

TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni

PROCEDURA ESECUTIVA N° 140/2020

(G.E. dott.ssa Manuela Elburgo prossima udienza 08.06.2021)

Promossa da: Lucrezia Securitisation srl

Contro:

Custode: notaio Alessia Callegari

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



AVVERTENZA PER IL LETTORE

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-

B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10** e riquadrati



SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| 0.- PREMESSE..... | 3 |
| 0.1.- Incarico e quesito | 3 |
| 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali | 4 |
| 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita | 4 |
| 1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI | 5 |
| 1.1.- Catasto Terreni | 5 |
| 1.2.- Catasto Fabbricati..... | 5 |
| 1.3.- Confini..... | 5 |
| 2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO..... | 5 |
| 2.1.- Trascrizioni | 6 |
| 2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli | 6 |
| 2.3.- Iscrizioni..... | 6 |
| 2.3.- Titolo di provenienza | 7 |
| 2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale | 7 |
| 2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi | 7 |
| 3.- DESCRIZIONE | 8 |
| 3.1.- Edificio in generale | 8 |
| 3.2.- Interno | 9 |
| 3.3.- Copertura..... | 10 |
| 4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA | 11 |
| 4.1.- Disposizioni urbanistiche | 11 |
| 4.2.- Provvedimenti di assenso | 11 |
| 4.3.- Difformità riscontrate | 12 |
| 4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute | 12 |
| 5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE..... | 14 |
| 5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione..... | 14 |
| 5.2.- Stato attuale di occupazione | 14 |
| 6.- VALUTAZIONE | 14 |
| 6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale..... | 14 |
| 6.1.- Criteri seguiti nella stima | 15 |
| 6.2.- Valore di capitalizzazione della copertura..... | 15 |
| 6.3.- Stima dell'immobile sottostante | 16 |
| 7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE..... | 18 |
| 8.- ALLEGATI..... | 18 |



0.- PREMESSE**0.1.- Incarico e quesito**

In data 29.10.2020 al sottoscritto ing. Rinaldo Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
 - c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
 - d) *il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) *l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
 - f) *la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - g) *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
 - h) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - i) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- j) *Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)*
- C. *Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;*
- D. *L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)*

0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

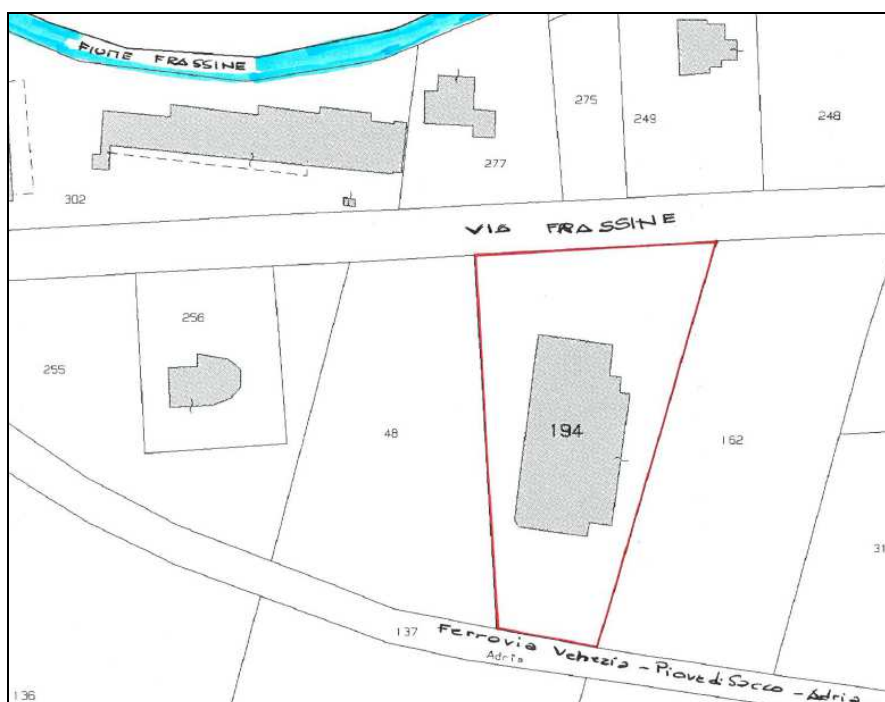
Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode.

