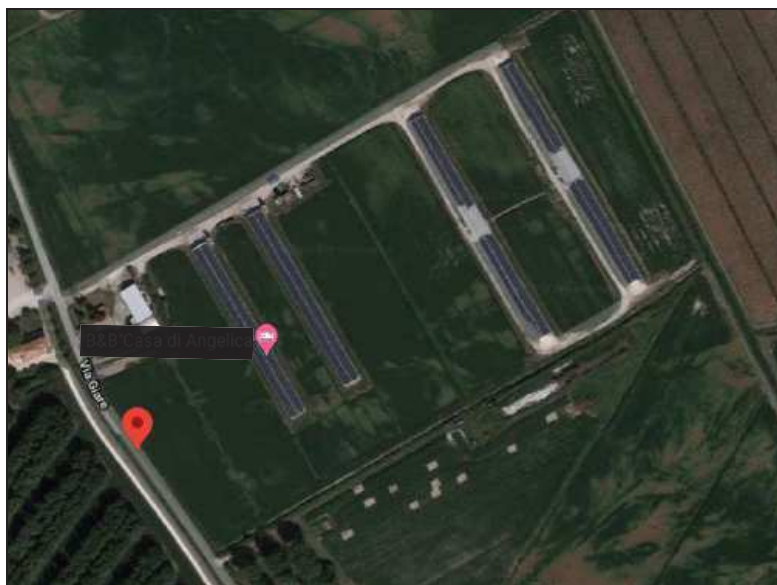


Figura 34 – foto satellitare del lotto

Resta comunque il fatto che a norma del succitato D.P.R. 138/1998 quanto meno i mq (26.216 - 8.059 =) 18.157 scoperti del (pur ridotto) mappale 233 si sarebbero dovuti ragguagliare e stimare, mentre nel quadro a pag. 22 la CTU non lo fa, limitandosi a una frase un po' sibillina: *'compreso terreno sottostante e circostante e compreso sedime fabbricati'*.

Trattandosi di corpi di fabbrica più vecchi dei nostri (furono realizzati tra il 1970 e il 1972, a quanto sembra dalla ditta) e più rustici (muri portanti da 13, finestroni in fogli di nylon: pagg, 16-17) i valori unitari di stima (€/mq 1.050,00 per la casa padronale e €/mq 180,00 per i capannoni) appaiono accettabili; il valore attribuito al terreno 'ridivenuto' agricolo (€/mq 2,50) è più basso di quello V.A.M. (nella Regione Agraria



n.5 – che comprende Mira e Campagna Lupia – i valori agrari per il seminativo erano nel 2014 di € 7,70, quindi circa tre volte tanto: vedi Allegato 32) ma il confronto qui verte solo sui fabbricati.

Quello che abbassa i valori dei fabbricati sono le detrazioni praticate dalla CTU: dalla casa detrae per vetustà il 40%, mentre dal valore stimato per i capannoni vengono qui detratti:

- € 70.000,00 per lo smaltimento dell'Eternit nel capannone 'C' del quale si dice semplicemente che 'il soffitto è in lastre di eternit' senza specificare se questo sia deteriorato e se il locale sia occupato stabilmente da persone;
- € 5.500,00 per la regolarizzazione edilizia di un piccolo capannone;
- € 5.000,00 per la verifica dell'impianto elettrico (ma gli impianti dovevano già avere una certificazione di rispondenza: benché anteriori al 1990, essi erano allora in uso)
- € 500,00 per la certificazione energetica (non più richiesta nelle procedure esecutive)
- € 10.182,00 per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che generalmente è però a carico della procedura; alcuni tribunali la pongono a carico dell'aggiudicatario, il quale però mantiene il diritto a richiederne la restituzione, con inserimento tra le spese privilegiate ex art. 2770 codice civile);
- E infine, *last but not least*, una svalutazione del 30% (€ 522.480,00) per immobile occupato (in quel caso il contratto di locazione, riguardando un immobile intero e non una sua quota ideale indivisa, era effettivamente opponibile)

Complessivamente con queste riduzioni il valore di stima dell'immobile vien fatto scendere da € 1.741.600,00 (di cui € 161.610,00 per il terreno agricolo) a € 1.127.938,00, con una decurtazione quindi del 35,2%, che si aggiunge alla mancata valutazione dello scoperto e alla scarsa valutazione dei terreni agricoli.

In una seconda ipotesi valutativa la CTU aggiunge una ulteriore decurtazione di 40.000,00 Euro per il diritto di superficie dovuto all'impianto fotovoltaico, arrivando così al valore di € 1.087.838,00 e portando la decurtazione al 37,5% oltre alle riduzioni nel valore di stima di cui sopra.

Per fare un confronto, abbiamo visto al precedente punto 2.8.3 che i beni in Ca' Oddo, i cui capannoni hanno una superficie superiore del 23% (mq 10.467 contro 8.059) sono stati assegnati nel 2017-18 per l'importo complessivo di € 2.114.250,00, superiore del 48,5% a questo; senza le decurtazioni apportate dalla CTU il suo valore di stima (€ 1.741.600,00) sarebbe invece stato più o meno congruo con quello di assegnazione di Ca' Oddo (differenza in meno del 17,6%).

2.8.5.2.- Beni in Campagna Lupia (VE)

Il lotto 2 nella perizia è costituito da cinque capannoni avicoli più piccoli, a Campagna Lupia, oltre a cabina ENEL, casa del custode e un ricovero



attrezzi *aperto* con copertura in Eternit, parzialmente crollata; il tutto locato proprio a (si tratta infatti degli altri beni contemplati nel contratto di cui sopra) il quale a proposito delle coperture in eternit ha presentato alla CTU una ordinanza emessa poco prima (20.05.2015) dal Comune di Campagna Lupia, che chiede la *'bonifica e ripristino ambientale con rimozione delle coperture costituite da onduline di cemento amianto deteriorate e in più parti lesionate'* nonché un preventivo per la bonifica, che ieri ha subito accettato e incorporato nella sua perizia.

Complessivamente si tratta di 2.870,91 mq di capannone, 241,37 di abitazione e 1.621,72 di magazzini e ricovero attrezzi per complessivi 4.734 mq. Il terreno di pertinenza esclusiva, costituito dal mappale 108 C.T., è di mq 21.550 (vedi allegato 32: nella perizia non è indicato) e pertanto lo scoperto esclusivo (che in questo caso non è coltivabile: vedi la foto satellitare in figura 34) è di mq $(21.550 - 4.734 =) 16.816$ mq.

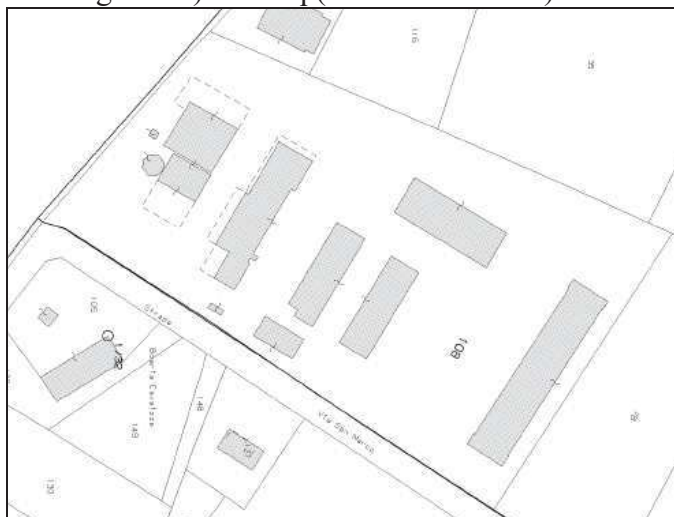


Figura 35 – frazionamento del lotto avvenuto nel 2015



Figura 36 – foto satellitare del lotto

Secondo il succitato D.P.R. 138/1998 questa superficie si sarebbe quindi dovuta raggugliare e stimare, mentre nel quadro alle pagg. 22-23 la



CTU non lo fa, limitandosi alla consueta frase un po' sibillina: 'compreso terreno sottostante e circostante e compreso sedime fabbricati'.

Anche questi corpi di fabbrica sono più vecchi dei nostri: la prima concessione edilizia, del 1998, riguarda lavori di prevenzione incendi, il che fa supporre che essi siano stati costruiti prima del 1967, quando in zona agricola si poteva edificare senza permesso; tanto più che le murature sono in blocchetti di cemento e la copertura del magazzino è ancora in eternit.

Pertanto i valori unitari di stima (€/mq 950,00 per la casa padronale, €/mq 180,00 per i capannoni e €/mq 130,00 per il magazzino e ricovero attrezzi aperto) appaiono accettabili.

Ciò che anche qui abbassa il valore sono le detrazioni praticate dalla CTU: alla casa per vetustà viene detratto anche qui il 40%, mentre dal valore stimato per i capannoni vengono detratti:

- € 86.276,00 per lo smaltimento dell'Eternit presente sul tetto che a quanto sembra è deteriorato; la perizia però non specifica se si tratti di locali chiusi (il magazzino è aperto) e occupati stabilmente da persone (se non lo sono, l'ordinanza comunale è illegittima);
- € 5.000,00 per la verifica dell'impianto elettrico (ma gli impianti dovevano già avere una certificazione di rispondenza: benché anteriori al 1990, essi erano infatti allora in uso)
- € 500,00 per la certificazione energetica (non più richiesta nelle procedure esecutive)
- € 44.038,00 per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che generalmente è però a carico della procedura; alcuni tribunali in effetti la pongono a carico dell'aggiudicatario, il quale però poi mantiene il diritto a richiederne la restituzione, con inserimento tra le spese privilegiate ex art. 2770 codice civile);
- E infine, *last but not least*, una svalutazione del 30% (€ 259.550,00) per immobile occupato (in questo caso il contratto di locazione, riguardando un immobile intero e non una sua quota ideale indivisa, era opponibile)

Complessivamente con queste riduzioni il valore di stima del complesso vien fatto scendere da € 865.169,00 a € 469.805,00, con una decurtazione quindi del 45,7%, che si aggiunge alla mancata valutazione dello scoperto esclusivo.

In una seconda ipotesi valutativa la CTU aggiunge una ulteriore decurtazione di 23.000,00 Euro per il diritto di superficie dovuto all'impianto fotovoltaico, arrivando così al valore di € 446.805,00 e portando la decurtazione al 48,45% oltre alla riduzione nel valore di stima di cui sopra.

2.8.5.3.- Aggiudicazione dei beni

Come segnala la stessa CTU di allora (e ora CTP per il vicino comproprietario) i beni in Campagna Lupia furono ceduti il 27.10.2016 all'unico offerente () il cui legale rappresentante è il precedente locatore, sig. () che se li aggiudicò al prezzo di € 368.133,00, di poco inferiore al più basso stimato (€ 446.805,00). I beni in



Mira sono stati invece assegnati solo quest'anno, nonostante la crisi del settore, e precisamente il 05.11.2020, al prezzo di € 1.304.850,75, importo addirittura *superiore* a quelli da stimati in perizia (€ 1.127.938,00 e € 1.087.838,00, come si è detto).

Lo scrivente prende atto di tali circostanze, anche con riferimento a quanto già esposto al precedente punto 2.8.1.4 sugli interessi concorrenti da contemperare nello svolgimento delle procedure espropriative giudiziarie.

2.9.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 2

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

A) Allegati già depositati con la CTU nella procedura esecutiva n.

6. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
7. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
8. Nota di trascrizione dell'acquisto del terreno (allegato 1.4 alla prima perizia)
9. Nota di trascrizione della cessione del diritto di superficie (allegato 2.3 alla seconda perizia);
10. Ubicazione immobile;
11. Foto satellitare;
12. Certificato di destinazione urbanistica;
13. Licenza edilizia n.3526/73 del 06.12.1973 con planimetria;
14. Licenza edilizia n. 3526/1 del 05.02.1976 con planimetria;
15. Licenza edilizia n. 3526/3 del 27.09.1976;
16. Concessione in sanatoria n. 199/93 del 02.07.1997 con elaborati grafici;
17. Denuncia di inizio attività n. 283/04 del 01.07.2004 con elaborati grafici;
18. Certificato di agibilità n. D2004/00283 del 13.06.2006;
19. Autorizzazione unica n. 445/2011 del 22.12.2011;
20. Dichiarazione di improcedibilità per il rilascio certificato di agibilità n. 445/11 del 28.02.12;
21. SCIA n. 439/2013 del 25.10.2013 con elaborati grafici ;
22. Autorizzazione paesaggistica n. 154/213 del 25.10.2016;
23. Computo delle aree;
24. valori OMI per la zona
25. n° 55 fotografie.

B) Allegati aggiuntivi da depositare con la presente perizia:

26. Visura precedente presso i RR.II. di Padova
27. Aggiornamento al 29.12.2020 della visura presso i RR.II. di Padova
28. Aggiornamento al 29.12.2020 della visura presso i RR.II. di Padova
29. Progetto di massima divisionale
30. Visura C.T. e mappa dello stabilimento in Mira (VE)
31. Visura C.T. e mappa dello stabilimento in Campagna Lupia (VE)
32. Valori Agricoli Medi – provincia di Venezia 2014.