Il Creditore è stato avvisato dallo scrivente, mediante e-mail all'avv. Filipponi in data 16.13.2020.-

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

- a) **Pignoramento** notificato il 03.07.2020 per un credito di € 470.403,02 oltre a interessi e spese a favore della LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. sul seguente bene:
- Comune di Correzzola, NCEU, Foglio 1, Mappale 194, Cat. D/7
- b) **Istanza di vendita** depositata il 21.09.2020 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**1.1.- Catasto Terreni**

Comune di Correzzola partita 1

| FOGLIO | MAPP. | QUALITÀ | CL. | Are | RD | RA |
|--------|-------|---------|-----|-------|----|----|
| 1 | 194 | E.U. | | 50 00 | | |

1.2.- Catasto FabbricatiComune di Correzzola partita intestata a:
(esecutata) Foglio 1 Mappale 194

| SUB | UBICAZIONE | Piano | CAT. | CL. | CONS. | SUP. CAT. | REND. |
|-----|-----------------|-------|------|-----|-------|-----------|----------|
| | Via Frassine 22 | T | D/7 | | | | 4.028,36 |

1.3.- Confini

| Confini Mappale 194 | a Nord | Via Frassine |
|---------------------------|---------|---------------------------------------|
| | ad Est | Mappale 162 C.T. |
| | a Sud | Ferrovia Venezia-Piove di Sacco-Adria |
| | a Ovest | Mappale 48 C.T. |

**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 15.12.2020)**

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia, al 22.09.2020 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame già appartenevano alla società “

”, che li aveva ottenuti dalla società “

” in data 22.04.1993 mediante atto di **compravendita** n. 41429 rep. not. Maria Leotta di Piove di Sacco, trascritto a Padova il 24.04.1993 ai nn. 9933-7017.-

2.1.2.- In data 19.12.2006 mediante **scrittura privata** n ° 82683/11240 rep. not. Maria Leotta di Piove di Sacco trascritta a Padova il 29.12.2006 ai nn. 69622-38382, la società “

” mutò la propria ragione sociale in

2.1.3 - Infine, in data 29.07.2020 al n. 16178 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 16.12.2020 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

2.2.- Trascrizioni non pregiudizievoli

2.2.1.- In data 09.05.2000 ai nn. 17944-11225 fu costituita **Servitù di Fognatura** a favore dell' e a carico della società “

” in seguito a scrittura privata con sottoscrizione autenticata del not. Maria Leotta di Piove di Sacco in data 11.04.2000 rep. 59332, relativa al terreno censito al Foglio 1 Mapp. 194.-

2.3.- Iscrizioni

A carico della ditta esecutata vi sono le seguenti iscrizioni:

2.3.1.- In data 10.09.2009 al n. 7865, in seguito a **mutuo** per € 500.000,000 in data 04.09.2009 n° 17519/5091 rep. not. Giuseppe Mercolini di Montegrotto Terme, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 750.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco Società Cooperativa a carico della società “

2.3.2.- In data 16.08.2013 al n. 4087, in seguito a **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Padova in data 13.08.2013 al n° 8138/2013 per € 449.985,62 oltre a interessi e spese, sul bene in esame fu iscritta **ipoteca** per € 449.985,62 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO SOCIETÀ COOPERATIVA.-



2.3.3.- In data 13.05.2015 al n. 9538 fu iscritta una **citazione per accertamento di Diritti Reali** a favore del

e a carico di

Come da atto giudiziario notificato dal Tribunale di Padova il 17.04.2015 rep. 3879/2015, il Fallimento chiede di accertare e dichiarare la proprietà superficiaria della fallita

sugli impianti fotovoltaici incorporati ai beni immobili posti in Comune di Correzzola censiti nel catasto Fabbricati in sez. A Foglio 1, Mapp. 306, Mapp. 302, Mapp. 277 Sub 5, e Mapp. 194 e nel catasto Terreni al Foglio 1 Mapp. 194.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 16.12.2020 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 2.1.1., trascritto a Padova il 24.04.1993 ai nn. 9933-7017.-

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato è un capannone isolato, che in quanto tale è privo di amministrazione condominiale.