LOTTO 6: QUOTA DI 4/6 SU TERRENI IN VEGGIANO, F.13

6.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

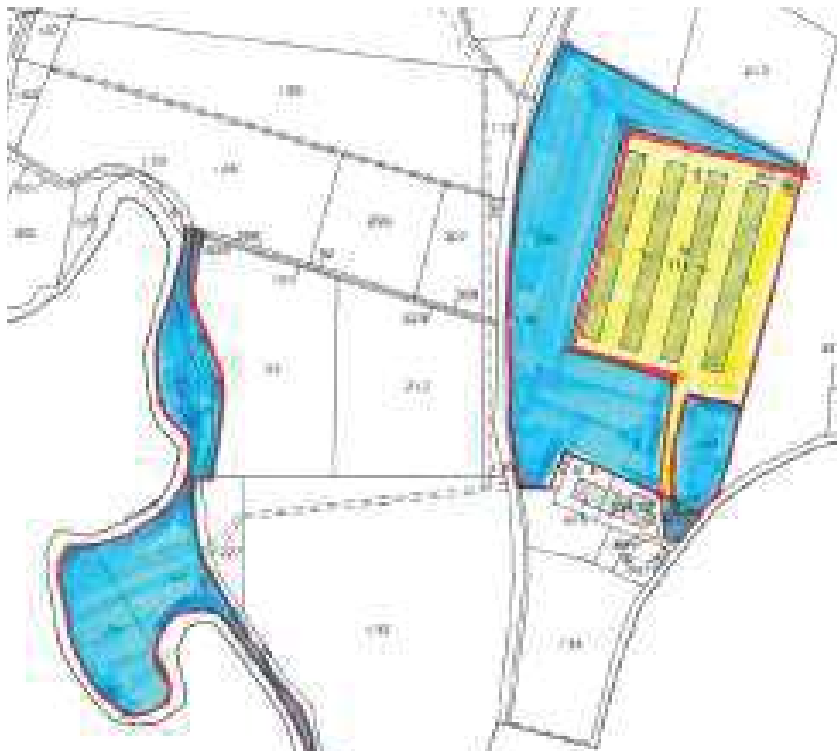


Figura 37 – estratto di mappa catastale (i terreni del lotto sono in colore azzurro)

6.1.1.- Catasto Terreni

A) Comune di Veggiano partita intestata a:
 (esecutati) per 2/3 in regime di comunione dei beni;
 per 1/3 in regime di comunione dei beni:

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	Deduzioni	RD	RA
13	49	Prato	2	1.748	Deduz.A7	8,53	3,61
13	50	Prato	2	5.000	Deduz.A7	24,41	10,33
13	128	Seminativo	4	2.796	Deduz.A7	15,80	12,27
		bosco ceduo	2	1.600	Deduz.A7	2,47	0,41
13	195	Prato	2	1.451	Deduz.A7	7,08	3,00
13	228	Seminativo	2	540	Ded.A7 C30	4,72	2,79
13	229	Prato	4	10	Ded.A7 C30	0,03	0,02
13	335	Seminativo	4	20.050	--	113,90	88,02
Sommano				33.195		176,94	120,45

B) Comune di Veggiano partita intestata a:
 (esecutati) per 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni;



per 1/6 ciascuno regime di
comunione dei beni:

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	deduzioni	RD	RA
13	440	Sem. Arb.	1	390	Ded. A7 C30	4,11	2,22

C) Comune di VEGGIANO partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
13	441	E.U.		65	--	--
13	442	E.U.	--	2.435	--	--
Sommano				2.500		

6.1.2.- Catasto Fabbricati

Comune di Veggiano partita intestata a:
(esecutati per 2/6 ciascuno; per 1/6
ciascuno - Foglio 13 Mappale 442

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CONS.	DESCRIZIONE
	Via Capitello 9		Area urbana	mq 2435	Area tra capannoni e strada

6.1.3.- Confini

Confini Mappali sub A) 335 escluso	a Nord	Fiume Cereson e strada vicinale
	a Est	Mappali 53 e 196
	a Sud	Fiume Cereson e altro foglio di mappa
	a Ovest	Fiume Cereson
Confini Mappale 335	a Nord	Mappali 214 - 213 e 334
	ad Est	Mappali 397 - 334 - 237
	a Sud	Mppali 334-237-614-591-137
	a Ovest	Mappali 55 e 135 (strada vicinale)
Confini mappali 440-441-442	a Nord	Mappale 334
	ad Est	Mappale 397 e via Capitello
	a Sud	Mappali 236 e 137
	a Ovest	Mappali 236 e 334

6.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 28.12.2020)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno, al 27.07.2016 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

6.2.0.- Premessa catastale

Nella relazione notarile questi beni sono descritti come segue:

6.2.0.1.- Alla voce C):

- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 49, Classe 2, Mq 1.748, RD € 8,53, RA € 3,61.



- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.50, Classe 2, Mq 5.000, RD € 24,41, RA €. 10,33.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.128, Classe 2, Mq 4.396, RD € 6,78, RA €. 1,14.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.195, Classe 2, Mq 1.451, RD € 7,08, RA €. 3,00.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 228, Classe 2, Mq 540, RD € 4,72, RA €. 2,79.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.229, Classe 4, Mq 10, RD € 0,03, RA €. 0,02.

6.2.0.2.- Alla voce D):

- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 335, Classe 4, Ha 2 A. 00 CA. 50, , RD € 113,90, RA €. 88,02.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.440, Classe 1, Mq 390, RD € 4,11, RA €. 2,22.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 441, Classe 1, Mq 75, RD € 0,79, RA €. 0,43.
- Ente Urbano Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 442, Classe 2, Mq 2.435, RD € 8,53, RA €. 3,61.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 442, Classe 2, Mq 2.435

C) Comune di VEGGIANO (PD): =====

1) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 49, classe 2, metri quadri 1.748, r.d. Euro 8,53 r.a. Euro 3,61; =====

2) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 50, classe 2, metri quadri 5.000, r.d. Euro 24,41 r.a. Euro 10,33; =====

3) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 128, classe 2, metri quadri 4.396, r.d. Euro 6,78 r.a. Euro 1,14; =====

4) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 195, classe 2, metri quadri 1.451, r.d. Euro 7,08 r.a. Euro 3,00; =====

5) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 228, classe 2, metri quadri 540, r.d. Euro 4,72 r.a. Euro 2,79; =====

6) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 229, classe 4, metri quadri 10, r.d. Euro 0,03 r.a. Euro 0,02; =====



D) Comune di VEGGIANO (PD): =====
 1) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 335, classe 4, EA 2 A 00 CA 50, r.d. Euro 113,90 r.a. Euro 88,02 originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

2) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 440, classe 1, metri quadri 390, r.d. Euro 4,11 r.a. Euro 2,22 originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 58 di metri quadri 465 in virtu' di prot. n.ro 2681.1/1999 del 21/09/1999 a sua volta nascente dal frazionamento del Fl.13 p.lla 58 di metri quadri 615 giusto prot. n.ro 145 del 20/12/1974 in atti dal 23/10/1976; =====

3) Terreno in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 441, classe 1, metri quadri 75, r.d. Euro 0,79 r.a. Euro 0,43 originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 58 di metri quadri 465 in virtu' di prot. n.ro 2681.1/1999 del 21/09/1999 a sua volta nascente dal frazionamento del Fl.13 p.lla 58 di metri quadri 615 giusto prot. n.ro 145 del 20/12/1974 in atti dal 23/10/1976; =====

4) Ente urbano in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 442, metri quadri 2.435 originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 334 di metri quadri 21.250 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

6.2.1.- Trascrizioni

6.2.1.1.- Al ventennio i beni sopra elencati al punto C) già appartenevano tutti a (esecutati), coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/3 ciascuno nonché a coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/6 ciascuno, che li avevano acquistati in data 21.01.1983 da mediante atto di **compravendita**, n. rep. 81459 not. Benacchio Giuseppe, trascritto a Padova in data 27.01.1983 ai nn. 1762-143. Nell'atto i beni erano così descritti:

- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.49, Classe 2, Mq 1.748, RD € 8,53, RA € 3,61.



- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.50, Classe 2, Mq 5.000, RD € 24,41, RA €. 10,33.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.128, Classe 2, Mq 4.396, RD € 6,78, RA €. 1,14.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.195, Classe 2, Mq 1.451, RD € 7,08, RA €. 3,00.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 228, Classe 2, Mq 540, RD € 4,72, RA €. 2,79.
- Terreno in località Capitello riportato al Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp.229, Classe 4, Mq 10, RD € 0,03, RA €. 0,02.

6.2.1.2.- **al ventennio** i beni sopra elencati al punto D) già appartenevano tutti a (esecutati), coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/3 ciascuno nonché a coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/6 ciascuno, proprietà a loro pervenuta dal sig. _____ mediante il medesimo atto di compravendita in data 21.01.1983 rep. 81459 not. Benacchio Giuseppe, trascritto a Padova in data 27.01.1983 ai nn. 1762-143. Nell'atto i beni erano così descritti:

- Catasto Terreni, Foglio 13, Mapp. 57, Mq 18.547; Mapp. 58 di mq 465; Mapp. 56 di Mq 22.753.-

6.2.1.3 - Infine, in data 27.07.2016 ai nn. 26098 – 16920 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.2 a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP. e riguardante proprietà degli esecutati in Codevigo, Piove di Sacco, Torreglia e Veggiano tra le quali rientrano quelle sopra descritte.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 29.12.2020 (in Allegato 27) ha evidenziato la seguente ulteriore trascrizione riguardante questi immobili:

6.2.1.5.- In data 23.10.2020 ai nn. 36140-23181 fu trascritta la **domanda giudiziale di divisione** ex art. 600 CPC per gli immobili siti in Piove di Sacco e Veggiano.

6.2.2.- Iscrizioni

A carico degli esecutati vi sono le seguenti iscrizioni:

6.2.2.1.- In data 20.06.2014 ai nn. 18420-2803, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 16.06.2014 per € 947.449,05 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.200.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SCPA a r.l. contro gravante sugli immobili di cui al punto C,



sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; nonché su immobili di altri lotti.-

6.2.2.2.- In data 20.06.2014 ai nn. 18419-2802, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 16.06.2014 per € 1.052.550,95 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.400.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SCPA a r.l. contro gravante sugli immobili di cui al punto **C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; nonché su immobili di altri lotti.-

6.2.2.3.- In data 10.10.2013 ai nn. 31038-4751, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 01.10.2013 per € 89.044,45 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA contro gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** nonché su immobili di altri lotti.-

6.2.2.4.- In data 19.02.2013 ai nn. 6353-734, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 106.752,11 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 170.000,00 a favore della Banca del CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** nonché su immobili di altri lotti.-

6.2.2.5.- In data 19.02.2013 ai nn. 6352-733, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 534.887,95 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** nonché su immobili di altri lotti.-

N.B. In data 21.12.2017 (e quindi successiva alla relazione notarile) ai numeri 49272-8857 per questa formalità è stata disposta la **cancellazione totale** (v. Allegato 1.3)

6.2.2.6.- In data 21.01.2013 ai nn. 2313-242, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 05.01.2013 per € 108.008,77 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 160.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sulla sua quota di proprietà degli immobili di cui ai punti **C e D**.

6.2.2.7.- In data 17.01.2013 ai nn. 2197-202, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.01.2013 per € 1.655.293,54 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.655.293,54 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro gravante sugli immobili di cui al **punto C**



sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442, nonché su immobili di altri lotti.

6.2.2.8.- In data 17.01.2013 ai nn. 2196-201, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09.01.2013 per € 158.595,80 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 158.595,80 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro gravante sugli immobili di cui al **punto C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; inoltre contro altri immobili.-

6.2.2.9.- In data 15.01.2013 ai nn. 1682-148, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 02.01.2013 per € 1.558.635,28 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.000.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** e su altri.-

6.2.2.10.- In data 13.12.2012 ai nn. 41859-6147, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.12.2012 per € 1.107.892,56 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.250.000,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro gravante sulla sua quota degli immobili di cui al **punto C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; inoltre contro altri immobili.-

6.2.2.11.- In data 13.12.2012 ai nn. 41849-6145, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 04.12.2012 per € 456.175,13 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 550.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sugli immobili di cui al punto **C e D** nonché su altri.-

6.2.2.12.- In data 27.11.2012 ai nn. 39450-5809, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 13.11.2012 per € 102.433,20 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA di Verona contro gravante sugli immobili di cui al punto **C e D** nonché su altri.

6.2.2.13.- In data 20.11.2012 ai nn. 38551-5684, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15.11.2012 per € 3.053.949,73 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 3.053.949,73 a favore della UNICREDIT SPA contro gravante sugli immobili di cui al **punto C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; inoltre contro altri immobili.-



6.2.2.14.- In data 15.11.2012 ai nn. 38112-5615, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 04.11.2012 per € 119.869,86 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA di Verona contro _____ gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** nonché su altri.-

6.2.2.15.- In data 08.11.2012 ai nn. 37143-5490, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 30.10.2012 per € 851.182,02 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA di Verona contro _____ gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** nonché su altri immobili.

6.2.2.16.- In data 08.11.2012 ai nn. 37142-5489, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 24.10.2012 per € 290.423,67 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA di Verona contro _____ gravante sugli immobili di cui ai punti **C e D** e su altri.-

6.2.2.17.- In data 28.09.2012 ai nn. 32399-4772, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 17.09.2012 per € 142.165,72 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro _____ gravante sulla sua quota di proprietà degli immobili di cui al **punto C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; inoltre contro altri immobili.-

6.2.2.18.- In data 28.09.2012 ai nn. 32398-4771, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14.09.2012 per € 149.719,89 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro _____ gravante sulla sua quota di proprietà degli immobili di cui al **punto C**, sugli immobili al Catasto terreni Foglio 13, Mapp. 355 e Mapp.440 e sull'immobile Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 442; inoltre contro altri immobili.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 (in Allegato 1.2 alla prima perizia e 26 a questa) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori. Ha evidenziato invece la **cancellazione totale** della formalità descritta al precedente punto 6.2.2.5.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 29.12.2020 (in Allegato 27) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

6.2.3.- Trascrizioni non pregiudizievoli



6.2.3.1.- **Costituzione vincoli legali** trascritto c/o la Conservatoria di Padova in data 04.01.2008 ai nn. 516-238 emesso dal Tribunale di Roma in data 23.12.1997 contro
a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 13, Mapp. 58 (Veggiano)

6.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto 1 del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ossia la nota di trascrizione dell'atto di compravendita rep. 81459 not. Benacchio Giuseppe di cui al precedente punto 6.2.1.1., trascritto a Padova in data 27.01.1983 ai nn. 1762-143.

La nota si trova in Allegato 6.2 alla prima perizia (31 a questa) con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

6.2.4.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dall'estratto dell'atto di matrimonio in Allegato 1.5 risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio a Montegalda in data 31.01.1965 e che successivamente in data 12.10.1988 con atto del Notaio Domenico Fauci di Nogara hanno scelto il regime patrimoniale della **separazione dei beni**.

La circostanza comunque nella fattispecie non rileva, poiché nella presente procedura i due coniugi sono entrambi esecutati.

6.3.- DESCRIZIONE

6.3.1.- Ubicazione e consistenza



Figura 38 – foto satellitare (il lotto è perimetrato in colore blu)



I terreni inclusi nel presente lotto si possono suddividere in quattro gruppi:

- a. Il mappale 440 di mq 390, che è in realtà lo spiazzo di ingresso ai capannoni dalla via Capitello e pertanto *non verrà incluso nella stima*, essendo privo di un valore intrinseco;
- b. I terreni censiti sub A) escluso il mappale 335, per complessivi mq 11.545 catastali: di questi i mappali 128 e 228, per complessivi **mq 3.336**, sono coltivabili a seminativo mentre per il resto si tratta di prati per mq 1748 + 5000 + 1451 + 10 =) **mq 8209** e boscaglie (mappale 128, **mq 1.600**) a margine del fiume Ceresone, di forma molto irregolare e con difficoltà di accesso;
- c. Il mappale 335, seminativo di **mq 20.050** catastali, che circonda su tre lati il mappale 334, ossia il terreno di pertinenza dei capannoni al lotto 7;
- d. I mappali 441 e 442 per complessivi **mq 2.500** catastali, che trovandosi tra il mappale 334 e la strada sono classificati per la maggior parte (il mappale 442) "area urbana" ma sono anche coltivabili a seminativo e, non essendo stati inclusi nella compravendita di cui al punto 7.2.1.2, hanno la stessa proprietà degli altri terreni al presente lotto, nel quale pertanto conviene che vengano inclusi.

Escludendo, come detto, il mappale 440 abbiamo quindi complessivamente **mq 8.209** censiti a prato, **mq 1.600** a bosco ceduo e **mq (2.796 + 540 + 20.050 + 2.500 =) 25.886** censiti a seminativo.

6.3.2.- Caratteristiche

I terreni sub b) hanno forma irregolare e sono accessibili solo con difficoltà attraverso una "capezzagna" appartenente a terzi; la loro produttività è quindi mediocre.

Il mappale 335 è invece un seminativo a medio impasto, di forma irregolare ma con agevole accesso su strada carrozzabile;

I mappali 441-442 hanno dimensioni modeste (un quarto di ettaro), forma regolare e facile accesso su strada.

6.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

6.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 6.6 alla prima perizia (33 a questa) negli strumenti urbanistici del Comune di Veggiano gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel PRGC: zona territoriale E – agricola produttiva e parte in sottozona E di interesse paesaggistico e naturalistico di interesse regionale
- Nel P.A.T.: (carta dei vincoli): parte in zona di interesse paesaggistico soggetta integralmente a vincolo ambientale, con edificio (allevamento zootecnico intensivo) soggetto ad attività produttiva da bloccare e relative fasce di rispetto.

6.4.2.- Provvedimenti di assenso

In quanto terreni agricoli, i beni non sono stati oggetto di provvedimenti di assenso urbanistico.

6.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

6.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.



6.5.2.- Stato attuale di occupazione

I beni contenuti ai lotti 6 e 7 (quota di 2/3 sui terreni agricoli e quota di 790/1875 sui capannoni agricoli) risultano tutti affittati al sig.

mediante il contratto in Allegato 6.5 alla prima perizia (34 a questa) stipulato a Longare il 26.01.2015 e registrato a Vicenza il 03.02.2015 al n.365, per il canone annuale di € 7.500,00 da corrispondere entro il 31.10 di ogni anno a partire dal 31.10.2015. Il contratto scadrà il 10.11.2030.

6.5.3.- Parere sulla congruità del canone

Attualmente non vi sono offerte di terreni agricoli in affitto in provincia di Padova. I soli annunci reperiti riguardano due terreni in provincia di Verona, di entità molto inferiore (3000 e 6.000 mq) e a canoni molto più alti (circa 0,10 €/mq mese).

Si osserva comunque che nel nostro caso la quota sui terreni agricoli oggetto del contratto di affitto ha un valore di stima (€ 115.900,00) di gran lunga inferiore rispetto a quello della quota sui capannoni oggetto del medesimo contratto. Per questi ultimi (lotto 7), il parere sulla congruità del canone si trova al successivo punto 7.5.3., al quale pertanto si rimanda per un parere sulla congruità del canone contrattuale di affitto nel suo complesso.-

6.6.- VALUTAZIONE

6.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità dei terreni è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di terreni comparabili a questi trasferiti di recente.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova (in Allegato 6.8 alla prima perizia – 35 a questa).

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.Lgs. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.”*



Nel nostro caso, trattandosi di terreni agricoli, non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica né problemi particolari di stato d'uso e manutenzione. Si terrà conto pertanto solo dello stato di possesso (vedi precedenti punti 6.5.2 e 6.5.3: nessuna riduzione perché il contratto di affitto di una quota indivisa è anomalo e comunque in esso i terreni agricoli incidono molto poco) e degli eventuali vincoli non eliminabili, che in questo caso però non ci sono (vedi precedente punto 6.5.1).-

6.6.2.- Stima dell'intero

Le tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione - che secondo l'esperienza dello scrivente si sono sempre dimostrate affidabili - naturalmente apportandovi gli aggiustamenti richiesti dalle eventuali specificità dei terreni in esame.

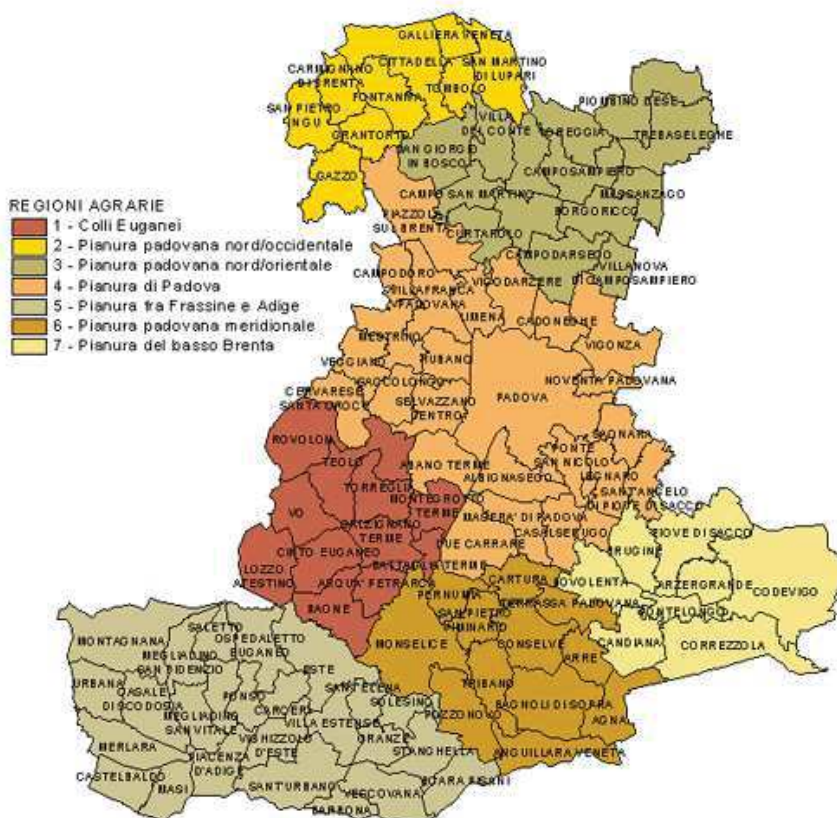


Figura 39 – Regioni agrarie della provincia di Padova

Il territorio comunale di Veggiano è incluso nella *Regione Agraria n° 4 - PIANURA DI PADOVA* per la quale nel 2019 ai terreni a seminativo e seminativo arborato è attribuito il valore di 6,00 €/mq e a quelli a prato il valore di €/mq 4,3 (v. tabella in Allegato 7.13).-

Nel nostro caso:

- i terreni a prato sono di conformazione molto irregolare (coefficiente 0,90) e di difficile accesso (coeff. 0,80). Pertanto avremo €/mq $(0,90 \times 0,80 \times 4,30 =)$ 3,29 per mq 8.209.
- il bosco ceduo al mappale 128 nella Regione agraria n.4 vale €/mq 1,35, come l'incolto; qui l'accesso è difficile mentre la irregolarità di conformazione non ha importanza, trattandosi di aree non coltivate. Pertanto € $(0,80 \times 1,35 =)$ €/mq 1,08.-
- I terreni a seminativo hanno forma irregolare e sono divisi in tre appezzamenti separati (coeff. 0,90), hanno entità media e giacitura piana (coeff. 1,00); due appezzamenti sono facilmente accessibili dalla strada e il terzo meno (coeff. 1,05). Pertanto avremo €/mq $(0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 6,00 =)$ 5,67 per 25.886 mq

Complessivamente quindi € $(3,29 \times 8.209 + 5,67 \times 25.886 + 1,05 \times 1600 =)$ 175.509, arrotondabili a € 175.500,00.-

6.6.3.- Stima della quota pignorata di 4/6

I terreni agricoli sono sempre frazionabili, anche se nel nostro caso il frazionamento è complicato dal diverso valore dei due appezzamenti. Il valore della quota pignorata corrisponde ai 4/6 del valore complessivo, stimato al punto precedente. Si tratta quindi di € $(175.509 \times 2/3 =)$ 117.006. arrotondabili a € **117.000,00.-**

6.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di terreni agricoli, non ha senso parlare di caratteristiche energetiche

6.8.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 6.

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati (tutti già depositati con la prima perizia):

30. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
31. Titolo di provenienza;
32. Ubicazione terreni;
33. Certificato di destinazione urbanistica;
34. Contratto di affitto
35. Valori V.A.M.;
36. n° 41 fotografie (lotto 7 compreso).



**LOTTO 7: QUOTA DI 794/1875 SU 4 CAPANNONI AVICOLI IN
VEGGIANO**



Figura 40 – il complesso visto dal vialetto di accesso

7.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

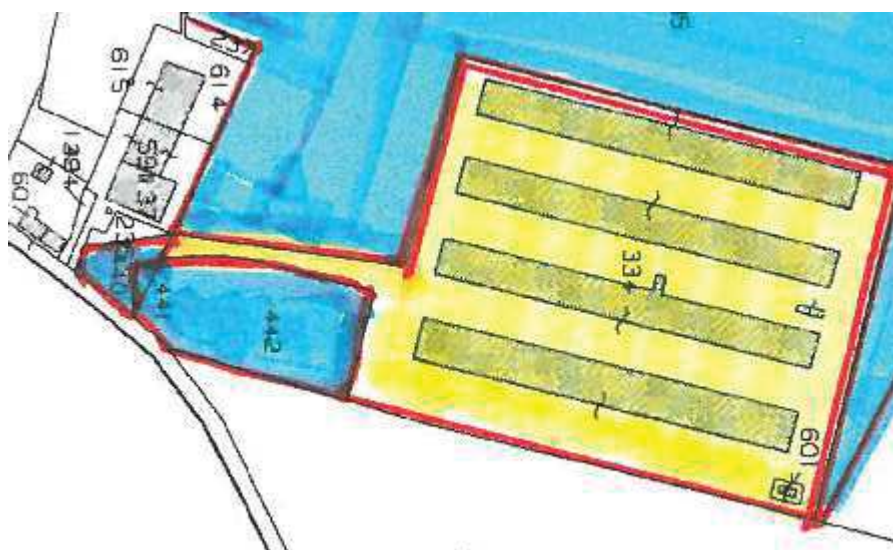


Figura 41 – Estratto di mappa catastale

7.1.1.- Catasto Terreni

Comune di VEGGIANO partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq	RD	RA
13	601	E.U.	--	64	--	--
13	334	E.U.	--	18.751	--	--
Sommano				18.815		



7.1.2.- Catasto Fabbricati

A) Comune di Veggiano partita intestata a:
(esecutati) per 397/1875 (=794/3750) ciascuno;
per 1081/3750 ciascuno Foglio 13 Mappale 334 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	REND.	DESCRIZIONE
5	Via Capitello	T	D/10	10.008,00	Capannoni avicoli e corte esclusiva
6	Via Capitello	T	D/1	88,00	Cabina elettrica

A') Comune di Veggiano partita intestata a:
(esecutati) per 397/1875 (=794/3750) ciascuno;
per 1081/3750 ciascuno Foglio 13 Mappale 601 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	REND.	DESCRIZIONE
1	Via Capitello	T	D/1	42,00	LOCALE ENEL
2	Via Capitello	T	D/1	37,80	LOCALE UTENTE, LOCALE MISURE
3	Via Capitello	T	B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 1 e 2		

B) Comune di Veggiano partita intestata a:
(esecutati) per 397/1875 ciascuno (=794/3750);
per 1081/3750 ciascuno;
per il diritto di superficie Foglio 13 Mappale
334 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	REND.	DESCRIZIONE
4	Via Capitello	1	D/1	504,00	Coperture fotovoltaiche

7.1.3.- Confini

Confini del Lotto 7		
a Nord	Mappale 335	
ad Est	Mappale 397	
a Sud	Mappali 442-440-335	
a Ovest	Mappale 335	

7.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 28.12.2020)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno, al 27.07.2016 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

7.2.0.- Premessa catastale

Nella relazione notarile questi beni sono descritti come segue:

7.2.0.1.- Alla voce A)

- Locale ENEL in Via Capitello snc riportato nel Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 601, Sub 1, Cat. D/1, Piano T, RC €. 42,00
- Locale utente e misure in Via Capitello snc riportato nel Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 601, Sub 2, Cat. D/1, Piano T, RC €. 37,80
- Ente Urbano in Via Capitello riportato nel Catasto terreni Foglio 13,



Mapp. 601 di mq 64

- Capannoni avicoli con cortile esclusivo in Via Capitello snc riportati nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mapp. 334, Sub 5, Cat. D/10, Piano T, RC € 10.008,00.
- Cabina elettrica in Via Capitello snc riportata nel catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 334, Sub 6, Cat. D/1, Piano T, RC € 88,00

7.2.0.2.- Alla voce B)

- Lastrici solari ove insiste un impianto fotovoltaico in Via Capitello snc riportato nel catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 334, Sub 4, Cat. D/1, Piano 001, RC € 504,00.-

In dettaglio:

A)

4) Ente urbano in LOCALITA' CAPITELLO riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 442, metri quadri 2.435 originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 334 di metri quadri 21.250 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

3) Ente urbano in VIA CAPITELLO, SNC riportato nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 601, metri quadri 64, nascente dal frazionamento del Fl.13 p.lla 334 di metri quadri 21.250 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, originato a sua volta dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, quest'ultimo nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