2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

La società esecutata è una persona giuridica.



3.- DESCRIZIONE



3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Correzzola, in via Frassine 22, lungo la S.P. 23 che da Pontelongo porta al capoluogo comunale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale ai primi anni '70 (la concessione edilizia è del 1971); le sue condizioni generali di conservazione sono scadenti, tranne che per l'impianto fotovoltaico, che però è di proprietà diversa.

Consta di due grandi scoperti (a Nord e Sud del fabbricato), di un'area destinata a laboratorio in prefabbricato industriale e tre ampliamenti in muratura: uno nella parte Nord destinato a uffici, una a Est (magazzino, servizi igienici e centrale termica) e uno a Sud (tettoia a sbalzo per automezzi). Il complesso è nato come stabilimento per la confezione di jeans ("Americanino") ma dal 1993 viene utilizzato per immagazzinare granaglie.

Nel 2011 sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico a 432 moduli della potenza di 99 kWp.

Struttura portante del capannone in travi e pilastri poggianti su plinti, copertura in tegoloni precompressi a Y con cupolini in eternit; controsoffitto in lamierino grecato con isolamento in lana di roccia. Gli ampliamenti hanno struttura portante in muratura intonacata, solai in laterocemento con travi tipo 'Varese', copertura piana con guaine ardesiate; la pensilina sul lato sud ha struttura a sbalzo in travi reticolari di acciaio con arcarecci in profilati di acciaio a Ω e pannelli in lamiera grecata preverniciata; gronde e pluviali in lamiera zincata.

L'area scoperta è tenuta nella parte Nord a vialetto e airole verdi, in quella Sud a cemento liscio, con recinzione di muri di cemento armato; le recinzioni laterali sono in pannelli di cemento prefabbricati, quella verso strada in ringhiera di acciaio. Cancellone pedonale a due ante con pensilina, carraio scorrevole e motorizzato (il motore non è funzionante).



3.2.- Interno

3.2.1.- Consistenza capannone e servizi

Consta di un grande locale alto 5 metri a struttura prefabbricata, nonché di alcune appendici sui lati Nord, Est e Sud.

- Dal **locale principale**, parzialmente diviso in due da un setto murario corrispondente alla pilastrata centrale, è stato ritagliato nell'angolo Nord-Ovest un locale più basso di m. 4,16x3,16 per l'alloggiamento degli inverter dell'impianto; attualmente quindi la sua superficie netta è di **812 mq.**
- Il **gruppo uffici** è una struttura rettangolare in muratura intonacata sul lato Nord, con finiture edili. La superficie complessiva è di **129 mq.**
- I **locali accessori** sono tutti in muratura e sono costituiti da un magazzino, il gruppo di servizi igienici e la centrale termica sul lato Est nonché un ripostiglio sul lato Sud per un totale di **133 mq.**
- Le **tettoie aperte** sono due sul lato Est di 14 e 44 mq, oltre alla pensilina a sbalzo sul lato Sud di 57 mq con struttura portante in travi reticolari; in tutto quindi 115 mq; considerandoli al 30% della loro superficie effettiva abbiamo in tutto **34 mq;**

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 nel caso di strutture industriali; tuttavia in questo caso, data la sua grande estensione, conviene utilizzare il metodo di calcolo normale per le strutture abitative che prevede sempre il 10% per la parte che arriva fino alla sua superficie complessiva (mq 1.106) e solo del 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di mq (5.000 - 1.106 =) 3.894 mq circa, di essi 1.106 vanno ragguagliati al 10% e i rimanenti (3894 - 1106 =) 2788 al 2% e avremo pertanto complessivamente mq (0,10 x 1106 + 0,02 x 2788 =) 166,36 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 166.-**

3.2.2.- Dotazione di impianti

La dotazione di impianti è in teoria molto ricca, ma quasi tutti sono vecchi e non funzionanti.