4) Capannoni avicoli con cortile esclusivo in VIA CAPITELLO, SNC riportati nel C.F. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 334 sub. 5, ctg. D/10, piano TE, r.c. Euro 10.008,00 originati dalla soppressione del Fl.13 p.lla 334 sub. 3 in virtu' di variazione per area cortilizia del 28/09/2012 prot. n.ro PD0258246, a sua volta nascente dalla soppressione del Fl.13 p.lla 334 sub. 1 a seguito di variazione per richiesta di categoria rurale del 05/04/2012 prot. n.ro PD0092983, quest'ultimo nascente dalla soppressione del Fl.13 p.lla 334 in virtu' di variazione per modifica identificativo del 16/01/2012 prot. n.ro PD0010377 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 100586 del 10/05/1986 in atti dal 06/05/1989, con il quale a sua volta viene accorpata l'area al Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547; =====



5) Cabina elettrica in VIA CAPITELLO, SNC riportata nel C.F. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 334 sub. 6, ctg. D/1, piano TE, r.c. Euro 88,00 interessata da variazione per unita' afferente edificata su area di corte del 28/09/2012 prot. n.ro PD0258274, in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 334 di metri quadri 21.250 in virtu' di Tipo Mappale prot. n.ro PD0236584 del 06/09/2012, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

B)

B) Comune di VEGGIANO (PD): =====

1) Lastrici solari ove insiste un impianto fotovoltaico in VIA CAPITELLO, SNC riportato nel C.F. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 334 sub. 4, ctg. D/1, piano 001, r.c. Euro 504,00 originati dalla soppressione del Fl.13 p.lla 334 sub. 2 in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate su area di corte del 16/01/2012 prot. n.ro PD0010378, a sua volta nascente in virtu' di variazione per unita' afferenti edificate in sopraelevazione del 16/01/2012 prot. n.ro PD0010378 in conseguenza alla sua edificazione avvenuta su area riportata nel C.T. di VEGGIANO al Fl.13 p.lla 334 di metri quadri 21.250 in virtu' di Tipo Mappale prot. n.ro PD0236584 del 06/09/2012, quest'ultimo originato dal frazionamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 41.300 in virtu' di prot. n.ro 2684.1/1993 del 28/12/1993, a sua volta nascente dall'accorpamento del Fl.13 p.lla 56 di metri quadri 22.753 con la p.lla 57 di metri quadri 18.547 a seguito di variazione del 10/05/1986 prot. n.ro 100586 in atti dal 06/05/1989; =====

Eseguita questa suddivisione, il Notaio precisa che:

- **Gli immobili sub A)** risultano di proprietà di ciascuno per la quota di 1081/3750 e di ciascuno per la quota di 397/1875 loro pervenuto in virtù dei titoli descritti ai successivi punti 7.2.1.1 e 7.2.1.2
- **L'immobile sub B) (impianto fotovoltaico)** risulta inoltre di proprietà della società
per la quota di 1/1 del **diritto di superficie** riportato al Catasto Fabbricati Foglio 13, Mapp. 334, Sub 4, in virtù dell'atto di cui al successivo punto 7.2.1.3.



7.2.1.- Trascrizioni

7.2.1.1.- **Al ventennio** le quote di proprietà sugli immobili sopra descritti già appartenevano agli esecutati, che le avevano ottenute mediante con atto di **compravendita** in data 14.05.1979 rep. 72739 not. Giuseppe Benacchio e trascritto a Padova in data 16.05.1979 ai nn. 8581-6700, col quale coniugati in regime di comunione legale per la quota indivisa di 1/3 ciascuno nonché gli esecutati coniugati allora in regime di comunione legale, per la quota indivisa di 2/3 ciascuno, acquistarono da i seguenti beni in Comune di Veggiano: Catasto terreni, Foglio 13, Mapp. 56, Mq 22.753 e Mapp. 57 di Mq 18.547.-

7.2.1.2.- In data 13.09.2010 mediante atto di **compravendita** rep. 64772/13266 not. Muraro Giuseppe, trascritto a Padova in data 24.09.2010 ai nn. 37087-21643 acquistarono dagli esecutati la quota indivisa di 1216/5000 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati, Foglio 13, Mapp. 334 e dell'immobile riportato nel Catasto Terreni al Foglio 13 Mapp. 334,-

7.2.1.3. In data 29.3.2012 mediante atto di **costituzione dei diritti reali a titolo oneroso** per scrittura privata autenticata rep. 2344/1257 not. Boschetti Gaia, trascritta a Padova in data 26.04.2012 ai nn. 14377-10275

rimanendo proprietari dell'area ciascuno per la propria, cedettero il **diritto di superficie sui lastrici solari** alla

sino al 31.12.2032.

N.B. si osserva che per i lastrici solari, sui quali la ditta titolare del diritto di superficie ha installato un imponente impianto fotovoltaico, il pignoramento riguarda la *sola proprietà delle strutture di copertura*, dato che il diritto di superficie su di essa era stato ceduto in precedenza.

Con lo stesso atto furono inoltre costituite e quindi trascritte separatamente le seguenti **servitù**, per durata pari a quella del diritto di superficie:

- a) **Servitù di passaggio** a favore del mappale 334 sub 2 (ora sub 4: lastrico solare – fondo dominante) e a carico del mappale 334 sub 1 (corte comune – fondo servente) per consentire la realizzazione e manutenzione degli impianti: trascritta il 26.04.2012 ai nn. 14378 - 10276;
- b) **Servitù di elettrodotto** a favore sempre del mappale 334 sub 2 (ora sub 4: lastrico solare – fondo dominante) e a carico del mappale 334 sub 1 (corte comune – fondo servente) per consentire, mediante cavo interrato a bassa tensione, il collegamento dell'impianto fotovoltaico



- con l'inverter e le altre apparecchiature nonché con la cabina di trasformazione: trascritta sempre il 26.04.2012 ai nn. 14379 -10277;
- c) **Servitù di cabina** a favore sempre del mappale 334 sub 2 (ora sub 4: lastrico solare – fondo dominante) e a carico del mappale 334 sub 1 (corte comune – fondo servente) ‘per la singola cabina di trasformazione MT/BT e per i vani tecnici per il posizionamento degli inverter e apparecchiature funzionali all’impianto fotovoltaico’ trascritta sempre 26.04.2012 ai nn. 14380 -10278

7.2.1.4 - Infine, in data 27.07.2016 ai nn. 26098 – 16920 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.2 a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP. e riguardante proprietà in Codevigo, Piove di Sacco, Torreglia e Veggiano tra le quali rientrano quelle sopra descritte.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 non ha evidenziato trascrizioni ulteriori

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 29.12.2020 (in Allegato 27) ha evidenziato la seguente ulteriore trascrizione riguardante questi immobili:

7.2.1.5.- In data 23.10.2020 ai nn. 36140-23181 fu trascritta la **domanda giudiziale di divisione** ex art. 600 CPC per gli immobili siti in Piove di Sacco e Veggiano.

7.2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli

7.2.2.1.- **Costituzione vincolo di destinazione** trascritto presso la Conservatoria di Padova in data 30.04.1997 ai nn. 11448-8078 scrittura privata con sottoscrizione not. Angelo Cirillo di Malo (VI) del 08.04.1997 rep. 38694 contro a favore del Comune di Veggiano gravante sull’immobile al Catasto Terreni Foglio 13, Mapp. 334

7.2.2.2.- **Costituzione di vincolo di inedificabilità** trascritto c/o la Conservatoria di Padova il 27.06.1979 ai nn. 11280-8895 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal not. Giuseppe Benacchio (Padova) del 21.06.1979 rep. 72958 contro

a favore del Comune di Veggiano gravante sull’immobile al Catasto Terreni Foglio 13, Mapp. 58, 57 e 56.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 (in Allegato 1.2) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.



7.2.3.- Iscrizioni

A carico degli esecutati vi sono le seguenti iscrizioni:

7.2.3.1.- In data 20.06.2014 ai nn. 18420-2803, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 16.06.2014 per € 947.449,05 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.200.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SCPA A R.L. contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.2.- In data 20.06.2014 ai nn. 18419-2802, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 16.06.2014 per € 1.052.550,95 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.400.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SCPA A R.L. contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.3.- In data 10.10.2013 ai nn. 31038-4751, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 01.10.2013 per € 89.044,45 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.4.- In data 19.02.2013 ai nn. 6353-734, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 106.752,11 oltre a interessi e spese, iscritta **ipoteca** per € 170.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.5.- In data 19.02.2013 ai nn. 6352-733, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.02.2013 per € 534.887,95 oltre a interessi e spese, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore della Banca del Centroveneto Credito Cooperativo S.C. Longare contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B**

N.B. In data 21.12.2017 (e quindi successiva alla relazione notarile) ai numeri 49272-8857 per questa formalità è stata disposta la **cancellazione totale** (v. Allegato 1.3)

7.2.3.6.- In data 21.01.2013 ai nn. 2613-242, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 05.01.2013 per € 108.008,77 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 160.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sulla sua quota di proprietà degli immobili di cui al punto **A e B.-**



7.2.3.7.- In data 17.01.2013 ai nn. 2197-202, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.01.2013 per € 1.655.293,54 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.655.293,54 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.8.- In data 17.01.2013 ai nn. 2196-201, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09.01.2013 per € 158.595,80 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 158.595,80 a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.9.- In data 15.01.2013 ai nn. 1682-148, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 02.01.2013 per € 1.558.635,28 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.000.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sulla sua quota di proprietà degli immobili di cui al punto **A e B.-**

7.2.3.10.- In data 13.12.2012 ai nn. 41859-6147, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.12.2012 per € 1.107.892,56 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.250.000,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.11.- In data 13.12.2012 ai nn. 41849-6145, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 04.12.2012 per € 456.175,13 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 550.000,00 a favore della BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.12.- In data 27.11.2012 ai nn. 39450-5809, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 13.11.2012 per € 102.433,20 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 150.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.13.- In data 20.11.2012 ai nn. 38551-5684, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15.11.2012 per € 3.053.949,73 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 3.053.949,73 a favore della Unicredit Spa contro gravante sulla sua



quota di proprietà degli immobili Catasto Fabbricati, **Foglio 13, Mapp. 334 Subb 4, 5 e 6 e Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.14.- In data 15.11.2012 ai nn. 38112-5615, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 04.11.2012 per € 119.869,86 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro _____ gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui al punto **A e B.-**

7.2.3.15.- In data 08.11.2012 ai nn. 37143-5490, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 30.10.2012 per € 851.182,02 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 1.300.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro _____ gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.16.- In data 08.11.2012 ai nn. 37142-5489, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Verona in data 24.10.2012 per € 290.423,67 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 400.000,00 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA DI VERONA contro _____ gravante sulle loro quote di proprietà degli immobili di cui ai punti **A e B.-**

7.2.3.17.- In data 28.09.2012 ai nn. 32399-4772, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 17.09.2012 per € 142.165,72 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro _____ gravante sulle sue quote di proprietà degli immobili censiti al **Catasto Fabbricati, Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

7.2.3.18.- In data 28.09.2012 ai nn. 32398-4771, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14.09.2012 per € 149.719,89 oltre a interessi e spese, fu iscritta **ipoteca** per € 250.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI contro _____ gravante sulle sue quote di proprietà degli immobili Catasto **Fabbricati, Foglio 13, Mapp. 601 Sub 1 e 2.-**

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 28.03.2019 (in Allegato 1.2) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori. Ha evidenziato invece la **cancellazione totale** della formalità descritta al precedente punto 7.2.3.5 (in Allegato 1.3)



7.2.4.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto 1 del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ossia la nota di trascrizione dell'atto di *compravendita* rep. 81459 not. Benacchio Giuseppe di cui al precedente punto 6.2.1.1., trascritto a Padova in data 27.01.1983 ai nn. 1762-143, nonché quella dell'atto di *costituzione dei diritti reali a titolo oneroso* per scrittura privata autenticata rep. 2344 not. Boschetti Gaia, trascritto a Padova in data 26.04.2012 ai nn. 14377-10275.

La prima nota si trova in Allegato 6.2e la seconda in Allegato 7.3, entrambe con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

7.2.5.- Pregresso condominiale

Il complesso è una unità produttiva agricola (allevamento intensivo di pollame)

7.2.6.- Regime patrimoniale tra coniugi

Dall'estratto dell'atto di matrimonio in Allegato 1.5 risulta che gli esegutati hanno contratto matrimonio a Montegalda in data 31.01.1965 e che successivamente in data 12.10.1988 con atto del Notaio Domenico Fauci di Nogara hanno scelto il regime patrimoniale della **separazione dei beni**.

La circostanza comunque nella fattispecie non rileva, poiché nella presente procedura i due coniugi sono entrambi esegutati.

7.3.- DESCRIZIONE



Figura 42 - foto satellitare del complesso



7.3.1.- Edifici in generale

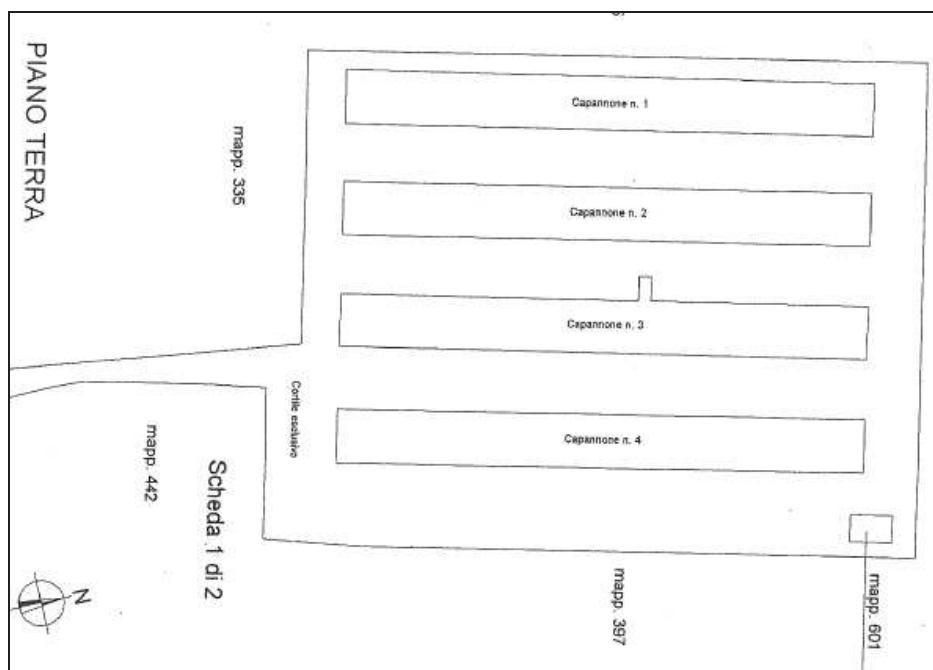


Figura 43 – Elaborato planimetrico

7.3.1.1.- Ubicazione

Il complesso è ubicato in comune di Veggiano, in località Capitello, in via Capitello 7, in zona agricola.

7.3.1.2.- Caratteristiche principali

I quattro capannoni hanno tutti la stessa struttura: pilastri in profilati ad H che poggiano su plinti cementizi e sorreggono capriate leggere costituite da due travi reticolari con spinta eliminata; Con la posa dei pannelli fotovoltaici la vecchia copertura in Eternit è stata eliminata e sostituita da una in sandwich schiumato di lamiera pressopiegata e poliuretano. Le pareti laterali sono costituite da un muretto intonacato e finestre di illuminazione in policarbonato cellulare, che però sono più basse rispetto a quelle dei capannoni a Piove di Sacco e inoltre col tempo il loro trasparente si è opacizzato: pertanto quando gli animali sono presenti i locali vengono illuminati artificialmente. Il pavimento cementizio è coperto da uno strato di sabbia in funzione dell'allevamento di pollame.

7.3.1.3.- Dotazione di impianti del complesso

L'impianto elettrico comprende una cabina di trasformazione e un generatore ausiliario Atlas Copco da 100 kW; alimenta gli impianti di illuminazione interno ed esterno, un impianto di ventilazione trasversale costituito da 5 estrattori esterni per reparto (i reparti, come vedremo, sono due per capannone) con i ventilatori protetti da reti antipassero, e le tramogge degli impianti di distribuzione mangimi. L'acqua per gli animali è fornita da un apposito impianto idrico ad autoclave.

Il riscaldamento di tutti i reparti è invece centralizzato, con una centrale termica ubicata nel terzo capannone, dotata di due caldaie ICI CARBOFUEL con bruciatore a gasolio ECOFLAM da 500.000 Kcal/h e fasci di tubi d'acqua calda che corrono lungo le pareti (figure 45 e 46).

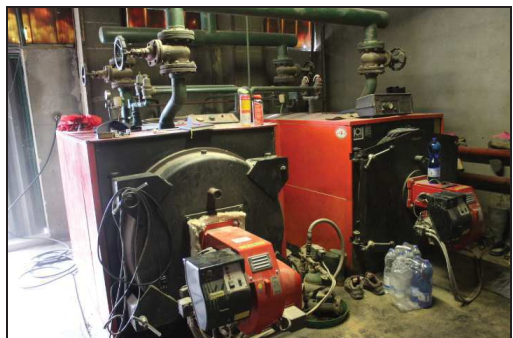


Figura 44 - centrale termica



Figura 45 – corpi scaldanti

7.3.2.- Capannone sub 5 n.1



Figura 46 – Interno di un reparto del capannone n.1

7.3.2.1.- Ubicazione e consistenza

Il capannone n.1 è quello più a Ovest e il più lontano dalla strada.
Come gli altri capannoni è costituito da due locali di allevamento separati da un corridoio centrale con i controlli degli impianti, per complessivi **mq 1.512,00.-**

7.3.2.2.- Caratteristiche

Le caratteristiche dei locali sono le stesse per tutti i capannoni, e sono quelle descritte al precedente punto 7.3.1.2.-



7.3.2.3.- Dotazione di impianti

Vedi precedente punto 7.3.1.3.-

7.3.3.- Capannone sub 5 n.2



Figura 47 – interno di una metà del capannone n.2

7.3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il capannone n.2 è il secondo da Ovest.
Come gli altri tre capannoni è costituito da due locali di allevamento separati da un corridoio centrale con i controlli degli impianti, per complessivi mq 1.512,00.-

7.3.3.2.- Caratteristiche

Le caratteristiche dei locali sono le stesse per tutti i capannoni, e sono quelle descritte al precedente punto 7.3.1.2.-

7.3.3.3.- Dotazione di impianti

Vedi precedente punto 7.3.1.3.-



7.3.4.- Capannone sub 5 n.3



Figura 48 – Uno dei due reparti del capannone n. 3

7.3.4.1.- Ubicazione e consistenza

Il capannone n.3 è il terzo da Ovest.

Anche questo ha due reparti di allevamento e la sua superficie è uguale a quella degli altri tre capannoni (**mq 1.512,00**); in questo caso però il reparto Sud è leggermente più piccolo, perché nella parte centrale vi è anche una zona di servizio con disbrigo, ripostiglio, w.c., un secondo corridoio di comando e la centrale termica del complesso, alla quale si accede dall'esterno. Inoltre a questo capannone è collegata anche la cabina di trasformazione ENEL.

7.3.4.2.- Caratteristiche

Le caratteristiche dei locali sono le stesse per tutti i capannoni, e sono quelle descritte al precedente punto 7.3.1.2.-



7.3.5.- Capannone sub 5 n.4



Figura 49 – Un dei due reparti del capannone n.4

7.3.5.1.- Ubicazione e consistenza

Il capannone n.4 è il quarto da Ovest e il più vicino alla strada.

Come gli altri tre capannoni è costituito da due locali di allevamento separati da un corridoio centrale con i controlli degli impianti, per complessivi **mq 1.512,00.-**

7.3.5.2.- Caratteristiche

Le caratteristiche dei locali sono le stesse per tutti i capannoni, e sono quelle descritte al precedente punto 7.3.1.2.-

7.3.6.- Scoperto di pertinenza al sub 5

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo*.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie ($\text{mq } 1.512 \times 4 = 6.048$) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di mq ($18.751 - 6.048 =$) 12.703 circa, di cui 6.048 vanno ragguagliati al 10% e 6.655 al 2%, avremo complessivamente mq ($0,10 \times 6.048 + 0,02 \times 6.655 =$) 737,90.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 738,00.-**



7.3.7.- Cabina elettrica sub 6



Figura 50 – Cabina ENEL (a sinistra il capannone n.2)

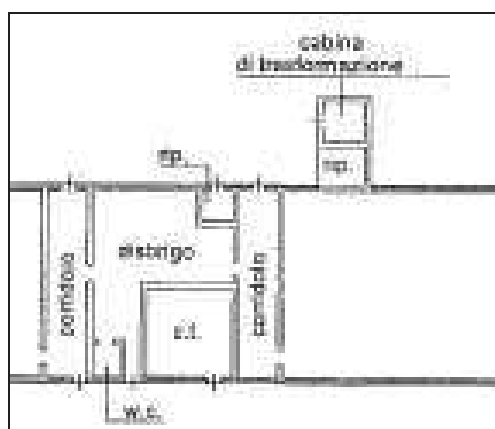


Figura 51 – locali di servizio, C.T. e cabina ENEL (capannone n.3)

La cabina ENEL distribuisce l'alimentazione elettrica all'intero complesso e si trova nella posizione sopra indicata.

Trattandosi di un impianto di servizio, non viene stimata a parte ma il suo valore si intende incluso nel prezzo unitario di stima dei capannoni serviti.

7.3.8.- Mapp. 601 sub 1-2-3 – locali misure

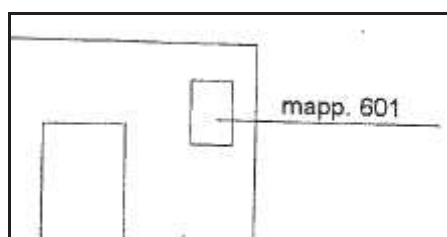


Figura 52 – posizione del mappale 601 (sub 3)



Figura 53 – locali sub 1 e 2



I locali Enel si trovano nella posizione sopra indicata.
Si tratta di un prefabbricato contenente un locale misure e un altro locale di servizio al fotovoltaico. Essendo al servizio esclusivo di quell'impianto, non è oggetto di una valutazione separata.

7.3.9.- Mapp. 334 sub 4 – Coperture fotovoltaiche

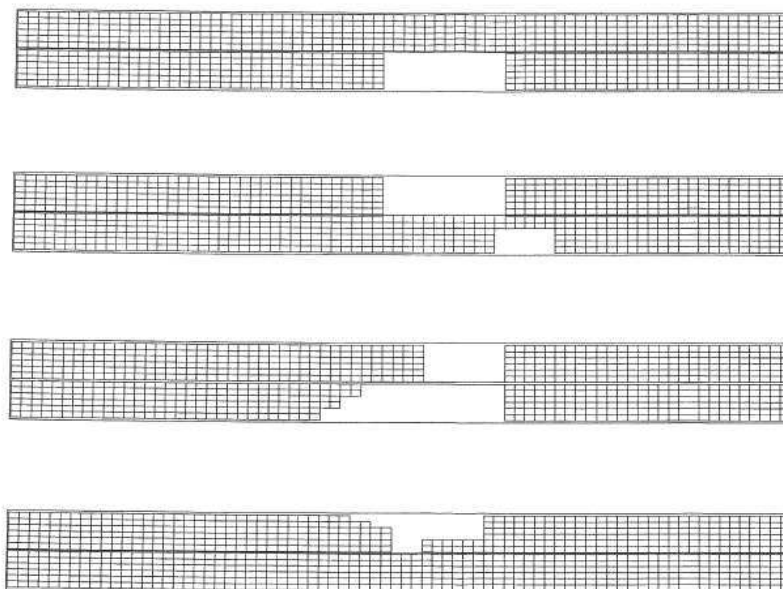


Figura 54 – coperture fotovoltaiche

L'impianto non è stato costruito dai proprietari, bensì dalla
che ha preventivamente acquisito, nel 2012 e fino al 2032, il diritto di superficie sulle coperture nonché la facoltà di accesso per la gestione e manutenzione dell'impianto stesso, al fine di sfruttare i benefici incentivanti del "Quinto Conto Energia", varato appunto nel 2012. Si calcola infatti che coi fattori di soleggiamento della Pianura Padana il costo dell'investimento si possa recuperare in 10 anni, mentre la vita utile di questi impianti è intorno ai 20 anni.

Nel 2032 scadrà il diritto di superficie, e per conseguenza gli attuali proprietari diverranno, per accessione, proprietari anche dell'impianto; che però varrà molto meno che oggi essendo stato più che ammortizzato e avendo nel frattempo concluso la propria vita utile.

L'installazione comunque non è priva di benefici anche per i proprietari dei capannoni: essa infatti ha comportato il lieve e smaltimento delle vecchie coperture in cemento-amianto e la loro sostituzione con moderne coperture in *sandwich* schiumato di lamiera preverniciata e poliuretano, con notevoli benefici per i locali sottostanti sia dal punto di vista del risparmio energetico che da quello della protezione contro le intemperie: la copertura installata infatti non solo è nuova e notevolmente più robusta della precedente, ma è anche a sua volta protetta dai pannelli fotovoltaici lungo quasi tutta la sua superficie.

Di questi vantaggi (ma anche del corrispondente svantaggio consistente nel diritto di accesso a terzi per la manutenzione dell'impianto) lo scrivente ha tenuto conto in sede di determinazione del valore unitario dei capannoni stimati.



7.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

7.4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 6.6, negli strumenti urbanistici del Comune di Veggiano gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel PRGC: zona territoriale E – agricola produttiva e parte in sottozona E di interesse paesaggistico e naturalistico di interesse regionale
- Nel P.A.T.: (carta dei vincoli): parte in zona di interesse paesaggistico soggetta integralmente a vincolo ambientale, con edificio (allevamento zootecnico intensivo) soggetto ad attività produttiva da bloccare e relative fasce di rispetto.

7.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Veggiano:

1. **Concessione edilizia** n.38 rilasciata il 30.06.1979 a
per la costruzione di capannoni rurali ad uso
allevamento avicolo e servizi (in Allegato 7.7 con elaborati grafici)
2. **Concessione edilizia in variante** n. 52/80 rilasciata agli stessi il 03.09.1980:
consente l'allevamento nella parte del primo capannone destinata ad attrezzature,
oltre a una centrale termica (per la quale contiene il C.P.I. rilasciato dai VV.F.) e
una cabina elettrica (in Allegato 7.8 con elaborati grafici)
3. **Concessione edilizia** n. 73/83 del 24.03.1984, rilasciata a

per il muretto di recinzione (in Allegato 7.9 con elaborati grafici).
4. **Concessione edilizia in sanatoria** n. 112/85 rilasciata a
il 15.02.1988 (a conclusione di una pratica presentata il 24.12.1985) per la
costruzione della rete fognaria (in Allegato 7.10).

Si osserva che nel fascicolo d'archivio non è stata reperita la SCIA per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, probabilmente perché essa è stata rilasciata a terzi.

7.4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto a quanto assentito non si sono rilevate differenze sostanziali; pertanto l'insieme è *regolare dal punto di vista urbanistico*. Si è rilevato solo che la porta maggiore del locale disbrigo, che è regolarmente assentita, a causa di un errore grafico non è indicata nella planimetria catastale. A giudizio dello scrivente l'errore non è rilevante e non impedisce quindi di affermare, in caso di vendita a terzi, di attestare la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto¹⁹, come richiesto dall'art.29 L.52/85 come modificato dal D.L. 78/2010; tuttavia prudenzialmente è consigliabile correggerlo con un costo, in linea di larga massima, di circa € 1.200,00 che comprendono spese tecniche e diritti dell'Agenzia del Territorio.

¹⁹ L'art. 19 comma 14 del D.L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"



7.4.4.- Dispositivi di sicurezza: adeguamento della centrale termica

Un intervento ben più rilevante è invece necessario per la centrale termica a gasolio, della potenza di 1.000.000 di Kcal/h che corrispondono a 1.162,79 kW.

Si tratta infatti di un *impianto di produzione del calore* che corrisponde all'attività Attività 74.3.C (Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 700 kW) soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco, e quindi, trattandosi di una attività del tipo C, nonostante l'entrata in vigore del D.P.R. 151/11 necessita ancora di un *certificato di prevenzione incendi*.