Oltre all'impianto fotovoltaico, del quale si è detto, ci sono un impianto di riscaldamento a gasolio, con una caldaia in ghisa Thermomec, distribuzione in acciaio con pompe binate, corpi scaldanti costituiti da convettori nella sala principale e radiatori in alluminio pressofuso negli uffici, magazzino spogliatoi; un impianto di acqua calda sanitaria con boiler elettrico, un impianto idranti antincendio ad anello, con sei cassette antincendio (tutte ora vuote e non funzionanti), un impianto di luci di emergenza e notturne esterne. Negli uffici c'era un impianto di raffrescamento a fan-coil, tutti asportati.

3.2.3.- Finiture

Nella parte produttiva, magazzino, C.T. e spogliatoi i pavimenti sono in grès rosso 7,5x15 (in cattive condizioni nella sala principale); negli spogliatoi e servizi igienici le pareti di docce e lavabi sono rivestite in piastrelle 20x20 fino a m.1,60.



Negli uffici le tramezzature sono in laterizi intonacati; i pavimenti sono generalmente in monocotture con un rivestimento in moquette tranne che nei bagni; nei bagni le pareti sono rivestite in ceramiche 20x20 fino a m. 1,60. I bagni hanno una dotazione normale (vasca, tazza, lavabo e bidet) con apparecchi in vetrochina di tipo economico e rubinetteria tradizionale. Gli infissi esterni sono in Douglas con vetri semplici, controfinestre in Alluminio anodizzato e inferriate; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in mogano; uno è in massello di mogano a riquadri. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

3.3.- Copertura



Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 99,36 kWp, che però non appartiene alla ditta esecutata, proprietaria dell'immobile () bensì alla ' (curatrice rag.

). L'impianto è stato autorizzato dal Comune di Correzzola (previa autorizzazione paesaggistica) in data 18.05.2011.

L'impianto segue l'andamento a 'shed' della copertura. È composto da 432 pannelli collettori fotovoltaici inclinati di 10° sul piano orizzontale ed esposti sostanzialmente a Sud (con una deviazione verso Ovest di 10° circa). La potenza complessiva nominale di picco, come detto, è di 99,36 kW. È stato installato nel 2011, pertanto la sua vita economica residua è convenzionalmente di altri dieci anni, ossia fino al 2031.

L'impianto è elettricamente indipendente da quello dell'edificio, e quindi tecnicamente può essere stimato e venduto come cosa a sé stante; tuttavia una vendita separata comporterebbe tre inconvenienti:

- a) La rinuncia al contratto attuale con l'ENEL, che contempla il c.d. meccanismo di 'scambio sul posto', con valori più favorevoli attribuiti all'energia prodotta;
- b) La richiesta di un nuovo punto di connessione alla rete, con relativi costi, dal momento che il contratto in vigore prevede un punto di



- connessione unico per i due impianti del fotovoltaico e di fabbricato;
- c) La stipula di un contratto notarile per la cessione del diritto di superficie sulla copertura e la costituzione di due servitù: una di accesso (per la manutenzione dell'impianto) e una seconda di cavidotto (per il nuovo attacco).

Per tali motivi le due procedure si sono accordate per una *vendita congiunta*, affinché tanto l'edificio che l'impianto siano ceduti alla stessa persona contemporaneamente.

Nelle more della vendita, però, è necessario regolare i rapporti tra le due procedure definendo una *indennità annua di occupazione* per il periodo di occupazione della copertura in assenza di un diritto di superficie costituito.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del Comune di Correzzola gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

- Nel P.I.: Zona E/3 'Agricola' caratterizzata da elevato frazionamento fondiario e forte dispersione insediativa
- Insediamiento produttivo in zona impropria, *da bloccare*: Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato, accorpamento di tutti i volumi legittimi esistenti senza aumento di superfici e volumetrie, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste.

4.2.- Provvedimenti di assenso

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

1. **Concessione edilizia n. 20/71** rilasciata ad _____ (produttrice di jeans). La pratica non è stata reperita nell'archivio comunale: questa notizia è desunta dalla successiva pratica di condono edilizio.
2. **Concessione in sanatoris n. 406** rilasciata alla nuova proprietaria _____ il 24.07.1995 a seguito della pratica di **condono edilizio** presentata dalla _____ in data 31.12.1986 prot. 8937, per le superfetazioni in ampliamento sui lati Est e Sud nonché per il cambio di destinazione d'uso (da abitazione a uffici) della parte verso strada (in Allegato 8 con elaborati grafici).
3. **Autorizzazione unica** rilasciata in data 18.05.2011 alla _____ previa autorizzazione paesaggistica, per l'installazione di un impianto fotovoltaico da 99 kW di picco (in Allegato 9 con autorizz. paesaggistica ed elaborati grafici).