Tale certificato in effetti fu a suo tempo rilasciato in data 17.06.1980 e la sua copia si trova in Allegato 7.6. Esso però è scaduto il 04.06.1983 e non risulta più rinnovato da allora. Non si può neanche affermare che la C.T. sia comunque rimasta uguale, poiché le caldaie sono state cambiate: nel progetto allegato al certificato erano due caldaie Piroil a olio combustibile da 445.000 Kcal/h mentre ora sono due caldaie ICI a gasolio da 500.000 Kcal/h; e inoltre anche il serbatoio di gasolio ora costituisce una ulteriore attività soggetta a controllo dei VV.F., come si vede dal seguente estratto dell'Allegato 1 al DPR 151/11:

ALLEGATO I al D.P.R. n. 151/2011 (di cui all'articolo 2, comma 2)
ELENCO DELLE ATTIVITÀ SOGGETTE ALLE VISITE E AI CONTROLLI DI PREVENZIONE INCENDI

N.	[*]	ATTIVITÀ	CATEGORIA		
			A	B	C
12	15 16 17 20	Depositi e/o rivendite di liquidi infiammabili e/o combustibili e/o oli lubrificanti, diatermici, di qualsiasi derivazione, di capacità geometrica complessiva superiore a 1 m ³	liquidi con punto di infiammabilità superiore a 65 °C per capacità geometrica complessiva compresa da 1 m ³ a 9 m ³	liquidi infiammabili e/o combustibili e/o lubrificanti e/o oli diatermici di qualsiasi derivazione per capacità geometrica complessiva compresa da 1 m ³ a 50 m ³ , ad eccezione di quelli indicati nella col. A)	liquidi infiammabili e/o combustibili e/o lubrificanti e/o oli diatermici di qualsiasi derivazione per capacità geometrica complessiva superiore a 50 m ³

Figura 55 – estratto dall'allegato 1 al DPR 151/18 (elenco delle attività soggette a P.I.)

Inoltre anche gli apparati di sicurezza delle caldaie per liquidi caldi sotto pressione appaiono molto vecchi e da sostituire. E infine le tubazioni calde della C.T. necessitano di isolamento termico, in ossequio a quanto richiesto dalla L. 10/91 sul risparmio energetico.

Occorrono quindi una nuova pratica antincendio (con adeguamento della C.T. e del serbatoio alle norme antincendio vigenti) e una nuova pratica INAIL (ex ISPESL) per gli apparecchi di sicurezza dell'impianto, con sostituzione di quelli attuali. Il tutto per una spesa complessiva che, in linea di larga massima, si può stimare in € **12.000,00.-**

7.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

7.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

7.5.2.- Stato attuale di occupazione

I beni contenuti ai lotti 6 e 7 (quota di 2/3 sui terreni agricoli e quota di 790/1875 sui capannoni agricoli) risultano tutti affittati al sig.

mediante il contratto in Allegato 11, stipulato a Longare il 26.01.2015 e registrato a Vicenza il 09.02.2015 al n.365, per il canone annuale di € **7.500,00** da corrispondere entro il 31.10 di ogni anno a partire dal 31.10.2015. Il contratto scadrà il 10.11.2030.



7.5.3.- Parere sulla congruità del canone (capannoni)

Per quanto riguarda i *terreni agricoli* contemplati nel contratto, vedi il precedente punto 6.5.3.

Per quanto riguarda i *capannoni*, si osserva anzitutto l'anomalia di un contratto che affitti una quota ideale indivisa anomala qui ancora più evidente che nel caso dei terreni, dato che:

- a) **Non si tratta dell'affitto di un ramo di azienda** (che infatti continua a essere gestita come un tutto unico) bensì solo dei capannoni, e anzi di una quota indivisa di proprietà su di essi pari al 790/1875;
- b) Detta quota indivisa rappresenta il 42,1% circa dell'intera azienda, mentre i capannoni sono quattro, con impianti e servizi comuni. **Uno stralcio in natura del 42%, non è possibile** (vedi successivo punto 7.6.5); e anche se fosse possibile rimarrebbero pur sempre in comune gli impianti e si dovrebbero inoltre stipulare nuovi contratti con fornitori, clienti, manutentori ecc. E infatti a quanto risulta (verbale 1 punto 3 della presente perizia,

Quanto sopra premesso, si osserva che, anche trascurando i terreni affittati (essi pure pro-quota) un canone annuale di € 7.500,00, detratto come d'uso il 10% per le spese di manutenzione a carico del proprietario, corrisponde a una rendita annua di € 6.750,00 che, con riferimento al valore stimato per la quota di proprietà dei capannoni, corrisponde a un rendimento dello **0,912%**, che per un capannone – anche in zona agricola - appare con ogni evidenza troppo basso.-

Un secondo riferimento può essere dato dai canoni rilevati dall'OMI per i capannoni artigianali affittati in comune di Cervarese Santa Croce, a poca distanza da questi. E' un valore che va preso "*cum granu salis*" e solo a titolo di confronto, perché riguarda appunto capannoni artigianali e non agricoli. Per essi comunque i canoni rilevati sono di 2,4-2,9 €/mq mese, ossia 28,8-34,8 €/mq anno. Considerando anche soltanto 2,5 €/mq mese, un canone annuo di 7.500,00 € (ossia 625 €/mese) corrisponderebbe a un capannone di soli 250 mq, mentre i capannoni hanno una superficie commerciale di 6.048 mq e la quota di 794/1875 corrisponde quindi (idealmente) a 2.561 mq, ossia dieci volte tanto.

E' dunque evidente che il canone anzidetto **non è congruo.-**



7.6.- VALUTAZIONE

7.6.1.- Criteri seguiti nella stima

E' possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, riferendoci per analogia a capannoni industriali nella zona più vicina e tenendo il debito conto delle differenze specifiche.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguglio proposti dallo stesso Ente;
Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal recente D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (..) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.”*

7.6.2.- Stima dell'intero

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 7.3, punti 7.3.2.1, 7.3.3.1., 7.3.4.1, 7.3.5.1 e 7.3.6,-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* e per l'adeguamento alle normative di sicurezza vigenti è stata eseguita nei precedenti punti 7.4.3. e 7.4.4.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2018 in Comune di Veggiano - zona agricola vi sono stati passaggi di proprietà statisticamente rilevanti solo per le abitazioni. Tuttavia la struttura dei capannoni è quella tipica dei capannoni artigianali a struttura metallica leggera (priva di carroponete) e quindi i costi di costruzione sono analoghi. Si può dunque fare riferimento alla zona artigianale di Cervarese Santa Croce, che si trova a circa 2 km. in linea d'aria per la quale (vedi Allegato 7.12) i valori unitari per capannoni tipici erano:

- da €/mq 400 a €/mq 550

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte posizione in zona agricola, quota ideale di proprietà non stralciabile in natura, altezza interna inferiore alla media ed entità notevole, che riduce la platea dei potenziali acquirenti; d'altra parte presenza di una attività già avviata nonché di impianti fissi e attrezzature dedicate superiori alla norma)



Considerato inoltre che in zona agricola il costo del terreno incide sul costo complessivo dell'immobile assai meno che nelle zone urbanizzate, si assegna il seguente valore unitario, che tiene conto di quanto sopra esposto, degli impianti di servizio (autoclave, riscaldamento, cabina elettrica ecc.) nonché della presenza negli edifici di un impianto fotovoltaico gestito da terzi (precedente punto 7.3.9):

- €/mq 320,00 per i quattro capannoni (di mq 1.512 ciascuno) e lo scoperto esclusivo (mq 12.703 ragguagliati a 738)
A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-10%** del valore stimato (data l'età degli immobili non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: € 1.200,00 per la regolarizzazione urbanistica – che si riduce alla correzione delle planimetrie catastali, v. precedente punto 7.4.3 e inoltre € 12.000,00 per adeguare l'impianto di riscaldamento alle norme di sicurezza (v. punto 7.4.4) per un totale di € **13.200,00**.
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -10% (l'età degli immobili è relativamente alta e per conseguenza il suo stato manutentivo, nonostante gli interventi di ripristino è inferiore alla media);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'affitto della quota ideale di 794/1875 sugli immobili – qualunque sia il giudizio sulla validità di tale contratto – per quanto si è visto non ostacola la gestione aziendale);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Capannone n.1	1512	320,00	483.840,00	
b	Capannone n.2	1512	320,00	483.840,00	
c	Capannone n.3	1512	320,00	483.840,00	
d	Capannone n.4	1512	320,00	483.840,00	
e	Scoperto ragguagliato	738	320,00	236.160,00	
F	Totale valore stimato per gli immobili €				2.171.520,00
g	<i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €				-217.152,00
h	<i>A dedurre:</i> costo stimato per la catasto (punto 7.4.3) e sicurezza (7.4.4): €				-13.200,00
i	<i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 10% sul valore così ridotto: €				-194.116,80
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					1.747.051,20

arrotondabili a € **1.747.000,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.



7.6.3.- Stima dell'intero aggiornata al 2020

Nel corso dell'ultimo anno, per i noti motivi, tutto il settore dell'allevamento agricolo ha subito una forte riduzione di fatturato, essendo venuta praticamente a mancare la quota parte di clientela costituita dal settore ristorazione. Secondo i gestori del lotto 7 tale riduzione è stata del 30% circa²⁰, e questo dato coincide con quello ricavato dallo scrivente tramite una fonte diversa dello stesso settore.²¹ Poiché le strutture in esame possono essere adibite solo a questo scopo, appare corretto ridurre nella stessa misura i loro valori di stima. Si ottiene pertanto la seguente tabella valutativa:

	costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Capannone n.1	1512	225,00	340.200,00	
b	Capannone n.2	1512	225,00	340.200,00	
c	Capannone n.3	1512	225,00	340.200,00	
d	Capannone n.4	1512	225,00	340.200,00	
e	Scoperto ragguagliato	738	225,00	166.050,00	
F	Totale valore stimato per gli immobili €				1.526.850,00
g	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: €</i>				-152.685,00
h	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-13.200,00
i	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 10% sul valore così ridotto: €</i>				-136.096,50
Totale valore stima al netto delle detrazioni: €					1.224.868,50

Arrotondabili a € 1.224.900,00.-

7.6.4.- Possibilità di stralcio della quota pignorata in natura

Anzitutto una premessa: i capannoni sono quattro mentre la quota pignorata (794/1875) è del 42,35% circa. Poiché la sola divisione possibile è il raggruppamento dei capannoni a due a due, rimane un conguaglio notevole (pari al 7,65% circa del valore) che potrà essere eventualmente ridotta assegnando l'intera quota pignorata sul lotto 6 (per un valore stimato di € 117.000,00) agli attuali comproprietari non pignorati.

Quanto sopra premesso, la sola divisione possibile è evidentemente quella riportata in Allegato 51, che assegna i due capannoni più a Ovest, con il terreno di pertinenza (mq 7.202 circa) e servitù attiva di passaggio (per l'accesso) alla quota pignorata e la parte a Est con una superficie scoperta più ampia (mq 10.580) e servitù di passaggio passiva (oltre al lotto 6) agli attuali comproprietari; la stradina di accesso infine dovrebbe rimanere comune.

²⁰ Vedi verbale 2, punto 3

²¹ Si tratta precisamente della _____ attualmente oggetto del concordato preventivo n. 31/2019 (v. successivo punto ..)



Per realizzare questo progetto occorrerebbe però (come indicato nel verbale n.2 del 15.12.2020):

- a) Separare i due **impianti di riscaldamento**, intercettando i tubi di collegamento coi due capannoni a Ovest e costruendo a servizio di questi due impianti una nuova centrale termica della potenza di 500.000 Kcal/h (581,40 kW) coi relativi apparati di sicurezza; il tutto al costo stimato di € 60.000,00;
- b) Separare gli **impianti elettrici** della parte Ovest da quelli della parte Est. Poiché il frazionamento di un immobile comporta la richiesta del certificato di agibilità per entrambe le parti frazionate²², entrambi gli impianti elettrici – come quelli termici - dovranno disporre di una nuova dichiarazione di conformità, il che comporta l'adeguamento alle norme CEI attuali, ossia le 64-8, e per conseguenza *il rifacimento di entrambi gli impianti*, che sono stati realizzati nel 1980, ossia quarant'anni fa. In particolare si dovranno sostituiti tutti i cavi (che ora devono essere ignifughi e a sezione maggiore di quella allora consentita, per ridurre l'effetto Joule); dei quadri (che ora devono essere IP 55) delle prese e dei frutti. Si può stimare, in linea di massima, un costo di € 3,50 per mq di capannone. Trattandosi di quattro capannoni di mq 1.512 ciascuno, il costo complessivo si può stimare in € (4 x 1.512 x 3,50 =) € 21.168 arrotondabili in € 21.200,00.
- c) Dotare anche i due capannoni separati di un **generatore elettrico** di emergenza da 50 kW, al costo preventivato di € 10.000,00;
- d) Separare i due **impianti idrici** con lo scavo di un nuovo pozzo, posto che ciò sia consentito dalle norme ARPAV regionali vigenti. Se questo non è consentito occorrerà una pompa indipendente sullo stesso pozzo e relativo depuratore; il tutto al costo stimato – in linea di massima – di € 10.000,00
- e) Sarebbe inoltre opportuno separare anche fisicamente i due blocchi con una **rete metallica**; tuttavia poiché questo non è strettamente necessario (basta infatti indicare chiaramente il confine sul terreno) questo costo *non viene qui preso in considerazione*.
- f) **Spese tecniche e amministrative**: SCIA o Permesso di Costruire presso il Comune di Veggiano²³, eventuali oneri edilizi, pratiche VV.F. e INAIL per la centrale termica, pratiche ARPAV per il pozzo

²² La segnalazione certificata di agibilità, e quindi la conformità degli impianti, è richiesta in caso di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione, risanamenti e ristrutturazioni edilizie..

²³ L'incertezza è dovuta al fatto che per un incremento di unità immobiliari potrebbe essere anche sufficiente una SCIA; ma se vi sono anche modifiche volumetriche e prospettiche occorre un permesso di costruire.



e la nuova gestione, stipula, registrazione e trascrizione del contratto notarile di divisione. Si stimano € 15.000,00 per le spese tecniche e € 5.000,00 per le spese amministrative.

Complessivamente quindi lo stralcio in natura avrebbe un costo stimato – in linea di massima – in € **126.200,00.-**

7.6.5.- Fattibilità tecnica e amministrativa

Anche con questi costi, tuttavia, non è sicuro che l'operazione si possa realizzare. Infatti:

- 1) Non è detto che l'ARPAV consenta che nello stesso sito vengano inserite due attività indipendenti in luogo di una, anche se la superficie complessiva di allevamento non cambia.
- 2) Lo stesso vale per i contratti di erogazione di energia elettrica.
- 3) La nuova azienda dovrebbe ripartire da zero, con nuovi contratti di fornitura e una nuova clientela;
- 4) E, soprattutto, l'approvazione all'incremento di unità immobiliari da parte del Comune di Veggiano è tutt'altro che probabile: infatti, come si è visto al precedente punto 7.4.1, nel Piano degli interventi questa azienda, che si trova in zona di interesse paesaggistico e naturalistico, è inclusa tra le *attività produttive da bloccare*.