4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità; pertanto l'immobile va ritenuto *regolare sotto il profilo urbanistico*.-

Si rileva tuttavia che la costruzione, all'interno del capannone, del locale per alloggiare l'inverter dell'impianto fotovoltaico non è riportata nella planimetria catastale. Si stima pertanto, in linea di larga massima, un costo di € **500,00** per l'*aggiornamento catastale*, necessario ai sensi dell'art.29 della 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.-

4.4.- Rispondenza alle norme di sicurezza e salute

Al precedente punto 3.1.2 si è precisato che la copertura del capannone è in tegoloni a Y con cupolini in cemento-amianto (vedi foto qui sotto):



In altre parti invece in occasione del montaggio dell'impianto fotovoltaico la copertura è stata sostituita con una a travi reticolari e lamiera pressopiegata preverniciata, come si vede nella foto alla pagina seguente:

¹ L'art. 19 comma 14 del D.€ n° 78/10 aggiunge alla € 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"





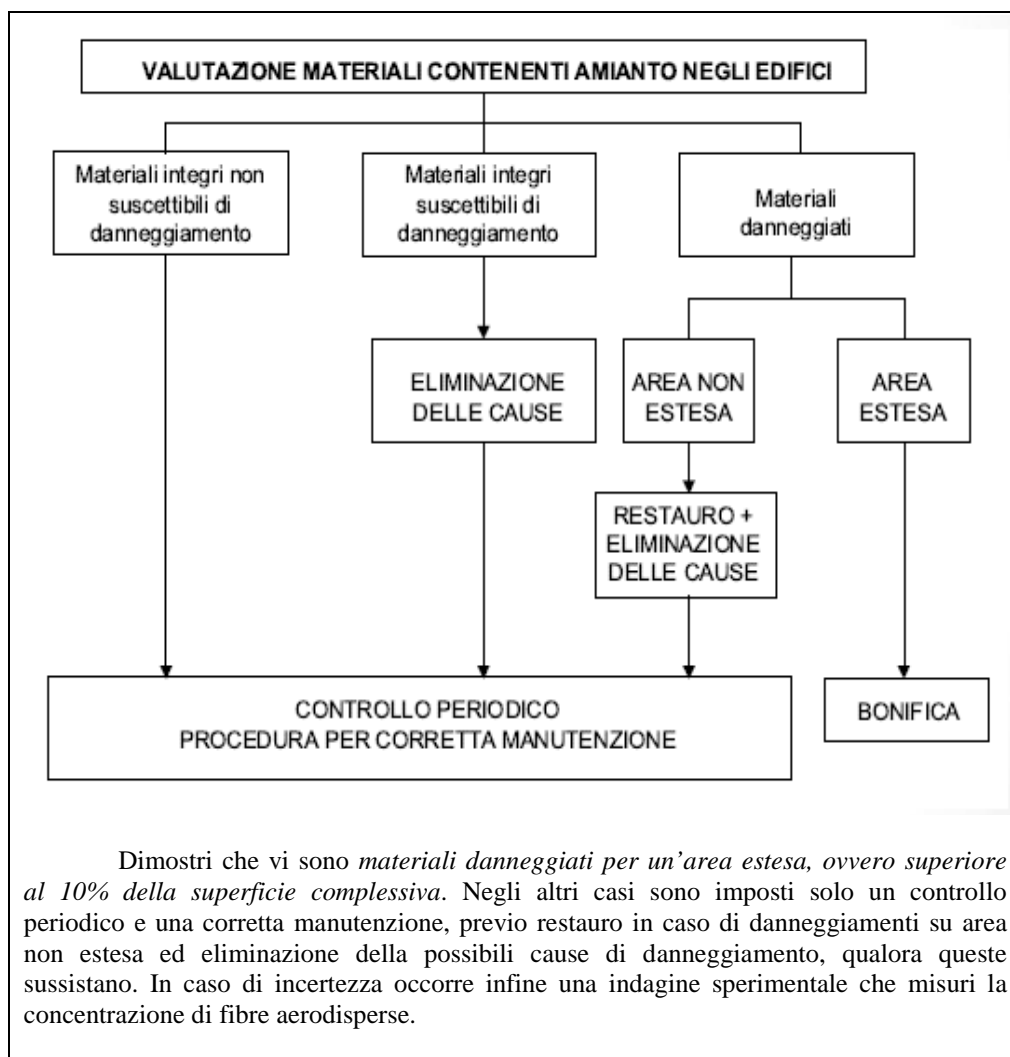
Quanto segue pertanto riguarda *le sole parti di stabilimento che hanno ancora cupolini in cemento-amianto.*

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 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 riportato alla pagina seguente²:

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





Nel nostro caso i cupolini superstiti sono all'esterno oppure nel locale principale, dove però sono confinati da isolamento e controsoffitto metallico; essi sono pertanto confinati e non creano problemi di sorta.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attualmente libero da persone e cose.

6.- VALUTAZIONE

6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.I del quesito, che recita:



nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;
- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

Lo scrivente in data 04.05.2021 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 12, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 05.05.2021 Astalegale ha risposto con la email (sempre in Allegato 12) che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

6.1.- Criteri seguiti nella stima

L'immobile è nato come stabilimento di produzione, bene attrezzato; ma dopo il lungo abbandono e con gli impianti non funzionanti può essere utilizzato solo come magazzino.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal 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.”*

6.2.- Valore di capitalizzazione della copertura

Come detto al precedente punto 3.3, l'impianto non appartiene alla ditta esecutata, proprietaria dell'immobile, bensì alla

Non essendo sinora intervenuta tra le due ditte, proprietarie rispettivamente dell'impianto fotovoltaico e dell'edificio sottostante, alcuna cessione del diritto di superficie, la proprietà dell'impianto è tenuta a corrispondere a quella della copertura un canone di locazione o, in mancanza del relativo contratto, una indennità di occupazione per l'uso della superficie di copertura.



La stima dell'ing. Fabio Bignucolo, riportata in Allegato 13, attribuisce all'impianto, alla data del 01.01.2015, una resa annua media lorda intorno ai 40.000 € (decrescenti dal 2015 al 2031); su questa base stima il valore complessivo in € 434.000,00.

Quanto al canone di locazione (nel nostro caso indennità di occupazione, in assenza di un contratto di locazione) in un colloquio telefonico intercorso in data 14.04 u.s. si è concordato tra i periti che appare congruo l'importo di €/anno 2.500,00, da adeguare progressivamente al tasso di inflazione annuo. Detto importo è stato infatti già recepito (in detrazione) nella perizia di stima dell'impianto.

Tale importo andrà per ora a favore della procedura e sarà versato dalla curatrice del fallimento (che però nel frattempo avrà incassato dall'ENEL gli utili dell'impianto) al custode della procedura; esso in futuro sarà incassato dall'assegnatario dell'edificio e corrisposto da quello dell'impianto, posto che si tratti di persone diverse, per tutta la durata residua della vita economica dell'impianto (10 anni). Esso va quindi capitalizzato e incluso nel valore dell'immobile in vendita.

Poiché si tratta di una rendita annuale immediata posticipata della durata di 10 anni con rata annua di 2.500,00 €, al tasso di capitalizzazione corrente (2%) il suo valore attuale è il seguente:

$$€ 2.500 \times \frac{(1 + 0,02)^{10} - 1}{0,02 \times (1 + 0,02)^{10}} = 2.500 \times 8,98258501 = € 22.456,46$$

Arrotondabili in € **22.500,00.-**

Naturalmente da questo valore nel tempo andranno detratte le rate annuali, man mano che saranno pagate.

6.3.- Stima dell'immobile sottostante

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.1.-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione* edilizia (aggiornamento catastale) è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Normalmente 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;
- *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.

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.

Nel nostro caso purtroppo in comune di Correzzola nel 2020 non vi sono state transazioni di magazzini in numero statisticamente sufficiente; pertanto i valori OMI disponibili per la zona riguardano solo abitazioni.