Per tali attività l'articolo 17.2 delle NTA prevede solo gli interventi previsti dal DPR 380/2001 all'art. 3, comma 1, lettere a, b e c:

17.2 Attività esistenti da bloccare

Sono da considerarsi da bloccare:

- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone significative che abbiano già raggiunto i requisiti di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.;
- le attività produttive ricadenti all'interno delle zone agricole, non individuate come attività da confermare.

17.2.1 Modi di intervento

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, del DPR 380/2001 e s.m.i..



- A. "interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- B. "interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- C. "interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- D. "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Poiché ad avviso dello scrivente il frazionamento di una unità immobiliare in due unità immobiliari autonome e indipendenti non si può configurare né come manutenzione ordinaria né come manutenzione straordinaria né come risanamento conservativo, dalla collazione tra le NTA e il DPR 380/01 si evince che per affinché questo progetto sia approvato occorrerebbe prima approvare una variante puntuale al P.I. di Veggiano; e questo, dato il riconosciuto interesse naturalistico del contesto, è assai poco probabile.

Se ne conclude che questo compendio immobiliare quasi sicuramente non è divisibile; di sicuro comunque **non è comodamente divisibile**.

7.6.5.- Stima della quota pignorata di 794/1875

Non essendo la quota facilmente stralciabile in natura, nella determinazione dei valori unitari si è già tenuto conto della minore appetibilità di una quota ideale su un immobile rispetto alla proprietà dell'intero. Pertanto il più probabile valore di mercato della quota pignorata è di € $(1.224.868,50^{24} \times 794/1875 =)$ 518.690,98, arrotondabili a € **518.700,00** che pertanto costituiscono il suo più probabile valore di mercato.-

7.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEGLI IMMOBILI

In ottemperanza al punto 8 del quesito, che recita:
"indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente."
 Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche degli edifici (ovviamente senza tenere conto dell'impianto fotovoltaico):

²⁴ Si prende in questi casi il valore non arrotondato, per evitare di eseguire l'arrotondamento due volte.



1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate/estese rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** Benché la concessione edilizia sia stata rilasciata nel 1979, gli edifici risultano progettati nel 1977, quindi sono anteriori all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 308/78 che per la prima volta impose misure di isolamento termico nei capannoni; tuttavia coperture e controsoffitti ora sono in sandwich di poliuretano, che garantisce un certo isolamento e nella stagione estiva sono ombreggiati dai sovrastanti pannelli fotovoltaici.
3. **Tetto ventilato:** non esiste in quanto tale; tuttavia i pannelli, come detto, svolgono una funzione sostanzialmente analoga a quella di un tetto ventilato
4. **Infissi esterni:** con policarbonato cellulare
5. **Impianto di riscaldamento:** centralizzato, con una centrale termica ubicata nel terzo capannone, dotata di due caldaie ICI CARBOFUEL con bruciatore a gasolio ECOFLAM da 500.000 Kcal/h e fasci di tubi d'acqua calda che corrono lungo le pareti; vi è inoltre un impianto di aerazione e ventilazione.
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** assente
7. **Impianti di raffrescamento:** assenti
8. **Impianto fotovoltaico:** è presente un grande impianto fotovoltaico, ma essendo gestito da terzi non è al servizio di questi immobili.

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in classe G; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

7.8.- ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 7

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

A) Allegati già depositati con la CTU nella procedura esecutiva:

37. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
38. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
39. Nota trascrizione ai nn. 14377-10275 - costituzione diritto di superficie;
40. Ubicazione immobili;
41. foto satellitare;
42. Certificato di Prevenzione Incendi del 17.06.1980 (scaduto)
43. Concessione edilizia del 30.06.1979;
44. Concessione edilizia in variante n. 52/80 rilasciata il 03.09.1990;
45. Concessione edilizia 73/83 del 24.03.1984 (muretto recinzione)
46. Concessione edilizia in sanatoria n. 12/85 del 15.02.1988 (rete fognaria)
47. Contratto di affitto registrato a Vicenza il 09.02.2015 al n. 365
48. Valori O.M.I. per una zona vicina
49. n° 41 fotografie (lotto 6 compreso)
50. Computo delle aree

B) Elaborati da depositare con la presente perizia:

51. Progetto di massima divisionale



8.- OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI PERIZIA E RELATIVI COMMENTI

8.1.- OSSERVAZIONI DELLA CTP SORATO E RELATIVI COMMENTI

8.1.1.- Prima osservazione: sul valore unitario di stima

La CTP, pur dichiarandosi in disaccordo coi presupposti teorici sui quali il CTU si è basato, trova tutto sommato congruo il valore unitario proposto:

In ogni caso, si ritiene il valore così proposto dal CTU corrispondente al più probabile valore di mercato della quota indivisa di 1/2.

Fatte salve però le detrazioni per Eternit nei capannoni 1 e 2, che si riserva di trattare in una osservazione successiva.

8.1.2.- Commento

L'osservazione non richiede commento. Per quanto riguarda la presenza di Eternit, vedi i successivi punti 8.1.15 e 8.1.16.

8.1.3.- Seconda osservazione: sulla divisibilità dell'immobile

La CTP concorda sul progetto divisionale proposto al punto 2.6.4, ma propone che sia diviso anche il terreno di pertinenza:

peritale, permettendomi, però, di suggerire la divisione anche del terreno di pertinenza come da grafico qui allegato e della figura che segue: è sufficiente prolungare la linea di divisione del capannone, come proposta dal CTU, sia verso Ovest che verso Est fino alla pubblica via, con conseguente asservimento di un'area da adibire ad accesso, colorata in verde nel grafico qui riportato (ha più senso dividere lo scoperto con un accesso comune ai capannoni che lasciare in comunione tutta l'area di mq. 19.139).



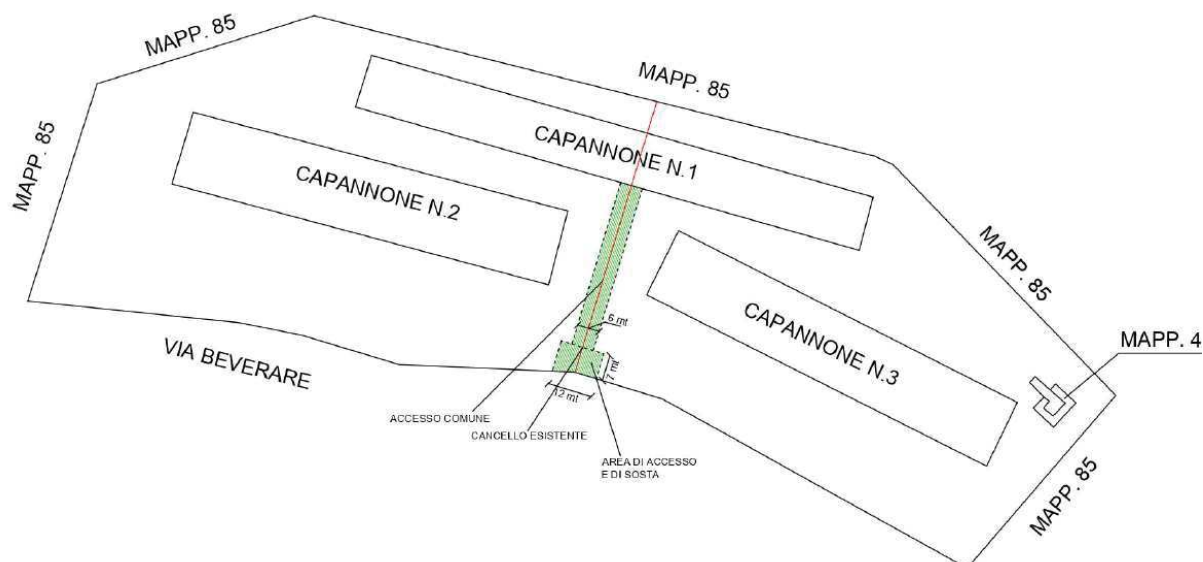


Figura 56 – variante alla divisione del lotto 2 proposta dalla CTP Sorato

8.1.4.- Commento

La proposta, in sintesi, è di lasciare in comune solo l'area indispensabile per l'accesso ai capannoni, ossia quella indicata in verde nella figura 56. La variante in se stessa non comporta problemi particolari: la lieve differenza di superficie tra le due parti, considerato anche che ai contatori ENEL del mappale 455 si accede dall'esterno, può essere eventualmente compensata spostando il confine dello scoperto sul retro del capannone 1.

Nulla pertanto osta a una soluzione del genere, alternativa a quella di lasciare il terreno scoperto in comune. Si osserva però che tale divisione dovrebbe rimanere sul piano immateriale, ossia trovarsi solo nelle planimetrie catastali e non sul terreno: se infatti la si volesse materializzare occorrerebbe una lunga recinzione con due grandi cancelli scorrevoli, e un'opera del genere oltre ad avere un costo notevole ostacolerebbe la manovra degli automezzi tra i capannoni.

8.1.5.- Terza osservazione: costi delle opere divisionali

Per quanto riguarda il costo delle opere necessarie alla divisione, stimato dal CTU (punto 2.6.4.) in complessivi € 57.000,00, la CTP ritiene che esso possa essere inferiore, secondo la tabella di confronto che segue:

voce		Stima CTU	Stima CTP
a)	Opere edili	3.500,00	2.500,00
b)	Separazione e aggiornamento impianti elettrici	21.100,00	12.000,00
c)	Separazione dei contatori	1.000,00	1.000,00
d)	Nuovo generatore elettrico di emergenza	10.000,00	6.000,00
e)	Separazione degli impianti idrici (nuova condotta)	3.400,00	1.500,00
f)	Nuovo impianto idrico in autoclave	5.000,00	4.000,00
Sommano lavori: €		44.000,00	27.000,00
g)	Spese tecniche	8.000,00	8.000,00
h)	Spese amministrative	5.000,00	3.500,00
Totale costi: €		57.000,00	38.500,00

8.1.6.- Commento

In ogni stima a corpo un margine di arbitrarietà è inevitabile; la CTP non dice come è arrivata ai suoi valori, tranne che per quello sub e); dal canto suo il CTU ha cercato per quanto possibile di fondare i suoi su riscontri concreti e oggettivi. Quelli che ha trovato sono:

- Per la voce b) (impianti elettrici): il costo approssimativo di € 3,50 per mq di capannone per un impianto elettrico industriale è quello comunemente adottato in letteratura per i preventivi di massima;
- Per la voce d) (generatore elettrico di emergenza da 50 kW) il costo del generatore nuovo è stato individuato confrontandosi coi comproprietari del lotto 7 (punto 4.b del verbale n.2 del 15.12.2020) che ovviamente ne erano al corrente, avendone acquistato un altro;
- Per la voce e) è stato eseguito un computo analitico sulla base del prezzario regionale della Regione Veneto. La CTP afferma che il condotto dell'acqua si può lasciare all'esterno, risparmiando i costi di taglio pavimentazione, scavo trincea, rinterro e ripristino pavimentazione. In questo modo però ci troveremmo un condotto idrico DN 60 (ossia di ben 6 cm di diametro) posato sulla pavimentazione per almeno 50 metri, con ovvi pericoli di gelo invernale e ostacoli alla manovra degli automezzi, e inoltre con possibilità di rotture accidentali che interromperebbero l'indispensabile afflusso idrico ai volatili.

Rimane il fatto che, anche con le riduzioni di stima e i risparmi proposti dalla CTP, i costi della divisione sarebbero comunque consistenti.

La CTP afferma che questi costi sono irrilevanti a fronte della maggiore appetibilità che la quota frazionata avrebbe sul mercato. Probabilmente una quota frazionata è in effetti più appetibile di una quota ideale; tuttavia, da che la divisione è stata chiesta, oggi l'alternativa non è più tra vendere una quota frazionata o una quota ideale, bensì tra vendere *tutto l'immobile* (assegnando ai comproprietari non eseguiti che hanno chiesto la divisione la quota loro spettante del ricavato) o venderne la parte frazionata da sola; e rispetto all'immobile intero una sua frazione sicuramente non è più appetibile.

8.1.7.- Quarta osservazione: fattibilità amministrativa della divisione

In risposta ai problemi tecnici e amministrativi della divisione, esposti dal CTU al precedente punto 2.6.5. (incertezza sul consenso dell'ARPAV a dividere in due l'allevamento, incertezza sulla disponibilità dei fornitori di energia elettrica e acqua potabile a sdoppiare i contratti e, soprattutto, disponibilità del Comune ad approvare un frazionamento con allevamento in area vincolata e difficoltà ad avviare una nuova azienda) la CTP afferma di avere personalmente verificato la fattibilità del progetto presso gli enti preposti, e che quindi a suo giudizio l'immobile è comodamente divisibile:



2. Quanto all'ARPAV e alle forniture idro-elettriche, da verifica della scrivente, nulla osta.

3. Null'altro si ravvede quale impedimento amministrativo secondo le verifiche della scrivente presso gli Enti preposti.

Si conclude pertanto che il bene in comproprietà è comodamente divisibile.

8.1.8.- Commento

Allo scrivente CTU, sulla base della sua esperienza di progettista, sembra ben poco probabile – se non del tutto impossibile – che un pubblico ufficiale quale è un tecnico comunale si impegni preventivamente ad assicurare l'approvazione di un progetto edilizio che non gli è stato presentato ufficialmente, e tanto più quando progetto, come nel nostro caso, presenti punti di contrasto con una disposizione urbanistica vigente, quale è l'art. 34 N.T.O. del Piano, che vieta i nuovi allevamenti intensivi all'interno delle zone vincolate: in questi casi di solito l'ufficio tecnico chiede di presentare prima materialmente il progetto, sul quale poi si riserva di dare la propria valutazione.

E comunque, anche ammesso che la divisione fisica di questi immobili sia fattibile tecnicamente, rimane sempre il problema dell'avviamento di una nuova azienda contigua a un'azienda concorrente già avviata.

Tutto ciò, unitamente ai costi di cui si è già detto, a parere dello scrivente esclude il concetto di 'comoda divisibilità'.

8.1.9.- Quinta osservazione: ancora sul valore di mercato

Nelle pagine da 5 a 7 delle sue osservazioni la CTP contesta la definizione di 'valore di mercato' data dal CTU secondo la teoria estimativa e afferma, in buona sostanza, che oggi per determinare tale valore occorre prendere in considerazione anche fonti diverse dai contratti di compravendita; tra queste include perizie di stima e decreti di trasferimento.

8.1.10.- Commento

Si tratta di una divergenza di opinioni puramente teorica che, alla luce del riconoscimento di congruità dei valori indicati dal CTU (vedi precedente punto 8.1.1) è anche del tutto priva di riferimenti concreti; pertanto lo scrivente preferisce lasciarla da parte: questo testo è già lungo abbastanza, e imbarcarsi in discussioni teoriche superflue può solo annoiare chi è costretto per dovere a leggerlo.



8.1.11.- Sesta osservazione: ancora sul contratto di affitto

- Relativamente al contratto d'affitto, il CTU pur riconoscendo che il prezzo di affitto non è congruo e quindi da non tenerne conto ai fini estimativi, commenta, scendendo immotivatamente sul piano personale dell'azienda. In ogni caso tale incongruità del canone, aggiunto al fatto che la sola locazione (nel mercato immobiliare) ostacola la determinazione del probabile valore di mercato e origina motivo di inappetibilità delle offerte di acquisto, tutto ciò deve essere considerato nella svalutazione del valore dell'immobile almeno nella misura del 10%. D'altronde il giudizio sulla "rimovibilità" di tale contratto di locazione è rimessa al solo C.T.U. e anche nell'ipotesi che tale giudizio sia fondato, la relativa conferma giurisdizionale richiederebbe tempo e margine di rischio. Questa circostanza andrebbe riportata sul bando di gara.

8.1.12.- Commento

Il senso della prima parte di questa osservazione non è facile da interpretare, ma sembra in buona sostanza che qui si contesti al CTU di essere 'sceso sul piano personale dell'azienda' per considerare il contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Il CTU precisa anzitutto che il 'piano personale dell'azienda' non è cosa che lo riguarda. Egli ha solo osservato due circostanze oggettive, e precisamente:

- a) Che questo contratto di affitto appare nullo per indeterminazione dell'oggetto, avendo per oggetto non un concreto immobile produttivo, ma una quota ideale della proprietà su di un immobile produttivo, il quale oltretutto, alla prova dei fatti e per diretta ammissione dell'interessato, è condotto esclusivamente dall'altro proprietario (vedi precedente punto 2.8.1.6);
- b) '*Ad abundantiam*', poiché detto contratto riguarda anche (ma stavolta per intero, e quindi con oggetto determinato) l'altro immobile in Campagna Lupia, con l'assegnazione di quell'immobile al suo stesso locatario (da parte del Tribunale di Venezia, in data il 27.10.2016) quella parte del contratto è venuta a cessare per mancanza di causa: nessuno può infatti locare un immobile a se stesso. Poiché il canone era unico e non frazionato, per la parte residua le parti avrebbero dovuto semmai stipulare un nuovo contratto *ad hoc*; ma essendo nel frattempo intervenuto (in data 27.07.2016) l'atto di pignoramento,



questo nuovo contratto non sarebbe stato opponibile alla procedura.

Da ultimo la CTP chiede che questa circostanza (che ritiene ostativa alla vendita) sia citata nel bando di gara. La cosa ovviamente non riguarda il CTU, ma va rimessa all'opportuna valutazione del G.E. e del Custode.

8.1.13.- Settima osservazione: ancora sull'impianto fotovoltaico

La CTP torna su questo argomento aggiungendo che l'impianto appartenente a terzi comporta un deprezzamento perché impedisce di cambiare la copertura per trasformare l'immobile per usi diversi da quello di allevamento avicolo:

- il vincolo derivante dall'impianto fotovoltaico (diritto di superficie) sulle intere coperture dei capannoni vincola il "libero mercato" dell'immobile, ovvero, il proprietario non può liberamente vendere quei capannoni al miglior offerente per l'intero giusto prezzo, meglio ancora quei capannoni possono essere venduti solo a chi può interessare la stessa destinazione avicola e non altre destinazioni che richiedano rifacimento del tetto perché in tal caso non si potrebbe fare, pertanto, non è possibile convertire l'immobile ad altri tipi di produzione artigianale e/o industriale e ciò costituisce un forte deterrente sulla valutazione di quell'immobile e sulla sua immissione nel mercato. Per tale peso lo scrivente CTP conferma la necessità di svalutare quei capannoni di almeno il 10%.

8.1.14.- Commento

Il fatto che, in una eventuale trasformazione dell'immobile per usi diversi, non si possa modificare la copertura non costituisce per l'eventuale acquirente una limitazione, poiché questi immobili *in ogni caso* non si possono adibire a usi diversi da quello di allevamento avicolo intensivo, e questo per le ragioni esposte al precedente punto 2.8.1.10 – terzo capoverso e nella correlata nota 15.

8.1.15.- Ottava osservazione: ancora sul controsoffitto in Eternit

Quanto alla presenza dell'amianto la CTP afferma che '*il C.T.U. non sembra in grado di escluderla*' e che anzi, per quel che ne sa, quando è stato



installato l'impianto fotovoltaico l'amianto

sul controsoffitto (sotto il manto di copertura) è rimasto tale e quale, come è ora esistente e lo smaltimento di tale materiale, o il suo "confinamento" (rivestimento) comporta un costo che deve essere detratto dal valore di stima per un importo indicativo di non meno di **euro 120.000,00** corrispondente a circa €40/mq. (1/2 capannone -1- = mq. 965,00 + intero capannone -2- mq. 2054). Anche questa circostanza, qualora fosse riportata nel bando d'asta, ridurrebbe la domanda di acquisto e ne abbasserebbe il prezzo.

8.1.16.- Commento

Il CTU è certo che il controsoffitto dello stabilimento 3 *non può essere* in cemento-amianto, dato che quella copertura è stata integralmente rifatta (strutture portanti comprese) nel 2004, quando l'amianto era fuorilegge – e quindi non più reperibile - ormai da dieci anni. Poiché dalle foto scattate i controsoffitti degli stabilimenti 1 e 2 appaiono uguali a quello dello stabilimento 3, per la proprietà transitiva il CTU ritiene che essi pure siano costituiti da un materiale analogo.

Ma anche nella denegata ipotesi che quei controsoffitti siano davvero in cemento-amianto, ciò non comporterebbe la necessità di smaltirli: essi infatti non si trovano in locali destinati al soggiorno di persone; inoltre nelle foto appaiono in buone condizioni e, trovandosi all'interno e protetti dagli agenti atmosferici, sicuramente dureranno almeno quanto lo stabilimento nel quale sono inseriti e il problema semmai si presenterà solo al momento – oggi non prevedibile - della sua demolizione. Di un evento che appartiene a un lontano futuro, e non si può prevedibilmente collocare nel tempo, non è possibile tenere conto in una valutazione di stima riferita all'attualità.

8.1.17.- Nona osservazione: ancora sulla cabina elettrica

- Relativamente all'utilizzo dell'energia elettrica proveniente da altra cabina privata proprietà di terzi, su altro fondo di altro comune (Campagna Lupia), costituisce un vincolo non indifferente ai fini del valore di mercato dei capannoni da dividere, perché qualsiasi potenziale acquirente potrà liberamente dedurre che l'energia elettrica da un momento a



l'altro possa essere limitata se non esclusa. Ciò comporta un peso nella determinazione del valore di mercato non inferiore al 5% del valore dei capannoni. L'eventuale costituzione di servitù richiederebbe comunque, a sua volta, un accertamento giudiziale: valgono dunque le osservazioni sopra esposte in riferimento al contratto di locazione, anche per quanto concerne le indicazioni sul bando di gara.

8.1.18.- Commento

La deduzione del potenziale acquirente sarebbe magari libera, ma sicuramente errata: da quando i due immobili hanno proprietà diverse la servitù attiva del lotto 2 sulla cabina elettrica è automaticamente costituita; pertanto ogni arbitraria limitazione o esclusione della fornitura di energia elettrica agli impianti in Piove di Sacco sarebbe un atto illecito e comporterebbe il risarcimento del danno. Questo però non significa che la separazione dei due contatori non vada fatta (vedi precedente punto 2.8.2.4, terzo capoverso)

8.2.- OSSERVAZIONI DELL'AVV. PANZERI E RELATIVI COMMENTI

8.2.1.- Prima osservazione: presa d'atto dell'avvenuta integrazione

L'avvocato Panzeri, per la _____, constata in primo luogo che i gravami dei quali ha chiesto l'inserimento tra le trascrizioni sono stati inseriti.

8.2.2.- Commento

L'osservazione non richiede commento.

8.2.3.- Seconda osservazione: sulla eventuale divisione degli immobili

Preso atto dei progetti divisionali e delle valutazioni sulla divisibilità – sostanzialmente negativa quella del CTU e positiva da parte del CTP Sorato – il Legale interviene in merito precisando che 'qualsiasi opera (specie agli impianti elettrici) prevista dai progetti divisionali, che venissero effettivamente realizzati, dovrà essere compiuta in modo tale da non arrecare pregiudizio alcuno a'.

Questo perché – come egli precisa in seguito – il funzionamento degli impianti fotovoltaici costruiti sugli immobili pignorati:



- deve essere sempre costante, continuo e regolare: qualsiasi improvvisa e non programmata interruzione avrebbe rilevanti conseguenze negative addirittura sulle performances economico-finanziarie del connesso fondo comune di investimento, con potenziali danni anche ai suoi sottoscrittori;
- rende necessario l'accesso periodico ai cespiti pignorati secondo un calendario di interventi manutentivi, il quale necessita sia rigorosamente e puntualmente rispettato per le stesse ragioni già esposte al precedente *bullet point*;
- rende altresì necessario possibili interventi di massima urgenza (quali ad esempio quelli dovuti ad un “fermo impianti”), che per stessa natura rendono sostanzialmente impossibile una loro preventiva programmazione e calendarizzazione, con necessità – invece – di tempestivo, celere e libero accesso ai compendi pignorati.

Pertanto la società ritiene che il

(preventivo e non solo) suo coinvolgimento – anche tramite la società che si occupa della gestione, manutenzione e funzionamento degli impianti fotovoltaici – nell'eventuale fase esecutiva dei progetti divisionali dei beni pignorati pare quantomeno doveroso e necessario; anche solo per finalità di coordinamento tra i relativi interventi ed opere, da una parte, ed il regolare e continuo funzionamento degli impianti fotovoltaici, dall'altra. Ciò non soltanto a tutela degli interessi di ma anche di quelli di tutti i soggetti coinvolti nel presente giudizio e nella collegata procedura esecutiva pendente di fronte al Tribunale di Padova.

8.2.4.- Commento

L'osservazione è posta solo in via cautelativa, nell'eventualità di una divisione dei lotti; si precisa comunque che in tal caso gli impianti elettrici



sui quali si dovrebbe intervenire sono solo quelli di alimentazione dei capannoni, che esistevano anche prima che l'impianto fotovoltaico fosse installato e non sono collegati in alcun modo con questo, che dispone di un proprio contatore con linea elettrica separata.

8.2.5.- Terza osservazione: sulla ventilata bonifica del cemento-amianto

‘Lo stesso vale anche per eventuali interventi di bonifica e smaltimento che si rendessero necessari qualora sulla presunta presenza di controsoffitti in Eternit si giungesse ad una conclusione diversa da quella del CTU.’

8.2.6.- Commento

L'osservazione non richiede commento.

8.3.- ALLEGATI A OSSERVAZIONI E COMMENTI

- 52. Osservazioni della CTP Sorato in data 25.01.2021
- 53. Osservazioni dell'avv. Panzeri in data 26.01.2021



9.- CONCLUSIONI

Quanto sopra esposto, in adempimento a quanto richiede il quesito peritale, il CTU può ora rispondere come segue:

- A) Nei precedenti capitoli 2.2 (per il lotto 2) e rispettivamente 6.2 (per il lotto 6) e 7.2 (per il lotto 7) i richiesti accertamenti di iscrizioni e trascrizioni sono stati aggiornati, in particolare per quanto riguarda la citazione esplicita (per i lotti 2 e 7) dei gravami di servitù venutisi a creare con l'atto di cessione del diritto di superficie, che hanno avuto trascrizioni separate;
- B) Per quanto riguarda la divisibilità dei lotti, per verificarla lo scrivente CTU ha redatto due progetti di massima: uno per il lotto 2 (descritto al precedente punto 2.6.4 e riportato in Allegato 29) e uno per il lotto 7 (descritto al precedente punto 7.6.4 e riportato in Allegato 51); per parte sua la CTP Sorato ha inoltre proposto una variante al primo progetto, allegata alle sue osservazioni e riportata nella figura 56 al punto 8.1.3. Tutti questi progetti comportano costi notevoli (stimati ai medesimi punti 2.6.4 e 7.6.4) e inoltre per essere approvati richiedono che siano modificate (o almeno interpretate in senso favorevole ai richiedenti):
- Per il lotto 2 la norma del P.I. di Piove di Sacco che vieta i nuovi allevamenti intensivi nelle aree vincolate²⁵ e
 - Per il lotto 7 la norma del P.I. di Veggiano che inserisce l'azienda in esame tra le 'attività produttive da bloccare', nelle quali sono consentiti solo interventi di manutenzione e risanamento conservativo²⁶.

Quanto sopra esposto rende una eventuale divisione di tali immobili probabilmente difficile da realizzare e sicuramente non 'comoda'.

- C) Infine lo scrivente CTU, considerata la crisi di mercato che attraversa questo settore, crisi che è stata causa di altre procedure delle quali ha avuto conoscenza diretta, ha aggiornato i valori di stima per i lotti 2 e 7. Detti valori di stima aggiornati si trovano ai precedenti punti 2.6.3 e 7.6.3.-

Esaurito con questo il compito affidatomi, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova, 10.02.2021

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)

²⁵ Ossia dovrebbe passare la tesi che il frazionamento in due parti del complesso con vendita di una parte a terzi non comporta la costituzione di un allevamento nuovo.

²⁶ Ossia dovrebbe passare la tesi che il frazionamento dell'azienda in due parti autonome è una operazione che rientra nella manutenzione straordinaria.