Anche gli immobili citati nel file di Astalegale (in Allegato 12) sono soltanto abitazioni o terreni.

È quindi necessario ricorrere alla ricerca diretta, controllando gli immobili assimilabili a questo attualmente in vendita in questa zona o in zone vicine analoghe (Bassa padovana orientale).

La ricerca condotta su Internet tra le agenzie immobiliari ha permesso di identificare tre soli magazzini paragonabili a questo per ubicazione, dimensioni e caratteristiche. Essi sono:

- Un magazzino ad Arre in via Roma, apparentemente in buone condizioni, di 908 mq in vendita per € 350.000 (386 €/mq)
- Un magazzino in Stanghella, via Cuoro, di 209 mq in vendita per € 47.400 (226 €/mq)
- Un magazzino-deposito in Solesino, via Arzere, di 540 mq in vendita per € 150.000 (€/mq 278).

Considerate le caratteristiche dell'immobile (da un lato buona accessibilità e dotazione di impianti, servizi e finiture (negli uffici) superiore alla norma; dall'altro impianti quasi tutti non funzionanti e condizioni generali di manutenzione generalmente scadenti)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto di quanto sopra esposto:

- €/mq 250,00 per la parte originariamente a laboratorio (ora magazzino), lo scoperto ragguagliato e le tettoie aperte ragguagliate (rispettivamente mq 812, mq 3.894 ragguagliati a 166 e mq 115 ragguagliati a 34); per un totale di mq 1.012.
- €/mq 300,00 per gli uffici (mq 129)
- €/mq 150,00 per i locali accessori (magazzino, servizi, centrale termica – in tutto mq 133)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'**assenza della garanzia** del venditore sui vizi occulti: **-15%** 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: il costo stimato di tale regolarizzazione (che consiste nel solo aggiornamento catastale) è computato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: 0% (il cattivo stato di manutenzione è già stato preso in considerazione nella determinazione dei prezzi unitari);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile è libero da persone e cose);
- 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, ai quali occorre aggiungere il valore capitalizzato del diritto di superficie sulla copertura (v. precedente punto 6.2):



| | costruzione | Mq | €/mq | € | Totale |
|---|---|-----|--------|------------|-------------------|
| a | Ex laboratorio | 812 | 250,00 | 203.000,00 | |
| b | Scoperto ragguagliato | 166 | 250,00 | 41.500,00 | |
| c | uffici | 129 | 300,00 | 38.700,00 | |
| d | locali accessori | 133 | 150,00 | 19.950,00 | |
| e | tettoie aperte ragguagliate | 34 | 250,00 | 8.500,00 | |
| F | Totale valore stimato per l'immobile € | | | | 311.650,00 |
| g | <i>A dedurre:</i> detrazione per stato d'uso e manutenzione 10%: € | | | | -31.165,00 |
| h | <i>A dedurre:</i> costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): € | | | | -500,00 |
| i | <i>A dedurre:</i> assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: € | | | | -41.997,75 |
| Totale valore stima per l'immobile al netto delle detrazioni: € | | | | | 237.987,25 |
| <i>A sommare:</i> diritto di superficie sulla copertura (cfr. punto 6.2) € | | | | | 22.500,00 |
| Totale Generale a base d'asta € | | | | | 260.487,25 |

arrotondabili rispettivamente in € 238.000,00 per l'immobile sottostante e € 22.500,00 per il diritto di superficie sulla copertura, che sommati danno € **260.500,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

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

L'attribuzione di classe energetica vale solo per gli immobili dotati di riscaldamento. L'immobile in esame ne è dotato, ma l'impianto attualmente non è funzionante e per rimmetterlo in funzione i costi sarebbero tali da rendere l'operazione non conveniente.

8.- ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 16.12.2020;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile;
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 406 del 24.07.1995;
9. Autorizzazione unica per pannelli solari del 18.05.2011;
10. Situazione reale planimetrie catastali da aggiornare;



11. Computo delle aree;
12. e-mail ad Astalegale e dati forniti da Astalegale;
13. Perizia Galileia sull'impianto fotovoltaico da 100 kWp
14. Valori OMI;
15. n° 64 fotografie.

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

Padova 07.05.2021

(ing. Rinaldo Pietrogrande)

